

UNIVERSIDADE FEDERAL DO RIO GRANDE DO SUL  
FACULDADE DE DIREITO  
DEPARTAMENTO DE DIREITO PRIVADO E PROCESSO CIVIL

Silvia Aimée Vijagran Souto Carvalho Matias

A plataforma digital Airbnb no Brasil e os condomínios:  
Um breve estudo à luz do Direito Civil aplicável

Porto Alegre

2019

Silvia Aimée Vijagran Souto Carvalho Matias

**A plataforma digital Airbnb no Brasil e os condomínios:  
Um breve estudo à luz do Direito Civil aplicável**

Trabalho de conclusão de curso de graduação apresentado ao Departamento de Direito Privado e Processo Civil da Faculdade de Direito da Universidade Federal do Rio Grande do Sul como requisito parcial para a obtenção do título de Bacharela em Ciências Jurídicas e Sociais.

Orientadora: Prof<sup>ª</sup>. Dr<sup>ª</sup>. Tula Wesendonck

Porto Alegre

2019

#### CIP - Catalogação na Publicação

Matias, Silvia Aimée Vijagran Souto Carvalho  
A plataforma digital Airbnb no Brasil e os  
condomínios: Um breve estudo à luz do Direito Civil  
aplicável / Silvia Aimée Vijagran Souto Carvalho  
Matias. -- 2019.  
48 f.  
Orientadora: Tula Wesendonck.

Trabalho de conclusão de curso (Graduação) --  
Universidade Federal do Rio Grande do Sul, Faculdade  
de Direito, Curso de Ciências Jurídicas e Sociais,  
Porto Alegre, BR-RS, 2019.

1. Condomínio. 2. Propriedade. 3. Airbnb. 4.  
Locação por temporada. I. Wesendonck, Tula, orient.  
II. Título.

Silvia Aimée Vijagran Souto Carvalho Matias

**A plataforma digital Airbnb no Brasil e os condomínios:  
Um breve estudo à luz do Direito Civil aplicável**

Trabalho de conclusão de curso de graduação apresentado ao Departamento de Direito Privado e Processo Civil da Faculdade de Direito da Universidade Federal do Rio Grande do Sul como requisito parcial para a obtenção do título de Bacharela em Ciências Jurídicas e Sociais.

Orientadora: Prof<sup>ª</sup>. Dr<sup>ª</sup>. Tula Wesendonck

Aprovada em: 11 de dezembro de 2019.

**BANCA EXAMINADORA**

---

Professora Doutora Tula Wesendonck (Orientadora)  
Universidade Federal do Rio Grande do Sul

---

Professora Doutora Simone Tassinari Cardoso Fleischmann  
Universidade Federal do Rio Grande do Sul

---

Professor Mestre Rodrigo Ustároz Cantalli  
Universidade Federal do Rio Grande do Sul

## AGRADECIMENTOS

Agradeço a todos que se fizeram presentes em minha vida, sendo verdadeiramente dadas, no decorrer de minha formação na UFRGS:

À minha família extensa pelo ensinamento de que em primeiro lugar sempre virão as pessoas e, assim, o exercício profissional ético deverá privilegiá-las sobre o prestígio ou o ganho financeiro.

Ao meu pai, *in memoriam*, e à minha mãe pelo exemplo, pelos valores e pelos esforços todos que me fizeram privilegiada o suficiente para ter conseguido ingressar nessa Universidade e estar prestes a concluir o curso de Direito.

Ao meu companheiro Javier pelo apoio incondicional, incentivo constante e amoroso cuidado, independentemente dos desafios que a convivência diária nos imponha.

Aos colegas que dividiram as angústias e alegrias de sua trajetória na UFRGS comigo e se mantiveram amigos mesmo após as típicas divergências dos inúmeros trabalhos em grupo que realizamos. São eles Fernanda, Josiane, Rodrigo, Samuel e Vitória.

Ao Samuel pela amizade desde a primeira semana. Seu companheirismo, seus puxões de orelha, seus cuidados e seu *expertise* em tecnologias e normas da ABNT possibilitaram que eu não desistisse dessa empreitada chamada Direito UFRGS.

Às minhas chefes e colegas de trabalho por serem inspiração e apoio. Obrigada por sempre apostarem em mim, até mesmo antes de eu perceber minha capacidade.

À professora Tula, especialmente, pela total disponibilidade na orientação desse trabalho, independentemente do meu aproveitamento. Sua crítica honesta e pertinente, ainda que devidamente dura, sempre veio acompanhada de incentivo, acolhimento e auxílio, sem isso esse trabalho não existiria.

## RESUMO

O presente trabalho se propõe a fazer estudo do exercício dos serviços da plataforma digital Airbnb no Brasil dentro das instalações dos condomínios sob a ótica do Direito Civil aplicável. A abordagem do tema se dá em três frentes, a da perspectiva contratual, a da perspectiva condominial e a da perspectiva do direito à propriedade, dentro das quais é explorada a doutrina pertinente e são mencionadas decisões judiciais para ambientação do tema. Ao final do estudo se conclui que o Direito Civil recepciona a atividade Airbnb e que não cabe aos condomínios regularem o tema. A metodologia utilizada foi a análise da jurisprudência encontrada no banco de dados da Revista dos Tribunais bem como a revisão da doutrina existente sobre contratos, condomínio e propriedade.

**Palavras-chave:** Condomínio, Propriedade, Airbnb, Locação por temporada.

## **ABSTRACT**

This monography aims to study the exercise of Airbnb digital platform services in Brazil within the condominium facilities from the perspective of applicable Civil Law. The approach to the theme is on three fronts, the contractual perspective, the condominium perspective and the right to property perspective, within which the relevant doctrine is explored and court decisions are mentioned to settle the theme. At the end of the study it is concluded that Civil Law welcomes the Airbnb activity and that it is not up to the condominiums to regulate the theme. The methodology used was the analysis of the jurisprudence found in the Revista dos Tribunais database as well as the revision of the existing doctrine about contracts, condominium and property.

**Keywords:** Condominium, Property, Airbnb, Vacation Rentals.

## SUMÁRIO

<b>1 INTRODUÇÃO .....</b>	<b>7</b>
<b>2 NATUREZA DO CONTRATO DO AIRBNB EM COMPARAÇÃO COM O CONTRATO DE HOSPEDAGEM E DE LOCAÇÃO .....</b>	<b>11</b>
2.1 O aplicativo Airbnb e sua autodefinição como aplicativo de locação por temporada .....	11
2.2 O contrato de locação e o contrato celebrado entre os usuários da plataforma Airbnb .....	15
2.3 O contrato de Hospedagem e o contrato celebrado entre os usuários da plataforma Airbnb .....	24
<b>3 A LOCAÇÃO POR TEMPORADA POR MEIO DA PLATAFORMA DIGITAL AIRBNB SOB O PONTO DE VISTA DA COLETIVIDADE CONDOMINIAL .....</b>	<b>29</b>
<b>4 A LOCAÇÃO POR TEMPORADA ATRAVÉS DA PLATAFORMA DIGITAL AIRBNB SOB O PONTO DE VISTA DO DIREITO DE PROPRIEDADE .....</b>	<b>39</b>
<b>5 CONCLUSÃO .....</b>	<b>45</b>
<b>REFERÊNCIAS .....</b>	<b>48</b>



## 1 INTRODUÇÃO

Esta monografia consiste em um estudo acerca da plataforma digital Airbnb no Brasil à luz do Direito Civil aplicável aos condomínios. A plataforma Airbnb, consiste em uma plataforma digital acessível através da rede mundial de computadores através da qual é possível buscar acomodação ou alojamento, termos que aqui serão utilizados como sinônimos, em quaisquer dos países nos quais está presente ao redor do mundo em troca de remuneração previamente negociada. Para isso, é facultado a qualquer pessoa que acessa a plataforma anunciar espaços próprios para acomodação de uma ou mais pessoas que estejam em busca de teto e cama, buscar dentre os anúncios veiculados acomodações que satisfaçam suas necessidades, e negociar *on line* os termos de uma estadia a ser contratada.

Por meio do ambiente digital Airbnb, é possível ofertar acomodação em ambientes próprios que vão desde um sofá ou colchonete, até uma casa ou apartamento inteiros. Quem anuncia na plataforma é designado pelo termo anfitrião, já quem busca e inicia negociações a partir dos anúncios é designado pelo termo hóspede, ambos os sujeitos possuem cadastros chamados perfis, que são gerados a partir do que a plataforma chama de criação de uma conta. Desse modo, pessoas que criam uma conta na plataforma Airbnb, na posição de anfitrião ou de hóspede, podem perfectibilizar entre si a reserva de qualquer espaço de acomodação que estejam anunciando ou buscando, respectivamente. A plataforma, na verdade, faz o papel de intermediadora, colocando as pessoas em contato e oferecendo ambiente seguro para que se efetuem as transações financeiras.

O modelo de negócio Airbnb é interessantíssimo, afinal é capaz de promover o consumo do serviço que propõe colocando em voga alguns temas que têm sido frequentemente expostos, debatidos e fomentados nas conversas sobre economia na atualidade: sustentabilidade, consumo consciente, economia compartilhada e geração de renda extra. Além disso, a proposta de serviço que a plataforma intermedia propicia experiências de estadia muito próprias, capazes de promover o turismo sustentável, a troca de experiências entre turistas e habitantes locais, e até mesmo a democratização de viagens cujos destinos sejam costumeiramente menos inclusivos.

Trata-se de um modelo de negócio novo, é verdade. Mas não é uma novidade isolada, é uma novidade comparável a tantas outras que vem surgindo na atualidade, consistentes em tecnologias disruptivas que desafiam a sociedade a encontrar o melhor modo de se adaptar às mudanças que incitam. Tecnologias como as de aplicativos de compartilhamento de viagens, a exemplo de Uber e Cabify, revolucionaram o modo de pensar a locomoção dentro dos centros urbanos, e embora hoje não causem mais sequer surpresa ou estranhamento, num passado recente causaram grandes discussões e importantes conflitos. Tais conflitos desafiaram as esferas jurídica e política da sociedade a estabelecer sua efetiva regulação.

O desafio que as tecnologias disruptivas impõem, sobremaneira no campo do Direito, fazem com que o modelo de sociedade construído, com suas instituições, costumes e regulamentos, seja muitas vezes repensado e, inclusive redesenhado. Isso é fascinante e desafiador na medida em que importa na necessidade de se atentar para aquela que vem a ser a fonte primária do Direito: os costumes, ao mesmo que exige dos operadores do Direito análises acuradas dos novos fenômenos, bem como do ordenamento jurídico estabelecido, a fim de que se encontre a melhor solução para os conflitos gerados.

Na atualidade, em relação à plataforma Airbnb, se vive justamente esse momento desafiador descrito. Embora a novidade apresente atrativos interessantes para a população brasileira como um todo, como por exemplo a possibilidade de geração de renda extra ou de democratização do turismo, no âmbito dos condomínios o fenômeno Airbnb tem causado dor de cabeça. Por todo o território nacional, administradoras condominiais e síndicos tem buscado maneiras de proibir ou dificultar o uso da plataforma por seus condôminos na posição de anfitriões.

As justificativas para esse comportamento restritivo e proibitivo vão desde sobrecarga de funcionários e desgaste das áreas comuns, até desvio da finalidade residencial dos condomínios, passando pela insegurança e perturbação do sossego dos condôminos. Tais comportamentos vem gerando conflitos que tem desbordado os limites do condomínio e chegado ao judiciário. Magistrados e colegiados, por sua vez, vem fixando os mais diversos entendimentos que, ousadamente, se poderia dizer inclusive controversos. Há, por exemplo, julgados reputando que o serviço da plataforma consiste em acomodação por meio de hospedagem e, portanto, desvirtua

a finalidade residencial do condomínio, ao mesmo tempo em que há julgados fixando o entendimento de que o serviço não passa de uma locação por temporada.

Tamanha é a relevância dos conflitos que tem se estabelecidos dentro dos condomínios, que impulsionou o encaminhamento de projeto de lei ao Senado propondo alterações na lei do inquilinato que recepcionariam os serviços do Airbnb na previsão legal de locação por temporada. O projeto, no entanto, restou arquivado e os conflitos vem se proliferando por todo o território Nacional, suscitando as mais diversas decisões judiciais tanto em sede de cognição sumária quanto exauriente.

Recentemente um desses conflitos chegou ao Superior Tribunal de Justiça, no julgamento do REsp nº 1819075 / RS, o ministro Luis Felipe Salomão, relator, entendeu não ser possível a limitação das atividades locatícias pelo condomínio residencial porque (i) as locações via Airbnb e outras plataformas similares não estariam inseridas no conceito de hospedagem, mas, sim, de locação residencial por curta temporada, (ii) as atividades não poderiam ser enquadradas como atividade comercial passível de proibição pelo condomínio e (iii) haveria violação ao direito de propriedade caso fosse permitido que os condomínios proibissem a locação temporária. Em virtude de um pedido de vista do ministro Raul Araújo, o julgamento do recurso foi suspenso e encontra-se então concluso para julgamento desde o dia 04 de novembro de 2019.<sup>1</sup>

O panorama exposto não deixa dúvidas de que esse é um tema complexo e deveras desafiador, ao mesmo tempo que completamente atual e relevante. É de se considerar, ainda que seu estudo enseja a incursão do operador do direito em distintas áreas do conhecimento, a fim de buscar respostas acertadas para os conflitos gerados sob a ótica Direito Constitucional, do Direito Registral, do Direito Administrativo e, obviamente, do Direito Civil. Assim, o presente estudo se propõe a aderir ao desafio característico do tema, buscando expor criticamente o modo como a questão vem sendo enfrentada no Brasil e qual ou quais parecem ser as mais acertadas abordagens sobre o assunto.

