

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

Isabela Faccin Vernier

**CONDOMÍNIO EDÍLIO E AS IMPLICAÇÕES DA LOCAÇÃO POR MEIO
DE PLATAFORMA DIGITAL: O CASO DO AIRBNB**

Porto Alegre

2019

ISABELA FACCIN VERNIER

**CONDOMÍNIO EDILÍCIO E AS IMPLICAÇÕES DA LOCAÇÃO POR MEIO
DE PLATAFORMA DIGITAL: O CASO DO AIRBNB**

Monografia apresentada ao Departamento de
Direito Privado e Processo Civil como requisito
parcial para a obtenção do grau de Bacharel
em Ciências Jurídicas e Sociais pela
Universidade Federal do Rio Grande do Sul.

Orientadora: Profa. Dr^a. Tula Wesendonck

PORTO ALEGRE

2019

ISABELA FACCIN VERNIER

**CONDOMÍNIO EDILÍCIO E AS IMPLICAÇÕES DA LOCAÇÃO POR MEIO
DE PLATAFORMA DIGITAL: O CASO DO AIRBNB**

Monografia apresentada ao Departamento de Direito Privado e Processo Civil como requisito parcial para a obtenção do grau de Bacharel em Ciências Jurídicas e Sociais pela Universidade Federal do Rio Grande do Sul.

BANCA EXAMINADORA:

Profa. Dr^a Tula Wesendonck
Orientadora

Doutoranda Thyessa Junqueira

Dr. Gabriel Magadan

“Sê todo em cada coisa. Põe quanto és
no mínimo que fazes. Assim em cada lago a
lua toda
brilha, porque alta vive”.

Fernando Pessoa

RESUMO

Este trabalho trata sobre a possibilidade de locação de imóveis residenciais por meio do aplicativo Airbnb. Existe uma grande discussão acerca do tema, que não resulta em consenso. Há uma corrente que defende a permissão da plataforma em condomínios edilícios, já que considera o serviço prestado como Locação por Temporada, amparado pela Lei do Inquilinato nº 8.245/1991, enquanto outra corrente sustenta que tal instituto não pode ser permitido, já que se enquadraria como hospedagem, e seria aplicada a Lei do Turismo nº 11.771/2008. O objeto da pesquisa é o estudo da possibilidade da locação via Airbnb em imóveis com fim residencial à luz de legislações já existentes e jurisprudência. A pesquisa busca elucidar qual a norma que melhor se aplica ao caso e como os Tribunais vêm decidindo a questão. O método científico aplicado é o dedutivo. Posto que se trata de assunto muito atual, o qual não possui ainda entendimento consolidado, nem legislação específica aplicável, será feita uma análise de julgados, com o objetivo de examinar a interpretação que vem sendo aplicada pelos magistrados quando do enfrentamento de tais questões e se tais fundamentos decisórios têm embasamento legal.

Palavras-chaves: Imóvel residencial. Condomínio Edilício. Airbnb. Locação por temporada. Hospedagem.

ABSTRACT

This paper deals with the possibility of renting residential properties through Airbnb. There is a large discussion on the subject, which does not result in consensus. There is a current that defends the permission of the platform in condominiums, since it considers the service rendered as Seasonal Rental, supported by the Lei do Inquilinato nº 8.245/91, while another current maintains that such an institute cannot be allowed, and would apply the Lei Geral do Turismo nº 11.771/08. The object of the research is the study of the possibility of renting through Airbnb in properties with residential purpose in light of existing laws and jurisprudence. The research seeks to clarify which rule best applies to the case and how the courts have been deciding the issue. The scientific method applied is the deductive one. Since this is a very current matter, which does not yet have a consolidated understanding, or applicable specific legislation, a judgment will be made, with the purpose of examining the interpretation that has been applied by the magistrates when facing such questions and if this decision have a legal basis.

Keywords: Residential Condominium. Building Condominium. Airbnb. Rental by season. Accommodation.

LISTA DE FIGURAS

Art.	Artigo
CC	Código Civil de 2002 (Lei 10.406/2002)
CF/88	Constituição da República Federativa do Brasil
STF	Supremo Tribunal Federal
STJ	Superior Tribunal de Justiça

SUMÁRIO

1. INTRODUÇÃO.....	08
2. CONDOMÍNIO EDILÍCIO.....	13
2.1 A CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO.....	14
2.2 DIREITOS E DEVERES DOS CONDÔMINOS.....	15
3. AIRBNB.....	18
3.1 A ECONOMIA COMPARTILHADA.....	8
3.2 A PLATAFORMA DIGITAL.....	21
4. POSIÇÕES FAVORÁVEIS À LOCAÇÃO ATRAVÉS DO AIRBNB EM CONDOMÍNIOS EDILÍCIOS.....	25
4.1 A APLICABILIDADE DA LEI DE LOCAÇÃO (Nº 8.245/91).....	27
4.2 ENTENDIMENTOS FAVORÁVEIS.....	29
5. POSIÇÕES CONTRÁRIAS À LOCAÇÃO ATRAVÉS DO AIRBNB EM CONDOMÍNIOS EDILÍCIOS.....	36
5.1 A APLICABILIDADE DA LEI DE TURISMO (Nº 11.771/2008).....	36
5.2 ENTENDIMENTOS CONTRÁRIOS.....	40
6. REGULAMENTAÇÃO DO AIRBNB NO BRASIL.....	45
6.1 O PROJETO DE LEI QUE PERMITE A PROIBIÇÃO DO AIRBNB EM CONDOMÍNIOS EDILÍCIOS.....	45
6.2 A LEI COMPLEMENTAR MUNICIPAL DO MUNICÍPIO DE CALDAS NOVAS/GO.....	47
7. CONCLUSÃO.....	54
8. REFERÊNCIAS.....	59