---

<sup>1</sup> STJ Notícias. **Relator vota pela impossibilidade de que condomínios proíbam locações de curta temporada via Airbnb**. Disponível em: <<http://www.stj.jus.br/sites/portalp/Paginas/Comunicacao/Noticias/Relator-vota-pela-impossibilidade-de-que-condominios-proibam-locacoes-de-curta-temporada-via-Airbnb.aspx>>. Acesso em: 01 nov. 2019.

Este trabalho não pretende exaurir seu objeto de estudo e firmar uma nova tese ou entendimento, mas sim realizar uma revisão bibliográfica pertinente e objetiva, que construa um ambiente propício à análise crítica da jurisprudência nada pacífica sobre o tema e conclua se o Direito Civil brasileiro, atualmente, consegue recepcionar a prática das atividades Airbnb. Para tanto, se pretende estudar o fenômeno do Airbnb sob a ótica do Direito Civil, no qual se assentam as relações jurídicas de propriedade em geral. A matéria será abordada em três frentes, a primeira é a natureza da relação jurídica estabelecida entre os sujeitos, a segunda, a competência dos condomínios para regular o uso das suas unidades, e a terceira, a relação existente entre o tema e o direito à propriedade.

Ao final, espera-se a construção de arcabouço suficiente à análise crítica do tema a fim não de esgotá-lo, mas sim de instrumentalizar o leitor para o aprofundamento do assunto a partir aspectos aqui abordados.

## 2 NATUREZA DO CONTRATO DO AIRBNB EM COMPARAÇÃO COM O CONTRATO DE HOSPEDAGEM E DE LOCAÇÃO

### 2.1 O aplicativo Airbnb e sua autodefinição como aplicativo de locação por temporada

Antes de analisar de como a plataforma digital Airbnb se autodefine e, assim, começar a estabelecer a natureza jurídica dos contratos celebrados entre os usuários consumidores e os usuários anunciantes, é pertinente comentar muito brevemente a história dessa plataforma.

O nome Airbnb corresponde a uma sigla que, em inglês, significa "*air bed and breakfast*", o equivalente a "*colchão inflável e café da manhã*" em livre tradução. Inicialmente esse foi o nome de um projeto despretensioso de renda extra de dois amigos que viviam juntos em San Francisco, no estado Califórnia, Estados Unidos, nascido em agosto de 2008.

À época, os hotéis da cidade encontravam-se lotados em virtude de um festival de design que atraía um público considerável. Os amigos Brian Chesky e Joe Gebbia, designers industriais recém-formados, desempregados e com o aluguel por vencer, decidiram então ofertar acomodação em sua residência em três colchões infláveis, servindo torradas *pop art* aos hóspedes como café da manhã e cobrando por isso. Assim nasceu o modelo de negócio que passou a ser executado pela startup que Brian e Joe iniciaram juntamente com Nathan Blecharczyk, que se uniu à dupla alguns meses após aquele agosto em que nascera a ideia Airbnb.<sup>2</sup>

A ideia de renda extra dos dois amigos de San Francisco, após muito tempo de trabalho, dedicação e persistência, pressupostos próprios das histórias bem sucedidas de empreendedorismo, converteu-se hoje numa plataforma digital presente em mais de 160 países através da qual as pessoas podem anunciar, buscar e reservar

---

<sup>2</sup> SALOMÃO, Karim. De desempregado a bilionário: a vida do CEO do Airbnb. Disponível em: <<https://exame.abril.com.br/negocios/de-desempregado-a-bilionario-a-vida-do-ceo-do-Airbnb/>>. Acesso em: 27 set. 2019.

acomodações vinte e quatro horas por dia e sete dias por semana, em com apenas alguns cliques no site ou no aplicativo para smartphones.<sup>3</sup>

Explorando o site da plataforma Airbnb é possível encontrar a sua autodefinição como “*Uma comunidade baseada no compartilhamento*”. Essa autodefinição, apesar de genérica, explicita a proposta de serviço da plataforma, que é possibilitar a criação gratuita de contas pessoais para anúncio ou busca de espaços para acomodação, promovendo comunicação e compartilhamento de dados com a promessa de facilidade e segurança, além de recolhimento e transferência de pagamentos com a promessa de confiabilidade.<sup>4</sup>

A operacionalização dos serviços da plataforma Airbnb mencionados, da forma em que propostos, exige dos sujeitos envolvidos o estabelecimento de distintas relações isoláveis entre si, porque independentes sob a perspectiva de sua pactuação, ao mesmo tempo que interligadas, porquanto somente em conjunto atribuem à plataforma pleno sentido. Tais relações são, a bem da verdade, três distintos contratos celebrados em um mesmo ambiente digital que, embora se interliguem, não se confundem entre si, pois o fato de coexistirem em um mesmo ambiente -novo, diga-se de passagem- não altera as categorias jurídicas a que pertencem.

São três os sujeitos envolvidos nas relações estabelecidas no ambiente digital da plataforma Airbnb: O usuário anunciante de espaço para acomodação, o usuário buscador de espaço para acomodação e a própria plataforma. Três também são os contratos entre tais sujeitos: Um contrato é celebrado entre Airbnb e quem oferta acomodação, outro é celebrado entre Airbnb e quem busca acomodação, e um terceiro é celebrado entre quem oferta e quem busca acomodação.

Para os fins deste trabalho, é esta última a relação contratual cujo estudo importa sobremaneira, e, portanto, sobre a qual o estudo se restringe. Não porque seja prescindível o estudo dos demais contratos<sup>5</sup>, mas porque é desse último que

---

<sup>3</sup> AIRBNB. **Destinos**. Disponível em: <<https://www.Airbnb.com.br/sitemaps/IN>>. Acesso em: 01 out. 2019.

<sup>4</sup> AIRBNB. **O que é o Airbnb e como ele funciona?** Disponível em: <<https://www.Airbnb.com.br/help/article/2503/o-que-é-o-Airbnb-e-como-ele-funciona>>. Acesso em: 01 out. 2019.

<sup>5</sup> Para os fins deste trabalho é suficiente registrar que os contratos realizados entre a plataforma Airbnb e seus usuários, tanto os anunciantes quanto os buscadores de espaço para acomodação, enquadram-se na categoria de contrato de prestação de serviços. Em simplória síntese, os objetos desses contratos consistem, em um caso, na divulgação do espaço ou imóvel anunciado, e noutro

decorrem os conflitos na esfera condominial a cuja análise e crítica se dedica este trabalho.

A plataforma Airbnb possui um sistema de aceite dos seus termos e condições de uso, contudo, não há a celebração de contratos formais nem entre a plataforma e seus usuários, nem entre os usuários entre si. Quando se faz uma busca pelo indexador “contratos” na aba “Central de Ajuda” da plataforma, o único resultado encontrado é a resposta para o questionamento “Os anfitriões podem pedir aos hóspedes que assinem um contrato?”, cujo teor dá conta de que “alguns anfitriões exigem que os hóspedes assinem contratos ou acordos de aluguel antes do check-in” (SIC), ressaltando aos anfitriões que tal exigência torna imprescindível o conhecimento prévio dos termos exatos do contrato por parte dos hóspedes, havendo a recomendação de que o contrato seja mencionado expressamente na descrição dos anúncios.<sup>6</sup>

Conquanto a autodefinição da plataforma Airbnb<sup>7</sup> seja totalmente desprovida de caracterização específica no que concerne à natureza dos contratos celebrados entre os seus usuários, ao agregar-se a ela a resposta ao questionamento anteriormente mencionado, surgem interpretações diversas acerca do tipo de contrato celebrado entre os usuários. Se, ao qualificar como hóspedes os usuários que buscam acomodações, a plataforma abre margem para que se pressuponha a existência de contrato de hospedagem entre seus usuários, ao fazer constar a informação de que aos anfitriões é facultado exigir a celebração de contratos formais para as estadas, a plataforma também propicia o entendimento de que existam contratos de locação por temporada entre os usuários.

Essa possibilidade de entendimentos diversos quanto à classificação jurídica do contrato celebrado entre os usuários do Airbnb, no entanto, pelo menos sob a perspectiva da própria plataforma, cai por terra quando se explora mais detidamente

---

caso, na oferta ampla e detalhada de espaços ou imóveis disponíveis. Os termos gerais de uso da plataforma regulam e delimitam os objetos desses contratos. Disponível em <<https://www.airbnb.com.br/terms>>. Acesso em 29 out. 2019.

<sup>6</sup> AIRBNB. **Os anfitriões podem pedir aos hóspedes que assinem um contrato?** Disponível em: <<https://www.airbnb.com.br/help/article/465/os-anfitri%C3%B5es-podem-pedir-aos-h%C3%B3spedes-que-assinem-um-contrato>>. Acesso em: 01 out. 2019.

<sup>7</sup> Como já mencionado anteriormente, o Airbnb se autodefine como “Uma comunidade baseada no compartilhamento” AIRBNB. **O que é o Airbnb e como ele funciona?** Disponível em: <<https://www.Airbnb.com.br/help/article/2503/o-que-é-o-Airbnb-e-como-ele-funciona>>. Acesso em: 01 out. 2019

o site do Airbnb. Ao acessar a seção denominada “Hospedando”, na “Central de Ajuda” da plataforma, e fazer a leitura do item “Hospedagem responsável no Brasil”, contido na seção “Hospedando com responsabilidade”, mais especificamente dentro do subitem “Hospedagem responsável para acomodações na América do Sul”, se encontra um artigo informativo no qual a plataforma qualifica o serviço contratado pelos hóspedes com os anfitriões como contrato de locação por temporada.

No artigo disponibilizado consta expressamente:

O Airbnb é uma plataforma de acomodação que conecta viajantes a pessoas ou empresas que têm espaço disponível para aluguel. No Brasil, o aluguel de imóveis é uma prática decorrente do pleno exercício do direito de propriedade, que é garantido constitucionalmente.<sup>8</sup>

Para estabelecer que a relação entre hóspedes e anfitriões consiste na celebração de um contrato de locação por temporada, o artigo disponibilizado no site aponta diplomas legais e dispositivos constitucionais que supostamente embasam tal afirmação. Além disso, o texto menciona dois pareceres técnicos emitidos por juristas de renome e ali disponibilizados<sup>9</sup>, indica a leitura de diversos artigos informativos assinados por juristas e, ainda, expõe mais de uma dezena de decisões judiciais de diversos Tribunais brasileiros que vão ao encontro da autodefinição da plataforma.

Expostas tanto a possibilidade de interpretação diversa quanto ao enquadramento dos contratos entre usuários do Airbnb, que poderiam ser de hospedagem ou de locação, quanto a autodefinição da própria plataforma, que estabelece a esse respeito a celebração de contratos de aluguel por temporada, evidencia-se a necessidade de estudo de ambos os tipos de contrato mencionados para que esse trabalho possa estabelecer com isenção em qual das categorias a relação contratual aqui debatida se encaixa.

---

<sup>8</sup> AIRBNB. **Hospedagem responsável no Brasil**. Disponível em: <<https://www.airbnb.com.br/help/article/2588/hospedagem-respons%C3%A1vel-no-brasil>>. Acesso em: 12 out. 2019.

<sup>9</sup> O site da plataforma Airbnb disponibiliza os pareceres de dois juristas, Jorge Cesa e Cristiano de Sousa Oliveira, acerca da viabilidade de seus serviços à luz do ordenamento jurídico brasileiro. Os pareceres ali mencionados e disponibilizados serão utilizados e devidamente referenciados ao longo deste trabalho.



## 2.2 O contrato de locação e o contrato celebrado entre os usuários da plataforma Airbnb

Para o estudo dos contratos de locação com vistas aos os fins propostos neste trabalho, busca-se o que diz a doutrina em termos de conceituação, pressupostos características e peculiaridades dessa modalidade contratual.

Carlos Roberto Gonçalves, numa perspectiva histórica, refere que, no Direito Romano, os contratos de locação não tinham por objeto coisas, exclusivamente, abarcavam também a locação de serviços e de empreitada. Essa característica esteve presente no ordenamento jurídico brasileiro durante a vigência do Código Civil de 1916, e somente foi superada a partir da vigência do Código Civil de 2002. Veja-se:

Num só conceito, o de *locatio conductio*, os romanos disciplinaram três espécies de contrato: *locatio conductio rerum* (locação de coisas), *locatio conductio operarum* (locação de serviços) e *locatio conductio operis* (empreitada). Sob sua influência, muitos códigos do século passado, inclusive o Código Civil brasileiro de 1916, mantiveram essa unidade conceitual. [...] Essa sistematização é, todavia, repelida pela doutrina e pelos códigos contemporâneos, que disciplinam de forma autônoma os contratos de prestação de serviços, de trabalho, de empreitada, de agência e de aprendizagem, reservando a palavra locação para designar unicamente o contrato que se destina a proporcionar a alguém o uso e gozo temporários de uma coisa infungível, mediante contraprestação pecuniária. [...] Em consequência dos novos rumos, a chamada locação de serviços desdobrou-se em duas figuras independentes: contrato de trabalho, sujeito às leis de ordem pública, e contrato de prestação de serviços, como consta do Código Civil de 2002.<sup>10</sup>

A partir do Código Civil de 2002, então, fixou-se o conceito de que o contrato de locação é aquele através do qual uma parte contrai a obrigação de conceder temporariamente a outra o uso e o gozo de uma coisa não fungível em troca de uma contraprestação pecuniária. É exatamente isso que disciplina artigo 566 do Código Civil: “*Na locação de coisas, uma das partes se obriga a ceder à outra, por tempo determinado ou não, o uso e gozo de coisa não fungível, mediante certa retribuição.*” Em outras palavras, pode-se dizer que existirá locação, sempre e quando uma das

---

<sup>10</sup> GONÇALVES, Carlos Roberto. DA LOCAÇÃO DE COISAS. In: GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro**: volume 3: contratos e atos unilaterais. 9. ed. São Paulo: Saraiva, 2012. Cap. 5, p. 308.

partes contraia a obrigação de entregar ou consentir o uso de uma coisa consistente em bem imóvel, e a outra parte contraia a obrigação de pagar quantia em dinheiro pelo uso dessa coisa, sem, contudo, haver a incidência de direito real.

A possibilidade do negócio jurídico da locação está intimamente ligada ao direito à propriedade, direito fundamental constitucionalmente garantido a todo e qualquer cidadão brasileiro.<sup>11</sup>

Reserva-se ao proprietário o total direito de uso, gozo, fruição e disposição de seu bem, nos limites da Lei, portanto, é facultado ao proprietário locar o seu bem como modo de operacionalizar a sua fruição. É nessa finalidade, de colheita -pelo proprietário- de frutos advindos de seu bem, que se assenta a realização e negócio jurídico consistente na transferência pacífica e onerosa da posse de um bem móvel ou imóvel a terceiro, ou seja, a celebração de contrato de locação.

As partes que celebram o contrato de locação, já conceituado, são designadas, uma, por “*locador, senhorio ou arrendador*” e, outra, por “*locatário, inquilino ou arrendatário*”.<sup>12</sup> A primeira parte é a que concede temporariamente o gozo de coisa não fungível, e a segunda é a que fará a contraprestação pecuniária<sup>13</sup>,

<sup>11</sup> Diz o artigo 5 da Constituição da República Federativa do Brasil, no caput e em seus incisos XXII e XXIII, que aos brasileiros e estrangeiros residentes no Brasil é garantido o direito de propriedade, que deverá atender a sua função social. (BRASIL. Constituição (1988). Constituição da república federativa do brasil de 1988. Brasília, Disponível em:

<[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/constituicao/constituicao.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm)>. Acesso em: 20 nov. 2019.). Já o Código Civil prevê, em seu artigo 1.228, a faculdade de o proprietário usar, gozar e dispor da coisa. (BRASIL. Lei nº 10406, de 10 de janeiro de 2002. **Código Civil**. Brasília, 10 jan. 2002. Disponível em:

<[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/2002/l10406.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406.htm)>. Acesso em: 20 nov. 2019.)  
<sup>12</sup> GONÇALVES, Carlos Roberto. DA LOCAÇÃO DE COISAS. In: GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito civil brasileiro**: volume 3: contratos e atos unilaterais. 9. ed. São Paulo: Saraiva, 2012. Cap. 5, p. 309.

<sup>13</sup> Embora se estabeleça aqui que a contraprestação a ser paga pelo locatário seja pecuniária, não se desconhece a possibilidade de que a contraprestação se dê de outras formas, por essa razão colaciona-se a doutrina de Caio Mário: “De regra, paga-se aluguel em *dinheiro*. A sua pecuniariedade não é, porém, essencial. Pode ser validamente estipulado em frutos da coisa, ou em construções ou benfeitorias feitas pelo locatário. O direito Romano admitia, também, que o preço da locação consistisse em uma qualidade certa de frutos, ou uma cotaparte de produtos da coisa, caso em que o locatário se apelidava de *partarius*. Esta estipulação é, pois, lícita, e deve ser precisa, para que se não desfigure o contrato, com a feição de sociedade ou parceria. Pode ainda o preço ser *misto*, como se dá quando o locatário recebe um terreno e nele levanta a suas expensas um edifício que ao mesmo se incorpora, obrigando-se a deixá-lo para o locador sem o direito a qualquer indenização, e ainda lhe paga, na vigência do contrato, uma parcela em dinheiro. O preço é devido ao locador, por todo o tempo que a coisa estiver à disposição do locatário, independentemente da circunstância de usá-la efetivamente. A oportunidade do pagamento, em princípio, é deixada ao arbítrio dos contratantes, que estabelecem a renda por mês, por trimestre, por semestre, por ano. Na falta de estipulação, vigoram os costumes do lugar. Mas a legislação especial proíbe, para a locação urbana, a antecipação do aluguel, salvo as hipóteses de locação por temporada e ausência de garantia por parte do locatário (Lei nº 8.245/91, art. 20)” PEREIRA, Caio Mário da Silva. *Locação de Coisas*. In:

conforme contratado entre ambas, contraprestação esta designada por aluguel ou renda.

A natureza jurídica desse contrato é multifária, segundo Gonçalves<sup>14</sup>, porquanto trata-se de contrato bilateral ou sinalagmático, oneroso, consensual, comutativo, não solene e de trato sucessivo ou execução continuada. A bilateralidade, ou o sinalagma, está presente porque envolve prestações recíprocas que geram obrigações para ambas as partes, sendo que se uma parte não adimplir sua obrigação, não será exigível a obrigação da outra parte.

A onerosidade do contrato de locação reside no requisito de que uma das partes preste uma obrigação equivalente àquela prestada pela outra, repercutindo em negócio proveitoso para ambas as partes e que admite especulação. Essa vem a ser uma característica essencial do contrato de locação, pois sua ausência o descaracterizaria totalmente haja vista que o uso e gozo da coisa de forma gratuita transformaria o negócio jurídico em comodato.

A consensualidade do contrato, por sua vez, consiste na sua perfectibilização a partir do acordo de vontades que gera um direito pessoal ou de crédito, inexistindo a necessidade de tradição para seu aperfeiçoamento, afinal não se trata de contrato real. Embora o contrato não possua caráter personalíssimo, nem para o locador nem para o locatário, porque admite cessão e sublocação e não se extingue com a morte de quaisquer das partes, o consenso permite o convencionamento de termos capazes de emprestar ao contrato uma espécie de caráter personalíssimo, impossibilitando a cessão ou a sublocação.

A comutatividade do contrato se encontra na inexistência de álea contratual como requisito do contrato, pois as prestações recíprocas são sempre certas. Desde o início as mútuas vantagens são conhecidas e não permanecem na dependência de qualquer aleatoriedade, mesmo que se trate de contrato não solene, porquanto o contrato é válido tanto quando celebrado por escrito quanto quando celebrado verbalmente.

---

PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições de Direito Civil**: - Vol.III - Contratos. 21. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2017. Cap. 48, p. 171.

<sup>14</sup> GONÇALVES, Carlos Roberto. Da locação de coisas. In: GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito civil brasileiro**: volume 3: contratos e atos unilaterais. São Paulo: Saraiva, 2012. p. 309-310.

A solenidade do contrato é exigida apenas em casos específicos, a exemplo de quando se queira convencionar alguma garantia, como a fiança, por exemplo, hipótese em que o contrato será, obrigatoriamente, escrito. Também no caso de alienação, para proteção do locatário, é necessária a celebração de contrato solene, pois somente haverá proteção do locatário quando houver contrato celebrado por escrito que contemple cláusula de vigência no caso de alienação, devendo, ainda, existir o devido registro no Registro de Títulos e Documentos, para os bens móveis, e no Registro de Imóveis, para os imóveis.

O caráter continuado da execução do contrato, por fim, que lhe confere a característica do trato sucessivo, está no fato de que o contrato se prolonga no tempo. As prestações são periódicas e, portanto, o contrato não se extingue com o pagamento, que somente produz como efeito a solvência do débito relativo a cada período.

Assim, em linhas gerais, pode-se resumir que o contrato locação de imóvel urbano é sinalagmático porque os deveres que dele decorrem implicam ambas as partes, é oneroso porque a locação importará em retribuição do locatário pelo uso e gozo do imóvel, é comutativo porque pressupõe equivalência entre as prestações das partes, consensual porque se adequa a vontade das partes, é de trato sucessivo porque se prolonga no tempo sem se extinguir com o pagamento e não é nem solene nem personalíssimo, porque é válido ainda que não escrito e não se vincula, necessariamente às características pessoais das partes, existindo contudo, a faculdade de celebração *intuitu personae*.

Dados os fins deste trabalho, importará aqui, não o estudo do contrato de locação em sentido amplo, com todas possibilidades de objeto que lhe cabem, mas sim o estudo do contrato de locação cujo objeto seja bem imóvel urbano com finalidade residencial, e, mais especificamente, bem imóvel localizado em condomínios residenciais. Especial importância incidirá, ainda, também ante os fins deste trabalho, no estudo da modalidade de locação por temporada.

Segundo a Doutrina de Hércules Agharian, embora a locação de imóveis seja essencialmente matéria de Direito Privado, recebe tratamento de interesse público em

razão de inferências sociais como a essencialidade da moradia.<sup>15</sup> Assim, a locação dos bens imóveis urbanos residenciais ou comerciais é regida pela Lei nº 8.245 de 18 de outubro de 1991, que “*dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes*”<sup>16</sup>.

A referida Lei, estabelece que as obrigações legais de locador e locatário são, respectivamente, entregar a posse do imóvel locado, promovendo a manutenção dessa posse no cumprimento de suas obrigações, e entregar a contraprestação acertada, zelando pela manutenção do estado do imóvel durante a locação.<sup>17</sup> Tais obrigações deverão, obviamente, ser observadas em qualquer modalidade de locação, inclusive naquele que é o objeto de estudo deste trabalho: a locação de imóvel urbano por temporada.

É no Capítulo das Disposições Especiais, em sua Seção II, que o referido diploma legal disciplina a locação por temporada, composta pelos artigos 48 a 50 que aqui seguem transcritos:

#### SEÇÃO II

##### Da locação para temporada

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

Parágrafo único. No caso de a locação envolver imóvel mobiliado, constará do contrato, obrigatoriamente, a descrição dos móveis e utensílios que o guarnecem, bem como o estado em que se encontram

Art. 49. O locador poderá receber de uma só vez e antecipadamente os aluguéis e encargos, bem como exigir qualquer das modalidades de garantia previstas no art. 37 para atender as demais obrigações do contrato.

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

Parágrafo único. Ocorrendo a prorrogação, o locador somente poderá denunciar o contrato após trinta meses de seu início ou nas hipóteses do art. 47.<sup>18</sup>

<sup>15</sup> AGHIARIAN, Hércules. Locação Predial Urbana. In: AGHIARIAN, Hércules. **Curso de Direito Imobiliário**. 11. ed. São Paulo: Atlas, 2012. p. 293-294.

<sup>16</sup> BRASIL. Lei nº 8245, de 18 de outubro de 1991. Brasília, Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l8245.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8245.htm)>. Acesso em: 15 out. 2019.

<sup>17</sup> SOUZA, Sílvia Capanema de. Título I Locações: Seção IV Dos deveres e direitos do locador e do locatário. In: SOUZA, Sílvia Capanema de. **A Lei do Inquilinato Comentada**. Rio de Janeiro: Gz Editora, 2010. p. 104.

<sup>18</sup> BRASIL. Lei nº 8245, de 18 de outubro de 1991. Brasília, Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l8245.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8245.htm)>. Acesso em: 15 out. 2019.

Pode-se dizer que, no que concerne à locação por temporada, a Lei nº 8.245 de 18 de outubro de 1991, sinteticamente, estabelece que esta modalidade consiste em locação para residência temporária que não ultrapasse noventa dias, destinada a ampla sorte de finalidades para o locatário.

Maria Helena Diniz, ao abordar o tema dos contratos de locação por temporada em seus comentários à referida Lei, aponta como sendo apenas três os requisitos desse contrato: (i) finalidade residencial temporária, (ii) prazo de duração inferior a três meses e (iii) atenção às necessidades específicas do inquilino que motivaram a locação.<sup>19</sup>

Hércules Aghiarian, tratando do contrato de locação sob a luz do Direito Imobiliário, assinala que a relação jurídica a ser estabelecida e o bem objeto do contrato são qualificados “*pela natureza de sua destinação e sua economicidade*”.<sup>20</sup> Assim, é de se ressaltar o fato de que, conceitualmente, a locação por temporada tem destinação residencial sem que haja qualquer vinculação ao período de locação contratado, restando hígida a finalidade residencial seja qual for o tempo de estadia do locatário dentro do período máximo de 90 dias previsto na lei.

Há de ser levado em conta, ainda, que a lei de locações, ou do inquilinato como também se diz da Lei nº Lei 8.245 de 1991, não recepcionou as locações de imóveis que costumeiramente podem ser realizadas por períodos inferiores a 90 dias, como aquelas que se dão no âmbito de apart-hotéis, hotéis-residência ou equiparados, porquanto estas pressupõem um conjunto de obrigações de fazer, consistente na prestação serviços regulares a seus usuários, além da obrigação de dar própria da locação.<sup>21</sup>

Além disso, depreende-se que o legislador claramente estabeleceu a finalidade residencial a partir do uso que o locatário faz do imóvel, e não o locador, porquanto a lei, em seu texto expresso, intitula “residência temporária” a locação por período inferior a 90 dias destinada a lazer, realização de cursos, tratamentos de saúde, entre

---

<sup>19</sup> DINIZ, Maria Helena. Da locação por temporada: Seção II. In: DINIZ, Maria Helena. **Lei de Locações de Imóveis Urbanos Comentada**. 12. ed. São Paulo: Saraiva, 2012. Cap. 2, p. 250.

<sup>20</sup> AGHIARIAN, Hércules. Locação Predial Urbana. In: AGHIARIAN, Hércules. **Curso de Direito Imobiliário**. 11. ed. São Paulo: Atlas, 2012. p. 303.

<sup>21</sup> DINIZ, Maria Helena. Contrato de Hospedagem: Noções Gerais. In: DINIZ, Maria Helena. **Tratado Teórico e Prático dos Contratos**: Volume 3. 7. ed. São Paulo: Saraiva, 2013. Cap. 14, p. 28-29.

outros motivos. Desse modo, percebe-se que a finalidade de uma locação temporária jamais será comercial, independentemente do tempo que perdure, assim como jamais será o tempo de duração de uma locação, senão a sua finalidade, que determinará seu caráter residencial.

Feita essa breve exposição, pode-se traçar um comparativo entre os serviços contratados entre os usuários da plataforma Airbnb, anfitriões e hóspedes, e o objeto do contrato de locação. Considerando-se a proposta da plataforma de criar um ambiente em que anfitriões, em troca de remuneração, ofertem simplesmente acomodação aos hóspedes, pode-se dizer que o objeto contratual, sob a perspectiva jurídica, será justamente o uso e o gozo de um imóvel por período determinado. Comparando-se os sujeitos da relação, por sua vez, é possível perceber que os anfitriões da plataforma se obrigam em relação aos hóspedes, da mesma forma que os locadores em relação aos locatários, e vice-versa.

Todos os requisitos do contrato em questão estão presentes no negócio jurídico celebrado entre os usuários da plataforma Airbnb. Assim, é possível afirmar que o contrato celebrado pelos usuários da plataforma Airbnb entre si se encaixa na definição de contrato de locação por temporada, respaldado, portanto, na Lei do Inquilinato. Esse, inclusive, foi o entendimento do Juízo da 1ª Vara Cível de Porto Belo, no estado de Santa Catarina. No julgamento do processo autuado sob o número 0302119-27.2016.8.24.0139,<sup>22</sup> a fundamentação da procedência do pedido partiu do pressuposto de que os contratos do tipo celebrado entre usuários da plataforma Airbnb pertencem à categoria de locação por temporada

Na demanda proposta em face de um condomínio residencial de Bombinhas, município turístico do estado de Santa Catarina, a parte autora, condômina, postulava a anulação de assembleia geral extraordinária que alterou a convenção condominial e o regimento interno a fim de vedar a locação por temporada. A alteração da Convenção e do Regimento Interno do condomínio importou na previsão expressa de que a locação por temporada seria vedada, bem como a realização de atividade comercial como pensão, república e outros.

---

<sup>22</sup> SANTA CATARINA. Tribunal de Justiça. Sentença nº 0302119-27.2016.8.24.0139, 1ª Vara Cível. Julgador: Juiz André Luiz Anrain Trentini. Porto Belo, 15 jan. 2019. Disponível em: <<https://assets.airbnb.com/help/airbnb-tjsc-case-0302119-27.2016.8.24.0139.pdf>>. Acesso em: 12 nov. 2019.

Entre os fundamentos expostos pelo julgador para a procedência da demanda, esteve a previsão legal da locação por temporada pelo prazo máximo de noventa dias, inexistindo prazo mínimo, e a preservação da finalidade residencial do condomínio mesmo com a obtenção de renda, pelo locador, sobre locações de curta temporada. Tal entendimento se coaduna como aqui já exposto, porquanto a finalidade de uma locação é determinada a partir da perspectiva do locatário que, em casos como esse, conforme prevê a Lei do Inquilinato, estará em residência temporária durante o período inferior a noventa dias que permanecer no imóvel para fins de lazer ou de qualquer uma das demais previsões legais.

Em parecer publicado através do site da plataforma Airbnb, o advogado Jorge Cesa pondera que as locações por temporada, não se confundem com contratos de hospedagem porque ausentes os serviços de hotelaria que compõem seu objeto de forma não eventual e indissociável, fazendo com que inclusive o planejamento arquitetônico dos empreendimentos de hotelaria privilegie tais serviços.<sup>23</sup> Assim, a mera oferta eventual de algum serviço equiparável ao de hotelaria, como fornecimento de alimentos ou lavagem de roupas, não descaracteriza a natureza do contrato celebrado entre os usuários Airbnb, que se mantém hígido como contrato de locação por temporada.

Nesse ponto, se faz pertinente colacionar excerto do parecer de Jorge Cesa contendo a transcrição da célebre doutrina de Pontes de Miranda, que pontua a perspectiva sob a qual se deve analisar a relação contratual para concluir que dela decorra locação ou hospedagem. Veja-se:

O serviço não é prestado secundária ou de acôrdo adjecto. O locador de cômodo que admite dar café ao locatário, ou ordenar que lhe lustre os calçados ou lhe passem a ferro as roupas, não se faz hospedeiro (...). O que é preciso é que haja prestação do locus e dos serviços próprios, de jeito que a posse do cliente seja a de hóspede, e não a de locatário, e nessa posse, portanto, haja as intercorrências legítimas do hospedeiro: êle deu a posse imediata ao hóspede, mas tem deveres- e em consequência direitos- que o

---

<sup>23</sup> SILVA, Jorge Cesa Ferreira da. Parecer. 2019. **Parecer jurídico versando sobre recentes regras restritivas, emanadas por condomínios edilícios, à locação por temporada por meio do Airbnb, plataforma online de promoção do uso temporário de imóveis.** Disponível em: <<https://assets.airbnb.com/help/airbnb-opinion-jorge-cesa.pdf> >. p. 44. Acesso em: 15 out. 2019.



locador não tem. O hóspede passa a estar em sua casa, como estaria o locatário, sem que deixe de estar em sua casa o hospedeiro.<sup>24</sup>

Da interpretação desse excerto, se pode fixar entendimento no sentido de que o contrato de locação guarda alguma proximidade passível de confusão com o contrato hospedagem, numa análise superficial, quando dele decorram, de modo eventual, alguns serviços compatíveis com aqueles próprios da hotelaria. Contudo, a distinção entre os dois institutos que enfrenta de modo derradeiro tal confusão, é a possibilidade de responsabilização pelo furto de objetos no interior do imóvel cujo uso foi cedido. Tal responsabilidade se difere nos universos da locação e da hospedagem, isso porque nesse segundo contrato há de existir distinta atenção do hospedeiro aos pertences dos hóspedes, porque deles possui a custódia indireta. Afinal é reservado ao hospedeiro o amplo acesso à acomodação hóspede para que possa prestar de maneira efetiva os serviços inerentes à hospedagem, como a limpeza e a arrumação do quarto, por exemplo.<sup>25</sup>

Tamanha a evidência e recorrência da confusão entre os contratos de locação por temporada e de hospedagem, que a doutrina a contempla amplamente, O doutrinador Sylvio Capanema de Souza, ao abordar a temática das locações, menciona o contrato de hospedagem e, de modo muito didático, afirma que na hospedagem se conjugam dois contratos típicos, de locação de coisa e de prestação de serviços, que resultam num terceiro contrato não subordinado à Lei do inquilinato.<sup>26</sup> No entanto, um estudo mais detido explicita que se tais contratos constituem institutos totalmente diversos. Para que tanto a distinção entre esses contratos, quanto o enquadramento jurídico da atividade Airbnb como locação por temporada possam ser melhor entendidos, se passa ao estudo dos contratos de hospedagem no próximo item.

---

<sup>24</sup> MIRANDA, Pontes de. **Tratado de Direito Privado**, v. XLVI. 3. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1984, § 5.029, n. 1, p. 319 *apud* SILVA, Jorge Cesa Ferreira da. Parecer. 2019. **Parecer jurídico versando sobre recentes regras restritivas, emanadas por condomínios edilícios, à locação por temporada por meio do Airbnb, plataforma online de promoção do uso temporário de imóveis**. p. 44. Disponível em: <<https://assets.airbnb.com/help/airbnb-opinion-jorge-cesa.pdf>>. Acesso em: 15 out. 2019.

<sup>25</sup> SILVA, Jorge Cesa Ferreira da. Parecer. 2019. **Parecer jurídico versando sobre recentes regras restritivas, emanadas por condomínios edilícios, à locação por temporada por meio do Airbnb, plataforma online de promoção do uso temporário de imóveis**. Disponível em: <<https://assets.airbnb.com/help/airbnb-opinion-jorge-cesa.pdf>>. p. 45. Acesso em: 29 nov. 2019.

<sup>26</sup> SOUZA, Sylvio Capanema de. **A Lei do Inquilinato comentada**. 10. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2017, p. 20.

### 2.3 O contrato de Hospedagem e o contrato celebrado entre os usuários da plataforma Airbnb

Para o estudo dos contratos de hospedagem com vistas aos fins propostos neste trabalho, busca-se o que diz a doutrina em termos de conceituação, pressupostos, características e peculiaridades dessa modalidade contratual.

Conforme a doutrina de Maria Helena Diniz,<sup>27</sup> o contrato de hospedagem é aquele em no qual um dos sujeitos da relação contratual se compromete a prestar serviços de hotelaria perante o outro. A parte que se compromete a prestar os serviços de hotelaria é designada como hoteleiro, e a parte que usufrui dos serviços, por sua vez, se designa como hóspede. Os serviços objeto desse contrato, serviços de hotelaria, consistem em “*alugar salão para eventos culturais, quarto ou apartamento mobiliado, a fornecer alimentos, a guardar bagagem ou bens, mediante pagamento de remuneração*”. Ainda segundo Diniz, o contrato de hospedagem abrange as categorias de hotel, hotel-residência, hotel de lazer, pousada, pensão, motel, hospedaria e albergue de turismo, conforme o Regulamento para Classificação Geral dos Meios de Hospedagem<sup>28</sup> e a Resolução 1.118/78 do Conselho Nacional de Turismo.

Para os fins deste trabalho não importará o estudo de todas as categorias acima mencionadas, senão o simples estabelecimento de um conceito de contrato de hotel, exclusivamente. Isso porque as demais classificações não são passíveis de comparação ao objeto do contrato celebrado entre os usuários do Airbnb, uma vez que transcendem a proposta de simples acomodação, pois ou envolvem a compra de uma unidade, como no caso dos apart-hotéis, ou a oferta de serviços diversos, tais como os de lazer, no caso dos hotéis de lazer, os de copa e lavanderia, no caso das pensões e hospedarias, além dos próprios do entretenimento adulto, no caso dos

---

<sup>27</sup> DINIZ, Maria Helena. Contrato de Hospedagem: Noções Gerais. In: DINIZ, Maria Helena. **Tratado Teórico e Prático dos Contratos**: Volume 3. 7. ed. São Paulo: Saraiva, 2013. Cap. 14, p. 19.

<sup>28</sup> MINISTÉRIO DO TURISMO. **Portaria nº 100**, de 16 de junho de 2011. Brasília, Disponível em: <<http://www.turismo.gov.br/legislacao/?p=175>>. Acesso em: 25 out. 2019.

motéis. De mais a mais, as modalidades de hospedagem pousada e albergue de turismo podem ser englobadas pela modalidade hotel dadas as suas semelhanças.

O contrato de hospedagem na categoria hotel, caracteriza-se pela hospedagem remunerada que compreende o fornecimento de alojamento, leito e teto, o depósito de bagagens e objetos pessoais, e a locação de serviços conexos. Nas palavras de Maria Helena Diniz, o contrato de hotel tem como característica principal a hospedagem remunerada, que compreenda o fornecimento de alojamento, consistente em pousada, teto e leito, e o depósito de pertences como bagagens e objetos de uso pessoal em consonância como artigo 649 do Código Civil.<sup>29</sup> Além disso deverão estar contempladas pelo objeto do contrato a prestação de serviços conexos, como a limpeza e organização da habitação, fornecimento de alimentação e a oferta de serviços próprios da organização hoteleira como a vigilância das instalações, disponibilização de serviços de lavanderia, telefonia e lazer, contemplando o acesso amplo a todos os ambientes do empreendimento. Isso deverá possibilitar a residência temporária ou permanente, quando se trate de pensão. A remuneração oferecida como contrapartida ao serviço será diária e poderá vir acrescida de gorjeta, que poderá ser incluída nas despesas dos hóspedes de maneira compulsória se houver convenção coletiva de trabalho deliberando nesse sentido. Isso torna os hoteleiros comerciantes que efetivamente que adquirem bens de consumo com o intuito de revendê-los aos seus hóspedes, mediando a relação de consumo existente entre produtores e viajantes.<sup>30</sup>

Dessa breve exposição, pode-se traçar um comparativo entre o que abrangem os serviços contratados entre hóspede e hoteleiro no contrato de hotel, e entre anfitrião e hóspede no contrato celebrado entre os usuários da plataforma Airbnb. Tendo em conta que a proposta do Airbnb se restringe à oferta de simples acomodação, os serviços conexos oferecidos durante a estadia em hotel não fazem parte do objeto do contrato. Desse modo, durante a estada do hóspede, o anfitrião do Airbnb não se compromete, ao contrário do hoteleiro, a fornecer arrumação e limpeza

---

<sup>29</sup> BRASIL. Lei nº 10406, de 10 de janeiro de 2002. **Código Civil**. Brasília, 10 jan. 2002. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/2002/l10406.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406.htm)>. Acesso em: 20 out. 2019.

<sup>30</sup> DINIZ, Maria Helena. Contrato de Hospedagem: Noções Gerais. In: DINIZ, Maria Helena. **Tratado Teórico e Prático dos Contratos**: Volume 3. 7. ed. São Paulo: Saraiva, 2013. Cap. 14, p. 28-29.

do quarto, alimentação, organização hoteleira, vigilância, lavagem de roupa utilização de telefone.<sup>31</sup>

Ainda que o contrato celebrado entre os usuários da plataforma Airbnb não se encaixe perfeitamente na categoria de contrato de hospedagem, porquanto este possui objeto evidentemente mais abrangente, a 9ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Paraná (TJPR), no julgamento da Apelação Cível nº 0007302-35.2018.8.16.0194,<sup>32</sup> fixou, por unanimidade, o entendimento de que, sim, o contrato celebrado entre os usuários da plataforma Airbnb é um contrato de hospedagem porque *“a finalidade das locações de imóveis via Airbnb é, sobretudo, de hospedagem para turismo”*.

O caso apreciado pelo colegiado paranaense se tratava de irrisignação de uma condômina com a sentença de improcedência prolatada em demanda proposta por ela em face do condomínio. A condômina ajuizara ação declaratória de nulidade de assembleia condominial, pretendendo que o condomínio réu se abstinhasse de proibir locação através da plataforma Airbnb, praticada pela autora na condição de anfitriã, em razão de deliberação de tal assembleia.

O voto do relator do acórdão expôs que a navegação pelo site da plataforma Airbnb expunha frequentemente os termos “hospedagem” e “hóspede” nas descrições dos serviços ali comercializados, e, a partir de tão somente essa constatação, concluiu que o contrato celebrado entre os usuários da plataforma seria o de hospedagem. A sentença de improcedência fora fundamentada no desvio da finalidade do condomínio de residencial para comercial, em razão da existência de contrato de hospedagem, e a decisão colegiada, à unanimidade, pelos mesmos fundamentos, manteve a improcedência do pedido em sede de apelação.

É bastante irrazoável a análise de uma demanda sob a baliza exclusiva dos fatos trazidos por uma das partes, fazendo com que o estudo do caso reste alheio ao

---

<sup>31</sup> Os termos de uso da plataforma Airbnb estabelece que, colocados em contato os usuários, anfitrião e pretens hóspede, o compromisso do anunciante é de fornecer papel higiênico, sabonete, roupa de cama, toalha e travesseiro suficientes ao atendimento do número de pessoas constante na reserva, além de permanecer disponível para responder mensagens dos hóspedes com presteza; responder com agilidade a aceitação da reserva e evitar cancelamentos. Deve ainda o anfitrião ser, obrigatoriamente, acomodações que lhe pertençam. (AIRBNB, Termos de Serviço. Disponível em <<https://www.airbnb.com.br/terms>>. Acesso em: 01 out 2019.

<sup>32</sup> TRIBUNAL DE JUSTIÇA. Paraná. Acórdão de Apelação Cível nº 0007302-35.2018.8.16.0194, 9ª Câmara Cível. Relator: Domingos José Perfetto. 02 ago.2019.

arcabouço construído pelo contraditório e pela ampla defesa próprios do processo judicial. Na decisão recém comentada, a base fática em que se assentou o entendimento foi a denominação que própria plataforma atribui aos sujeitos da relação contratual estabelecida em seu ambiente. Isso termina por acometer de antijuridicidade a decisão pela unilateralidade dos fatos considerados e também pela falta de análise mais aprofundada do ponto sob a ótica jurídica.

Considerando que a plataforma Airbnb possui abrangência global, e que, portanto, suas condições de uso são igualmente propostas a todos os usuários de todos os países em que se faz presente, é natural que a terminologia utilizada para a designação dos sujeitos das relações ali estabelecidas preconize a compreensão didática dos papéis atribuídos a cada um desses sujeitos, não importando a acepção jurídica que venham a possuir nos diversos países em que se faz presente. Dessa forma, é evidente que a terminologia empregada nos termos de uso da plataforma, e até mesmo na sua própria publicidade, não consistem em terminologia jurídica, e sequer haveria qualquer compromisso de que assim fosse. Nessas circunstâncias, outra teria sido a decisão do colegiado, ou no mínimo diversa teria sido a fundamentação do entendimento, se fosse observado o que a terminologia buscava expressar, e não somente terminologia por si, como se esta guardasse o intuito de estabelecer alguma relação jurídica.

É de se destacar que a locação por temporada resta descaracterizada e, então, configurada a hospedagem, em sua acepção jurídica, quando a disponibilização do imóvel, ou de parte dele, vier acompanhada de serviços regulares de hotelaria prestados pelo hospedeiro de maneira indissociável da locação. Assim sendo, ainda que o anfitrião da plataforma Airbnb venha a oferecer a seus hóspedes pequenos serviços próprios das manifestações de hospitalidade e gentileza que costumeiramente se dispensam a visitantes, o contrato estabelecido entre anfitrião e hóspede jamais será o de hospedagem, porque eventual oferta de limpeza, alimentação, telefone ou outros serviços será excepcional e virá apartada, como um adicional dissociado do serviço objeto contratado que, frisa-se, consiste somente em acomodação.

Exposto que, doutrinariamente, o emprego do termo hóspede, por si só, é insuficiente para a caracterização da existência de contrato de hospedagem, e

destacado que para este contrato existir é imprescindível que coexistam, de maneira indissociável, a locação de um imóvel ou cômodo e a prestação de serviços hoteleiros, torna-se pertinente mencionar que a legislação também faz expressa esse entendimento. A própria Lei Geral do Turismo, em seu artigo 23, estabelece que meios de hospedagem consistem nos empreendimentos ou estabelecimentos destinados a prestar serviços de hospedagem além de alojamento temporário. Veja-se:

Art. 23. Consideram-se meios de hospedagem os empreendimentos ou estabelecimentos, independentemente de sua forma de constituição, destinados a prestar serviços de alojamento temporário, ofertados em unidades de frequência individual e de uso exclusivo do hóspede, bem como outros serviços necessários aos usuários, denominados de serviços de hospedagem, mediante adoção de instrumento contratual, tácito ou expresso, cobrança de diária.<sup>33</sup>

Assim, sob a perspectiva da legislação, e não somente da doutrina, o contrato de hospedagem está vinculado à prestação de variados serviços necessários aos hóspedes, chamados serviços de hospedagem, e não exclusivamente à obrigação de cessão de uso de um imóvel. Portanto, no contrato de hospedagem, indiscutivelmente, a obrigação principal consiste na prestação de serviços ao mesmo tempo que na disponibilização do imóvel para uso temporário. Assim sendo, é possível afirmar a existência de locação sem prestação de quaisquer serviços acessórios, ao passo que é completamente impossível a existência contrato de hospedagem sem a prestação dos serviços próprios.

Como já mencionado anteriormente, o usuário da plataforma Airbnb que estiver buscando acomodação temporária em algum imóvel ali anunciado, pode celebrar o contrato com o usuário anunciante no próprio ambiente digital do Airbnb, sendo-lhe facultado o contato com o anunciante para negociação da contratação. Após o aceite da proposta anunciada, o negócio estará submetido às normas legais gerais, por óbvio, e aos termos constantes do termo geral de uso da plataforma, sendo que o

---

<sup>33</sup> BRASIL. Lei nº 11771, de 17 de setembro de 2008. Brasília, Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_Ato2007-2010/2008/Lei/L11771.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2007-2010/2008/Lei/L11771.htm)>. Acesso em: 27 out. 2019.

período de extensão da reserva da acomodação poderá já estar estabelecido ou não, mas o valor a ser cobrado pelo serviço por pernoite já estará estipulado.

As regras da plataforma Airbnb não preveem nenhuma espécie de contraprestação adicional por parte do anunciante, ou anfitrião, além da acomodação propriamente dita e minimamente equipada com roupas de cama, toalha e papel higiênico. Não consiste em obrigação do anfitrião o oferecimento de desjejum, arrumação e limpeza da habitação, serviços de lavanderia, opções de lazer ou quaisquer serviços de mordomo, manobrista ou camareiro. O objeto do serviço contratado entre os usuários é única e exclusivamente a oferta de alojamento em imóvel condizente com as características anunciadas. Se as partes estabelecerem entre si qualquer outro adicional, é por deliberação delas, e não em decorrência do objeto contratual.

Tal descrição do objeto contratual do contrato celebrado entre os usuários do Airbnb o torna plenamente compatível com o objeto contratual dos contratos de locação, como já mencionado no item anterior deste trabalho. Além disso, como também já mencionado, as prestações principais de cada uma das partes equivale às prestações típicas de locador e locatário, o primeiro se compromete com a disponibilizar o imóvel por determinado período, e o segundo se compromete com a remuneração do locador por essa disponibilização.

Tendo em vista que o contrato de hospedagem não se vincula a apenas a obrigação de dar consistente em ceder o uso de um imóvel, senão prevê de modo indissociável a prestação de serviços de hotelaria, seu objeto se difere totalmente do objeto contratado entre os usuários Airbnb. O contrato de hospedagem, a rigor, se caracteriza por ser um contrato no qual o hospedeiro ou hoteleiro se vincula à obrigação de dar a um terceiro, o hóspede alojamento e mais uma serie serviços que podem ser dispensáveis ou indispensáveis à estada contratada.

Assim, pode-se afirmar que poderá haver locação com ou sem a prestação acessória eventual de algum serviço, mas jamais haverá hospedagem quando não houver serviço indissociavelmente vinculado ao objeto contratual. Desse modo, porque o objeto contratado através da plataforma Airbnb é limitado a alojamento no imóvel anunciado, configuraria flagrante erro classificar esse negócio jurídico como sendo um contrato de hospedagem e não de locação.





### 3 A LOCAÇÃO POR TEMPORADA POR MEIO DA PLATAFORMA DIGITAL AIRBNB SOB O PONTO DE VISTA DA COLETIVIDADE CONDOMINIAL

Condomínio é a comunhão de domínio, a concorrência de titularidades múltiplas sobre um mesmo bem, a propriedade *pro indiviso* pertencente a diversos sujeitos.<sup>34</sup>

O estudo aprofundado do condomínio enseja a apreciação de suas diversas classificações, afinal existem, por exemplo, na perspectiva da forma de manifestação, condomínios *pro indiviso* e *pro diviso*, e na perspectiva de sua concepção, condomínios voluntários, eventuais ou acidentais e, ainda, necessários. Entretanto, para os fins deste trabalho, o estudo do condomínio se restringirá aos condomínios *pro diviso* e voluntários, com especial atenção aos direitos e deveres dos condôminos em relação aos que é pertinente para o estudo proposto sob a luz do Código Civil.

Há duas teorias que explicam o condomínio, uma diz que a totalidade dos condôminos exerce a propriedade sobre o bem, sendo cada proprietário dono do bem por inteiro, sem, contudo, afastar a propriedade dos demais. A outra teoria, por sua vez, diz que cada proprietário é dono de somente parte do bem, havendo propriedades múltiplas e parciais que, somadas, compõem o condomínio. É esta última a corrente que melhor define o condomínio, segundo a doutrina de Arnaldo Rizzardo. Ainda segundo Rizzardo, o condomínio é uma espécie de comunhão, porquanto guarda em si a associação de vontades equânimes de múltiplos proprietários, consubstanciada na convenção própria dos condomínios voluntários.<sup>35</sup>

Essa comunhão de vontades implica, como não poderia deixar de ser, na necessidade do estabelecimento de regras que virão a dispor os direitos e deveres dos condôminos. Tal comunhão de vontades se consubstancia na convenção condominial e no regimento interno do condomínio, conforme a legislação brasileira desde antes da vigência do Código Civil de 2002.<sup>36</sup>

---

<sup>34</sup> RIZZARDO, Arnaldo. Condomínio. In: RIZZARDO, Arnaldo. **Direito das Coisas**. 3. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2007. Cap. 22. p. 575-579.

<sup>35</sup> RIZZARDO, *loc. cit.*

<sup>36</sup> Anteriormente ao Código Civil de 2003, a matéria era regulada pela Lei nº 4.591/64, que em seu artigo 9º previa: "Art. 9º Os proprietários, promitentes compradores, cessionários ou promitentes cessionários dos direitos pertinentes à aquisição de unidades autônomas, em edificações a serem construídas, em construção ou já construídas, elaborarão, por escrito, a Convenção de condomínio, e

Em relação à Convenção de Condomínio, o doutrinador Carlos Roberto Gonçalves menciona ser este um documento escrito que, conforme previsão do artigo 1.333 do Código Civil<sup>37</sup>, constitui o condomínio edilício e no qual se estipulam os direitos e deveres de cada condômino, devendo ser subscrita pelos titulares de, no mínimo, dois terços das unidades que compõem o condomínio. Gonçalves anota, ainda, que é a convenção que regulará a utilização prédio, obrigando a todos os titulares de direitos sobre as unidades, possuidores ou detentores, inclusive futuros, possuindo, portanto, a Convenção, caráter predominantemente estatutário ou institucional.<sup>38</sup>

Em verdade, sempre que exista uma propriedade com parte exclusiva e parte comum, existirá o instituto jurídico do condomínio que, conforme o artigo 1.332 do Código Civil<sup>39</sup> é instituído a partir ato oriundo de disposição testamentária ou de unânime aprovação dos proprietários vivos cada uma das unidades condominiais privativas, que será devidamente levado a registro no Registro de Imóveis. Após instituído, o condomínio deverá, sob a subscrição e aprovação de dois terços dos titulares de direito das suas frações ideais, estabelecer a Convenção Condominial, documento que traduzirá a vontade das partes ao dispor sobre itens como rateios de despesas, administração, assembleias, sanções e disposições do regimento interno do condomínio. Assim, pode-se dizer que a convenção condominial possui o mesmo conteúdo da instituição condominial, entretanto, conforme o artigo 1.351 do Código Civil, a destinação do condomínio, estabelecida em sua instituição, somente poderá

---

deverão, também, por contrato ou por deliberação em assembléia, aprovar o Regimento Interno da edificação ou conjunto de edificações.”

<sup>37</sup> “Art. 1.333. A convenção que constitui o condomínio edilício deve ser subscrita pelos titulares de, no mínimo, dois terços das frações ideais e torna-se, desde logo, obrigatória para os titulares de direito sobre as unidades, ou para quantos sobre elas tenham posse ou detenção. (BRASIL. Lei nº 10406, de 10 de janeiro de 2002. **Código Civil**. Brasília, 10 jan. 2002. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/2002/l10406.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406.htm)>. Acesso em: 20 nov. 2019.)

Parágrafo único. Para ser oponível contra terceiros, a convenção do condomínio deverá ser registrada no Cartório de Registro de Imóveis.

<sup>38</sup> GONÇALVES, Carlos Roberto. In: GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro**, volume V: direito das coisas. 3. ed. São Paulo: Saraiva, 2006. p. 373-374

<sup>39</sup> “Art. 1.332. Institui-se o condomínio edilício por ato entre vivos ou testamento, registrado no cartório de Registro de Imóveis, devendo constar daquele ato, além do disposto em lei especial: I - a discriminação e individualização das unidades de propriedade exclusiva, estremadas uma das outras e das partes comuns; II - a determinação da fração ideal atribuída a cada unidade, relativamente ao terreno e partes comuns; III - o fim a que as unidades se destinam.” (BRASIL. Lei nº 10406, de 10 de janeiro de 2002. **Código Civil**. Brasília, 10 jan. 2002. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/2002/l10406.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406.htm)>. Acesso em: 20 nov. 2019.)

ser alterada por unanimidade.<sup>40</sup> As demais disposições da convenção poderão, contudo, ser alterados a partir da deliberação de no mínimo dois terços dos condôminos.

Pode-se dizer que Código Civil promove a auto-regulamentação e autogestão da instituição condomínio. Dessa forma, o cotidiano dos condomínios é por eles mesmos regulado, nos termos em que dispuserem a sua convenção e seu regimento interno. Contudo, o condomínio é um instituto previsto dentro do ordenamento jurídico e que a ele se submete totalmente, como qualquer outro instituto a ele comparável. Jamais uma disposição contida em convenção ou regimento interno poderá ir de encontro ao que está previsto na legislação vigente. Não é por outra razão, inclusive, que a jurisprudência pátria firmou tese no sentido de que não é lícita a deliberação condominial que proíba animais de estimação nas dependências do condomínio, conforme o julgamento do REsp 1.783.076 .

O Código Civil de 2002 promoveu a autogestão condominial, pois o Código somente veio, grosso modo, conceituar legalmente elementos básicos relacionados à matéria e oferecer base sólida a tudo que legislação já previa. Isso explicita que o condomínio consiste em organização social bastante particularizada, a tal posto que e poderia reputá-lo, talvez com certa dose de ousadia epistêmica, um microcosmo social, uma legítima reprodução em pequena escala do modo de organização da vida humana em coletividade.

Essa ideia de microcosmo social dada pela auto-regulamentação e pela autogestão condominial que a legislação civilista institui, propicia, quando equivocadamente entendida, a expansão exacerbada desse conceito de micro sociedade a ponto de que alguns condomínios cheguem a se dissociar da sociedade em algumas das determinações de suas convenções e regimentos internos. Infelizmente, é justamente isso o que se vê acontecer quando alguma deliberação de assembleia, cláusula de regimento interno ou artigo de convenção condominial veta ou autoriza a prática de ato em contrariedade às disposições legais.

Assim, quando um condomínio veta a prática dos serviços Airbnb em suas dependências sob a alegação de que isso configura desvio da finalidade residencial

---

<sup>40</sup> GONÇALVES, Carlos Roberto. In: GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro**, volume V: direito das coisas. 3. ed. São Paulo: Saraiva, 2006. p. 373-374

pelo proprietário da unidade, está extrapolando seu poder de regulamentação, porquanto inflige aos condôminos cerceamento de seu direito à propriedade. É isso que se pode depreender, também, da doutrina de Arnaldo Rizzardo quando diz que a Convenção condominial "*Está subordinada à lei, à qual jamais pode contrariar. Daí terem-se como nulas as resoluções da assembleia geral que venham infringir textos de diplomas legais.*"<sup>41</sup>

A maioria das demandas judiciais envolvendo condomínios e a locação por temporada através do Airbnb, consistem em irrisignação de algum condômino frente a deliberações condominiais que proibam os serviços Airbnb nos limites do condomínio, atividade que vinham desenvolvendo na qualidade de anfitrião. Tal proibição, por si, não se sustenta, porquanto configura exacerbação do poder de autogestão do condomínio, uma vez que o direito de dar em locação próprio imóvel é elemento indissociável do direito de propriedade e que encontra respaldo no próprio Código Civil, que prevê no artigo 1.228 que "o proprietário tem a faculdade de usar, gozar e dispor da coisa, e o direito de reavê-la do poder de quem injustamente a possua ou detenha", e no artigo 1.335, inciso I, que é direito dos condôminos "usar, fruir e livremente dispor das suas unidades".

Assim sendo, somente a evidência de que a atividade Airbnb implique em violação dos deveres de condômino pelo anfitrião poderia sustentar hipotéticas proibições dessa prática, pois a simples restrição da locação para temporada, por si, não é uma deliberação legítima. Para fundamentar as proibições, então, muitos condomínios trazem a justificativa de que a atividade Airbnb deturparia a finalidade residencial do condomínio porque supostamente conferiria caráter comercial à locação. Contudo, conforme visto no capítulo anterior, a atividade Airbnb configura contrato de locação por temporada, contrato que prevê o uso residencial do imóvel.

Assim, há que se fazer uma importante observação: a finalidade do Condomínio não se confunde com a finalidade que o condômino locador dá a sua locação. Se a atividade do locador visa a auferir lucro e envolve transações financeiras e publicidade do imóvel dentro da plataforma, essa atividade poderia ser reputada como uma espécie de atividade comercial realizada no âmbito da plataforma, somente aí. Dentro do condomínio, o locador é somente parte em um contrato de locação que tem por

---

<sup>41</sup> RIZZARDO, Arnaldo. **Direito das coisas**. 3. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2007. p. 630

objeto a residência temporária do locatário., e dessa forma o serviço Airbnb não configura atividade comercial dentro dos limites do condomínio, porquanto não se estabelece ali o negócio jurídico de hospedagem senão o de locação. Pela pertinência, se transcreve aqui trecho importante do parecer escrito pelo jurista Jorge Cesa acerca da plataforma Airbnb:

“É importante notar que a finalidade da unidade condominial (residencial, industrial, comercial, logística ou mista) não se confunde com o modo pelo qual o proprietário deve exercer suas faculdades inerentes ao direito de propriedade. Isto é: o fato de a unidade ter destinação residencial não obriga que o proprietário resida no imóvel, tampouco lhe impede de extrair frutos da sua unidade. 25. Portanto, afirma-se que a finalidade residencial da unidade condominial não impede que o proprietário, no exercício do seu direito de fruição, aufera renda com o imóvel, atingindo, com isso, seu fim social. Ou seja, o proprietário não desvirtua a finalidade residencial do imóvel se extrai frutos de sua propriedade, desde que esses frutos estejam ligados à ocupação do imóvel como residência, ainda que temporária. 26. Situação díspar seria se o proprietário (ou qualquer outro possuidor) exercesse efetivamente atividade comercial em seu imóvel, ou seja, utilizasse-o como consultório médico, escritório de contabilidade, loja de roupas, etc. Nesse caso deve haver determinação condominial que permita a destinação comercial do imóvel dentro do condomínio, seguindo, portanto, as formalidades exigidas por lei.”<sup>42</sup>

Esse inclusive foi o entendimento firmado pela 25ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo no julgamento da Apelação 117942-37.2017.8.26.0100, cujo relator foi o Desembargador Claudio Hamilton. O Caso consistia em irrisignação da autora frente à sentença que julgou improcedente o seu pedido de afastamento da proibição da atividade de locação por meio da plataforma Airbnb. O fundamento da sentença foi o de que as locações praticadas pela autora consistiam em negócio jurídico equivalente à hospedagem e, portanto, desviariam a finalidade do condomínio de residencial para comercial.

Nos termos do voto do relator, fato de a autora locar o imóvel por temporada por diárias através da plataforma Airbnb não desqualificaria a natureza residencial da utilização do imóvel, admitida pelo artigo 48 da Lei de Locação. Segundo o voto que conduziu o julgamento unânime de procedência da apelação autoral, a utilização do

---

<sup>42</sup> SILVA, Jorge Cesa Ferreira da. Parecer. 2019. **Parecer jurídico versando sobre recentes regras restritivas, emanadas por condomínios edilícios, à locação por temporada por meio do Airbnb, plataforma online de promoção do uso temporário de imóveis.** p. 44 Disponível em: <<https://assets.airbnb.com/help/airbnb-opinion-jorge-cesa.pdf>>. Acesso em: 15 out. 2019.

imóvel para locação por curtíssima temporada não implicaria diretamente em descumprimento à destinação residencial imposta na convenção de condomínio. O voto condutor ponderou, ainda, que a Lei do Inquilinato limitou-se a fixar o prazo máximo de 90 dias para as locações por temporada, contudo, não aludiu ao prazo mínimo e, assim, ante do silêncio da lei, não seria possível que o operador do direito, intérprete do diploma, distinguisse a locação a partir de requisito que a própria lei não impõe.

Casos como o acima comentado, evidenciam que os condomínios visam à proibição das locações por temporada por si, e quando judicialmente demandados, justificam que sua deliberação se deu em razão do desvio da finalidade residencial do condomínio, o que não é fato. O Senado Federal inclusive já recebeu projeto de lei objetivando a alteração da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991 a fim de que se disciplinasse a atividade de compartilhamento de imóveis residenciais por meio de sítios eletrônicos ou aplicativos. Na explicação da ementa do projeto de lei, constou expressamente que “não descaracterizam a locação para temporada, o oferecimento de imóveis residenciais para locação por meio de sítios eletrônicos ou aplicativos”.<sup>43</sup>

Inexistindo previsão de prazo mínimo à locação por temporada, não há como dissociar as locações celebradas através da plataforma Airbnb, somente pelas peculiaridades da transação realizada em meio digital, daquilo que a legislação adota como locação por temporada, que vem a ser todas aquelas destinadas a residência temporária motivada e cuja duração seja inferior a noventa dias. O projeto de lei acima referido visava justamente transcrever esse raciocínio no artigo da lei, e embora tenha sido arquivado, expõe bem que distinta não poderia ser a interpretação em decisões judiciais acerca do tema.

Caso a legislação previsse alguma distinção no que concerne às locações cuja negociação se dê em meio digital, diverso seria o entendimento, por óbvio. Conquanto inexistente e, inclusive, impossível tal previsão legal, visto que os recursos atuais eram inimagináveis à época da edição do diploma, já há novo projeto de lei em trâmite do Senado Federal<sup>44</sup> visando à alteração da Lei nº 8.245 para que a possibilidade de

---

<sup>43</sup> FERRAÇO, Ricardo. **Projeto de Lei do Senado nº 748**, de 2015. Disponível em: <<https://www25.senado.leg.br/web/atividade/materias/-/materia/124165>> Acesso em 10 nov. 2019.

<sup>44</sup> CORONEL, Angelo. **Projeto de Lei do Senado nº 2474**, de 2019. Disponível em: <<https://www25.senado.leg.br/web/atividade/materias/-/materia/136443>> Acesso em 22 nov. 2019.

locação para temporada contratada por meio digital em condomínios residenciais seja vinculada a expressa previsão em convenção condominial, sendo vedada na hipótese de silêncio do documento.

Considerando que a alteração da convenção condominial é procedimento burocrático e que envolve altos custos registrais, ato indispensável para que a Convenção permaneça válida, é de se considerar que esse projeto de lei traduza a vontade de muitos condomínios de deliberarem pela proibição da prática do serviço Airbnb em suas dependências por si. Somente seria crível a autorização da atividade em condomínios nos quais houvesse interesse homogêneo de sua exploração pelo quórum de condôminos mínimo necessário à aprovação da alteração, porquanto haveria necessidade não somente de deliberação específica, como também alocação de recursos destinados ao pagamento dos emolumentos necessários à perfectibilização do acordado.

Se nota que a alteração do diploma legal é desnecessária, pois de fato as inovações não impedem o enquadramento do negócio jurídico naquilo que a lei já prevê. No entanto, caso se objetive afastar as inovações nas transações locatícias, especialmente por temporada, daquilo que a legislação prevê, é imprescindível que haja movimentação do legislativo com vistas a alteração significativa na Lei de Locações.

Esse último projeto de lei comentado, portanto, consiste em movimento de proibição da prática da atividade Airbnb no Brasil. Afinal, se a plataforma Airbnb for vista impedida, ainda que implicitamente, por força das circunstâncias da viabilidade econômica, de intermediar locações de imóveis por curta ou curtíssima temporada, seria forçado a encerrar a sua atividade no país.

Tarcisio Teixeira, frisa que a proibição ou limitação da atuação do Airbnb importaria na manutenção do monopólio do setor de hospedagem de curta duração e no conseqüente prejuízo à população e ao consumidor. O professor menciona ainda que se houver limitação à atividade do Airbnb a ponto de impedir o seu funcionamento explícita ou implicitamente, essa limitação feriria inclusive o princípio da livre-iniciativa e, conseqüentemente, o direito fundamental dos gestores da empresa, porquanto se

estaria proibindo que uma ou mais pessoas buscassem a sua felicidade via um projeto transpessoal.<sup>45</sup>

Isso não conduz a conclusão diversa da que se chegou até este ponto do estudo, senão confirma que realmente o negócio jurídico Airbnb se enquadra perfeitamente na locação por temporada, instituto que tem caráter exclusivamente residencial e, portanto, não altera a finalidade dos condomínios residenciais nos quais a atividade se faça presente.

---

<sup>45</sup> TEIXEIRA, Tarcisio. **Por que as leis que limitam a atuação do airbnb nos estados unidos seriam incompatíveis com o sistema jurídico brasileiro?** Revista dos Tribunais | vol. 987/2018 | p. 365 - 385 | Jan / 2018 | DTR\2017\7139



#### 4 A LOCAÇÃO POR TEMPORADA ATRAVÉS DA PLATAFORMA DIGITAL AIRBNB SOB O PONTO DE VISTA DO DIREITO DE PROPRIEDADE

O direito de propriedade é um direito fundamental assegurado a todos os cidadãos brasileiros e que se fundamenta no direito que a pessoa deve ter de exercer domínio sobre o fruto de seu trabalho. Esse direito, nessa perspectiva, é inclusive fomentador do desenvolvimento econômico pela possibilidade de aquisição da propriedade por si e, também, pelo que decorre da manutenção de seus fins sociais, pois a segurança e a estabilidade da propriedade promovem a necessária valorização do trabalho enquanto atividade humana.<sup>46</sup>

Conceitualmente, propriedade consiste na relação jurídica e formal estabelecida o proprietário de coisa móvel ou imóvel e a sociedade, formada pelo domínio e pela posse. Embora previsto na Constituição Federal, é à legislação infraconstitucional que compete o estabelecimento de critérios e condições para o exercício dos elementos que compõem o direito de propriedade, não havendo possibilidade de exclusão desses. O artigo 1.228 do Código Civil<sup>47</sup> expõe que o proprietário tem a faculdade de usar, gozar e dispor do bem, em consonância com as suas finalidades econômicas e sociais, sendo defeso a este os atos que não tragam ao proprietário qualquer comodidade (ou utilidade) e sejam animados pela intenção de prejudicar outrem.

Conforme a doutrina de Maria Helena Diniz, os requisitos elementares do fundamento jurídico da propriedade são : a) Conceito: Direito de Propriedade é o direito que a pessoa física ou jurídica tem, dentro dos limites normativos, de usar, gozar e dispor de um bem, corpóreo ou incorpóreo, bem como de reivindicá-lo de quem injustamente o detenha; b) Elementos Constitutivos: Jus utendi é o direito de tirar do bem todos os serviços que ele pode prestar, sem que haja alteração em sua substância; *Jus abutendi* ou *disponendi* é o direito de dispor da coisa ou de poder aliená-la a título oneroso ou gratuito, abrangendo o poder de consumi-la e o poder de

---

<sup>46</sup> RIZZARDO, Arnaldo. Propriedade. In: RIZZARDO, Arnaldo. **Direito das Coisas**. 3. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2007. Cap. 10. p. 169-183.

<sup>47</sup> TEIXEIRA, Tarcísio. **Por que as leis que limitam a atuação do airbnb nos estados unidos seriam incompatíveis com o sistema jurídico brasileiro?** Revista dos Tribunais | vol. 987/2018 | p. 365 - 385 | Jan / 2018 | DTR\2017\7139

gravá-la de ônus ou submetê-la ao serviço de outrem; *Reivindicatio* é o poder que tem o proprietário de mover ação para obter o bem de quem injustamente o detenha.

Pode-se dizer que, ante o exposto, o Direito de Propriedade está sacramentado na Constituição Federal e confere ao proprietário direitos sobre o seu bem nos limites da função social da propriedade, respeito à Lei e ao direito de terceiros. Assim sendo, é claro que deliberações advindas de quaisquer emissores visando à restrição do direito de propriedade, importam na imprescindibilidade da efetiva comprovação dos eventuais prejuízos à coletividade.

Desse modo, quando condomínios restringem ou vedam a prática da locação por temporada através da plataforma Airbnb, há de existir legítima motivação que efetivamente importe em ofensa ao direito individual dos demais condôminos ou à coletividade. Nesse passo, a mera presunção de riscos não serve a esse fim, pois só é lícita a vedação de atividade que consista na coleta de frutos do bem próprio quando realmente estiver presente a hipótese de mau uso da propriedade que importe no efetivo desborde dos limites da propriedade.

Fábio Ulhoa Coelho diz serem cinco as principais limitações ao direito de propriedade: função social, desapropriação e requisição, limitações administrativas, direito de vizinhança, e coibição ao abuso do direito de propriedade. Além disso, o autor divide as limitações ao direito de propriedade em duas categorias: a) as limitações que privilegiam os interesses transindividuais (coletivos ou difusos) ou públicos; e b) as limitações que buscam amparar interesses privados, de outros proprietários.<sup>48</sup>

A partir desse panorama doutrinário, Tarcísio Teixeira, refletindo sobre a limitação inerente à função social enquadrado na categoria de limitação que privilegia os interesses transindividuais ou públicos, questiona se a função social da propriedade faz parte da própria estrutura do direito de propriedade ou se é uma limitação a esse direito, ponderando que o questionamento é meramente ideológico, sem pretensão de aplicação na prática.

---

<sup>48</sup> COELHO, Fábio Ulhoa. **Curso de direito civil**: direito das coisas, direito autoral. 5. ed. São Paulo: Saraiva, 2013.v. 4.

Segundo o doutrinador, para os autores de ideologia liberal, a função social da propriedade é acessória e temporária, nada mais sendo do que uma limitação ao direito irrestrito de propriedade, estabelecendo que o direito de propriedade é ilimitado e que possui limitações por força do atual sistema jurídico. Já para autores socialistas, a função social da propriedade é definitiva e consistente em parte da estrutural e, portanto, indissociável da propriedade.

Para o professor, independente da discussão ideológica da função social, “tal característica está presente na Constituição Federal, na qual estão disciplinados os direitos fundamentais (art. 5º, XXII e XXIII) e os princípios da ordem econômica (art. 170, II e III), e por isso deve ser observada.” Portanto, a disciplina do direito de propriedade deverá contemplar sempre a função social da propriedade, sob pena de inconstitucionalidade.

Teixeira observa que, pela função teleológica da lei, mesmo que não haja expressa limitação ao direito de propriedade, se este for indispensável para o cumprimento da função social da propriedade, o direito poderá sofrer restrições. No Código Civil, a função social da propriedade aparece no art. 1.228, § 1º, primeira parte: “O direito de propriedade deve ser exercido em consonância com as suas finalidades econômicas e sociais”. Portanto, utilizar o seu direito de propriedade (usar, gozar e dispor) com a intenção de prejudicar outro, sem ter nenhum benefício com isso, enquadra-se em abuso de direito. Assim sendo, o professor estabelece que restrições à prática da atividade Airbnb só seriam possíveis se fossem amparadas constitucionalmente e padeceriam, mesmo assim, de incompatibilidade direito civil brasileiro por restringir o direito de gozo do proprietário para com a sua propriedade.<sup>49</sup>

Embora ainda inexista consenso na jurisprudência pátria acerca do tema aqui em estudo, o Superior Tribunal de Justiça, em julgamento de Recurso Especial originário Rio Grande do Sul, parece estar inclinado a firmar entendimento que se coaduna às disposições da doutrina de Teixeira. Ao menos é o que se colhe do

---

<sup>49</sup> TEIXEIRA, Tarcisio. **Por que as leis que limitam a atuação do airbnb nos estados unidos seriam incompatíveis com o sistema jurídico brasileiro?** Revista dos Tribunais | vol. 987/2018 | p. 365 - 385 | Jan / 2018 | DTR\2017\7139

juízo do REsp nº 1819075 / RS, iniciado em 04 de novembro de 2019 e suspenso desde então em razão de um pedido de vista.<sup>50</sup>

O Recurso em questão foi interposto em face de decisão do Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul que concluiu pela caracterização de atividade comercial a disponibilização de imóvel para aluguel através plataforma digital Airbnb, o que teria desvirtuado a finalidade residencial do condomínio, prevista na convenção. A ausência de vinculação entre o proprietário e os inquilinos, a reforma do apartamento para criar novos espaços de acomodação e o fornecimento de serviços como o de lavanderia foram as razões que levaram o tribunal a firmar entendimento no sentido de que o negócio jurídico existente fosse um “contrato atípico de hospedagem”.

O ministro Luis Felipe Salomão, relator, entendeu não ser possível a limitação das atividades locatícias pelo condomínio residencial porque (i) as locações via Airbnb e outras plataformas similares não estariam inseridas no conceito de hospedagem, mas, sim, de locação residencial por curta temporada, (ii) as atividades não poderiam ser enquadradas como atividade comercial passível de proibição pelo condomínio e (iii) haveria violação ao direito de propriedade caso fosse permitido que os condomínios proibissem a locação temporária. Segundo o ministro, "em se tratando de condomínio edilício, o legislador, atento à realidade das coisas e ciente de que a convivência nesse ambiente especial tem muitas peculiaridades, promoveu regramento específico, limitando o direito de propriedade, visto que a harmonia exige espírito de cooperação, solidariedade, mútuo respeito e tolerância, que deve nortear o comportamento dos condôminos".

Nas razões de seu voto, o ministro ainda expôs que o Código Civil estabelece um rol exemplificativo do que pode ser estipulado por convenção condominial, a qual pode regular as relações entre os condôminos, a forma de administração e a competência das assembleias, entre outros aspectos. O julgador afirmou ainda que, desde o momento em que se fixa residência no condomínio de um prédio, é

---

<sup>50</sup> STJ Notícias. **Relator vota pela impossibilidade de que condomínios proibam locações de curta temporada via Airbnb**. Disponível em: <<http://www.stj.jus.br/sites/portalp/Paginas/Comunicacao/Noticias/Relator-vota-pela-impossibilidade-de-que-condominios-proibam-locacoes-de-curta-temporada-via-Airbnb.aspx>>. Acesso em: 01 nov. 2019.

automática e implícita a adesão às suas normas internas, às quais se submetem todos, para a manutenção da higidez das relações de vizinhança.

Isso tudo leva a crer que, de fato, a tendência da Corte Superior é firmar entendimento no sentido de que vedações à prática do Airbnb por parte de condomínios configurem ilicitude ou abuso de direito, porquanto incompatíveis com o direito civil brasileiro que garante o direito de gozo do proprietário para com a sua propriedade. Assim sendo, assistiria plenamente ao proprietário o direito de efetuar locação de seu imóvel por temporada através do Airbnb, em razão de seu direito de fruição do bem, o qual não se confunde com o uso, que pode ser restrito por deliberações condominiais a fim de zelar pelo sossego, segurança, salubridade e, inclusive, os bons costumes da coletividade.

As da plataforma Airbnb para celebração de negócios relativos à contratação de acomodação não enseja nenhum tipo de uso anormal da propriedade que implique em vedações decorrentes da função social da propriedade ou do direito de vizinhança que jamais pode ser confundida com proteção da coletividade em detrimento da individualidade. No caso do condomínio, inexistente qualquer proteção especial que autorize a limitação dos direitos do proprietário.

Não faz parte da função social da propriedade o simples privilégio da coletividade sobre os interesses do proprietário, assim sendo, a propriedade individual localizada em condomínio, não é e jamais será propriedade condominial. A função social da propriedade não retira os do proprietário, a quem sempre será reservado amplo poder de deliberação sobre os destinos do bem, respeitados, evidentemente, os ditames estabelecidos pelo ordenamento jurídico.

A locação de um imóvel por períodos curtos, isolada ou recorrentemente, configura exercício plenamente lícito da propriedade, porque respaldada pela previsão legal da locação por temporada. Assim sendo, e ante as considerações antes vertidas sobre a função social da propriedade, os efeitos decorrentes do exercício lícito do direito de propriedade precisam ser tolerados pelos terceiros, sejam eles completamente vizinhos, condôminos ou quaisquer outras pessoas. Nas palavras de Jorge Cesa, “o legislador, ao dispor sobre a locação para temporada, atribuiu um direito a todo aquele que possui poder de disposição sobre o uso de imóveis urbanos” e assim, “ao regular sobre o modo como determinados imóveis podem ser locados, o

legislador, indiretamente, regulou a propriedade, atribuindo, a ela, certos poderes particulares”.<sup>51</sup>

Assim sendo, restrições ao direito de propriedade não podem decorrer de deliberações condominiais, não é da competência dos condomínios regular esse tema. Além disso, ainda que o condomínio tivesse a necessária competência para efetuar restrições ao exercício do direito de propriedade, proibir que um proprietário realize a locação de seu imóvel seria uma medida flagrantemente desproporcional. Geralmente os condomínios alegam que o maior fluxo de pessoas decorrente da atividade Airbnb gera insegurança, porém isso não se sustenta, pois o sistema de segurança do prédio é que possibilita a segurança, e não o trânsito maior ou menor de indivíduos, por si. O que efetivamente o fluxo de pessoas pode causar é incômodo em alguns condôminos, mas isso jamais seria proporcionalmente passível de punição com a limitação desse fluxo.

---

<sup>51</sup> SILVA, Jorge Cesa Ferreira da. Parecer. 2019. **Parecer jurídico versando sobre recentes regras restritivas, emanadas por condomínios edilícios, à locação por temporada por meio do Airbnb, plataforma online de promoção do uso temporário de imóveis.** p. 66. Disponível em: <<https://assets.airbnb.com/help/airbnb-opinion-jorge-cesa.pdf> >. Acesso em: 15 out. 2019.

## 5 CONCLUSÃO

Ante o estudo realizado, é possível concluir que o Direito Civil brasileiro recepciona integralmente a atividade Airbnb, especialmente o negócio jurídico celebrado entre os usuários da plataforma, parte do objeto deste estudo. Esse negócio consiste em contrato típico derivado do direito à propriedade e constitucionalmente garantido ao usuário que, na relação jurídica objeto deste estudo, ocupar a posição de anfitrião. Além disso, o fato de o imóvel ofertado como acomodação na plataforma estar localizado em condomínio não altera tais fatos.

O negócio jurídico celebrado entre os usuários da plataforma Airbnb na posição de hóspedes e anfitriões se enquadra perfeitamente em um contrato típico, mais especificamente em contrato de locação por temporada. Tal contrato encontra respaldo legal em Lei própria, qual seja, a Lei 8.245 de 1991. Isso porque uma das partes, o anfitrião, proprietário do imóvel objeto do contrato, se compromete a ceder temporariamente o uso de seu imóvel à outra parte, o hóspede, que se compromete, por sua vez, a efetuar o pagamento de quantia certa em contrapartida.

Quaisquer outros serviços acordados entre as partes que desborem os limites do contrato de locação, por envolverem a prestação de um ou mais serviços por parte do anfitrião, como por exemplo o fornecimento de algum item de alimentação ou de lavagem de roupas, não transforma o contrato celebrado em contrato de hospedagem. Isso porque tais serviços, nesse caso, são acessórios e decorrentes da autonomia das partes, e no contrato de hospedagem consistem em parte indissociável do objeto do contrato que se submete à regulamentação específica por parte do Ministério do Turismo.

O fato de o imóvel objeto do contrato celebrado entre os usuários da plataforma Airbnb fazer parte de um condomínio implica na possibilidade de que este possua legitimidade para regular ou interferir no negócio jurídico. Na verdade, aos condomínios não é permitido restringir ou proibir o aluguel de uma das unidades autônomas que o compõe, porque esse é um direito garantido ao seu proprietário e, portanto, não assiste ao condomínio deliberar acerca do direito de propriedade alheio. É relevante, nesse ponto, registrar que a Lei do inquilinato dispõe sobre a locação em questão autorizando-o, logo não só é desnecessário que o condomínio delibere a esse

respeito como também ele não possui competência legítima para exercer qualquer tipo de regulação sobre esse tema.

Uma vez que no Brasil a Lei prevê e garante a faculdade de o proprietário colher frutos de seu imóvel através da locação, inclusive a temporária, medidas que venham a restringir esse direito configurarão flagrante ilegalidade, podendo ainda configurar, inclusive, flagrante inconstitucionalidade. Quando os condomínios deliberam no sentido de obstaculizar o exercício da atividade Airbnb nas suas dependências, estão, portanto, incorrendo em ilegalidade que explicita o entendimento equivocado de que o condomínio seria um microcosmo social autogerido dentro do qual seria possível o alijamento da legislação vigente no país, porquanto suas deliberações vão de encontro ao que o ordenamento jurídico pátrio estabelece.

Assim, ante o estudo realizado, é possível concluir que nenhuma razão legítima possuem as proibições de locação por temporada em condomínios, porquanto tais locações derivam do pleno exercício do direito de propriedade dos condôminos como qualquer outro tipo de locação que venha a existir nas dependências do condomínio, porque a única peculiaridade existente nesse tipo de locação é meio digital no qual se dá a negociação.

Haja vista a substancial insatisfação dos condomínios com a realização das locações por temporada dentro de suas unidades, traduzida no volume considerável de demandas que tem chegado aos tribunais brasileiros, é possível deduzir, ao final deste estudo, que essa inconformidade é muito mais um fenômeno comportamental do que um problema legal. A impressão que fica em quem se debruça sobre a questão é a de que os condôminos idealizam um tipo de vizinhança menos dinâmico, que varie menos e que consista em residentes proprietários ou, ao menos, em residentes que se fixem por períodos longos de tempo, por entenderem que essa configuração ideal de vizinhança confere maior segurança ao condomínio.

Desse modo, é de se considerar a hipótese de que incida sobre a questão, em alguma medida, um pouco de preconceito para com os condôminos que exercem a atividade Airbnb como anfitriões, afinal o que gera inconformidade na administração condominial não é a locação de unidades em sentido amplo, mas sim especificamente a locação de unidades por períodos curtos. Considerando que tanto locatários que fixem residência por mais de noventa dias, quanto locatários que fixem residência por



menos tempo possam infringir regras do condomínio e comprometer a segurança da coletividade, há mais sentido em oferecer resistência àquelas locações do que a essas, pois é menos problemático lidar com locatários problemáticos por curtos períodos do que por períodos longos. Assim, fica a impressão de que a insatisfação do condomínio não seja com a atividade Airbnb em si e nem com os locatários que residam por curtos períodos no condomínio em razão dessa atividade, mas sim com os locadores que ofertam suas unidades na plataforma.

É claro que as hipóteses recém ventiladas necessitam de maior aprofundamento do estudo aqui realizado para que sejam confirmadas ou refutadas. Portanto elas são aqui mencionadas por traduzirem inquietudes que persistem ou nascem ao final deste trabalho, pois a questão legal, como já exposto, parece não suportar as inconformidades dos condomínios com a exploração da atividade Airbnb em suas dependências. Assim, o presente estudo nem de longe esgota o seu objeto, ao contrário, abre horizontes para que seja tanto aprofundado nas frentes em que abordado quanto debatido a partir de outras perspectivas e abordagens mais.

## REFERÊNCIAS

AIRBNB. **Destinos**. Disponível em: <<https://www.Airbnb.com.br/sitemaps/IN>>. Acesso em: 01 out. 2019.

AIRBNB. **Hospedagem responsável no Brasil**. Disponível em: <<https://www.airbnb.com.br/help/article/2588/hospedagem-respons%C3%A1vel-no-brasil>>. Acesso em: 12 out. 2019.

AIRBNB. **O que é o Airbnb e como ele funciona?** Disponível em: <<https://www.Airbnb.com.br/help/article/2503/o-que-é-o-Airbnb-e-como-ele-funciona>>. Acesso em: 01 out. 2019.

AIRBNB. **Os anfitriões podem pedir aos hóspedes que assinem um contrato?** Disponível em: <<https://www.airbnb.com.br/help/article/465/os-anfitri%C3%B5es-podem-pedir-aos-h%C3%B3spedes-que-assinem-um-contrato>>. Acesso em: 01 out. 2019.

AIRBNB. **Termos de Serviço**. Disponível em <<https://www.airbnb.com.br/terms>>. Acesso em: 01 out 2019.

AGHIARIAN, Hércules. **Curso de Direito Imobiliário**. 11. ed. São Paulo: Atlas, 2012.

BRASIL. Lei nº 8245, de 18 de outubro de 1991. Brasília, Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l8245.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8245.htm)>. Acesso em: 15 out. 2019.

BRASIL. Lei nº 10406, de 10 de janeiro de 2002. Código Civil. Brasília, 10 jan. 2002. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/2002/l10406.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406.htm)>. Acesso em: 20 out. 2019.

BRASIL. Lei nº 11771, de 17 de setembro de 2008. Brasília, Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_Ato2007-2010/2008/Lei/L11771.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2007-2010/2008/Lei/L11771.htm)>. Acesso em: 27 out. 2019.

COELHO, Fábio Ulhoa. **Curso de direito civil: direito das coisas, direito autoral**. 5. ed. São Paulo: Saraiva, 2013.v. 4.

CORONEL, Angelo. **Projeto de Lei do Senado nº 2474**, de 2019. Disponível em: <<https://www25.senado.leg.br/web/atividade/materias/-/materia/136443>> Acesso em 22 nov. 2019.

DINIZ, Maria Helena. **Tratado Teórico e Prático dos Contratos**: Volume 3. 7. ed. São Paulo: Saraiva, 2013.

FERRAÇO, Ricardo. **Projeto de Lei do Senado nº 748**, de 2015. Disponível em: <<https://www25.senado.leg.br/web/atividade/materias/-/materia/124165>> Acesso em 10 nov 2019

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro**: volume 3: contratos e atos unilaterais. 9. ed. São Paulo: Saraiva, 2012.

\_\_\_\_\_. **Direito Civil Brasileiro**, volume 5: direito das coisas. 3. ed. São Paulo: Saraiva, 2006.

MINISTÉRIO DO TURISMO. **Portaria nº 100**, de 16 de junho de 2011. Brasília, Disponível em: <<http://www.turismo.gov.br/legislacao/?p=175>>. Acesso em: 25 out. 2019.

MIRANDA, Pontes de. **Tratado de Direito Privado**, v. XLVI. 3. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1984.

PARANÁ. Tribunal de Justiça. Acórdão de Apelação Cível nº 0007302-35.2018.8.16.0194, 9ª Câmara Cível. Relator: Domingos José Perfetto. Acesso em: 02 ago.2019.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições de Direito Civil**: - Vol.III - Contratos. 21. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2017.

RIZZARDO, Arnaldo. **Direito das Coisas**. 3. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2007.

SANTA CATARINA. Tribunal de Justiça. Sentença nº 0302119-27.2016.8.24.0139, 1ª Vara Cível. Julgador: Juiz André Luiz Anrain Trentini. Porto Belo, 15 jan. 2019. Disponível em: <<https://assets.airbnb.com/help/airbnb-tjsc-case-0302119-27.2016.8.24.0139.pdf>>. Acesso em: 12 nov. 2019.

SILVA, Jorge Cesa Ferreira da. Parecer. 2019. **Parecer jurídico versando sobre recentes regras restritivas, emanadas por condomínios edilícios, à locação por temporada por meio do Airbnb, plataforma online de promoção do uso temporário de imóveis**. Disponível em: <<https://assets.airbnb.com/help/airbnb-opinion-jorge-cesa.pdf> >. Acesso em: 15 out. 2019.

SOUZA, Silvio Capanema de. **A Lei do Inquilinato Comentada**. Rio de Janeiro: Gz Editora, 2010.

TEIXEIRA, Tarcisio. **Por que as leis que limitam a atuação do airbnb nos Estados Unidos seriam incompatíveis com o sistema jurídico brasileiro?** Revista dos Tribunais | vol. 987/2018 | p. 365 - 385 | Jan / 2018 | DTR\2017\7139