1. INTRODUÇÃO

O direito de propriedade é o mais importante e completo dos direitos subjetivos. Trata-se da matriz dos direitos reais e do núcleo do direito das coisas. O Código Civil de 2002¹ ao tratar do instituto enuncia os poderes dos proprietários em seu Art. 1.228:

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

O primeiro elemento constitutivo da propriedade é o direito de usar, que consiste na faculdade de o proprietário utilizá-la e dela servir-se de modo que entender mais conveniente, sem, no entanto, alterar-lhe a substância. A utilização deve, entretanto, ser realizada dentro dos limites legais e de acordo com a função social da propriedade, conforme previsão do § 1º do Art. 1.228 do CC/02² o qual expressa que o instituto tem de ser exercido em consonância com as suas finalidades econômicas e sociais³.

A faculdade de gozar ou usufruir compreende o poder de perceber os frutos, tanto naturais quanto civis, da coisa, e aproveitar seus produtos economicamente. O direito de dispor consiste na possibilidade de transferir a coisa, gravá-la de ônus ou aliená-la a outra pessoa. No entanto, não significa que se possa abusá-la, visto que seu uso deve ser condicionado ao bem-estar social. E por fim o direito de reaver a coisa que é a faculdade de reivindicá-la de quem injustamente a possua ou a detenha.

¹ BRASIL. Código Civil. Lei nº 10.406 de 10 de janeiro de 2002. Planalto. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/L3071.htm.

² § 1º O direito de propriedade deve ser exercido em consonância com as suas finalidades econômicas e sociais e de modo que sejam preservados, de conformidade com o estabelecido em lei especial, a flora, a fauna, as belezas naturais, o equilíbrio ecológico e o patrimônio histórico e artístico, bem como evitada a poluição do ar e das águas.

³ GONÇALVES, Carlos Roberto. Direito Civil Brasileiro 5. 7ª ed. São Paulo. Saraiva. 2012.

O direito de propriedade é também previsto na categoria de Direitos Fundamentais desde as primeiras Constituições do Brasil, sendo consagrado no Art. 5º, inciso XXII, da vigente Constituição Federal⁴:

Art. 5º Todos são iguais perante a lei, sem distinção de qualquer natureza, garantindo-se aos brasileiros e aos estrangeiros residentes no País a inviolabilidade do direito à vida, à liberdade, à igualdade, à segurança e à propriedade, nos termos seguintes:

(...)

XXII - é garantido o direito de propriedade;

XXIII - a propriedade atenderá a sua função social;

É perceptível que o atual conjunto de normas constitucionais sobre a propriedade expressa que além de ser considerada como instituto de direito privado, lhe são atribuídas, ainda, em consequência de seu caráter constitucional, condições de direito fundamental e de princípio. Seu conceito e aplicação acabaram sendo relativizados, pois a partir da função social, das limitações e da interferência estatal, ocorreu a perda do caráter absoluto que possuía, passando a ser um potencial instrumento capaz de garantir a todos uma existência socialmente justa⁵.

Com fundamento em uma visão mais justa e humana imposta em decorrência do aumento populacional e da conscientização do direito do homem de viver com dignidade, foi afastado o grande rigorismo individualista que imperava sobre a propriedade antigamente. Nesse sentido, a propriedade privada não é ilimitada e deve ter, em benefício do bem comum, uma função social. O poder exclusivo e absoluto que se exerce sobre a propriedade não pode se mostrar arbitrário e infinito e vai somente até a limitação imposta pela concorrência de outro direito igual ou superior⁶. O instituto vai perdendo o caráter egoístico e, tendo em vista o bem comum, busca um equilíbrio entre o individual e o social, enquanto aquele não contrarie este.

⁴ BRASIL. CONSTITUIÇÃO DA REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL DE 1988. Planalto. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm

⁵ FERREIRA DE ALMEIDA, Marcélia. "O direito de propriedade versus a função social da propriedade". Disponível em: <https://jus.com.br/artigos/66855/o-direito-de-propriedade-versus-a-funcao-social-da-propriedade>. Acesso em 19/11/2019.

⁶ RIZZARDO, Arnaldo. Direito das Coisas. 7ª ed. São Paulo. Forense. 2014.

Inúmeras leis, nas mais diversas áreas, impõem restrições ao direito de propriedade. A própria CF/88 estabelece a subordinação desse instituto à sua finalidade social.

Existem, ainda, limitações referentes ao Direito Civil que prezam pela harmonia jurídica entre as pessoas, de maneira que os direitos privados possam coexistir pacificamente. Nesse sentido, o direito de vizinhança desempenha importante papel, posto que os vizinhos sofrem restrições com o intuito de evitar conflitos de interesses entre proprietários de imóveis contíguos.

O Art. 1.277 do CC/02⁷ dispõe sobre um dos direitos de vizinhança que consiste na possibilidade de o proprietário do prédio fazer cessar as interferências prejudiciais à segurança, ao sossego e à saúde dos que habitam no imóvel, provocadas pela utilização da unidade vizinha:

Art. 1.277. O proprietário ou o possuidor de um prédio tem o direito de fazer cessar as interferências prejudiciais à segurança, ao sossego e à saúde dos que o habitam, provocadas pela utilização de propriedade vizinha.

Parágrafo único. Proíbem-se as interferências considerando-se a natureza da utilização, a localização do prédio, atendidas as normas que distribuem as edificações em zonas, e os limites ordinários de tolerância dos moradores da vizinhança.

Pode-se observar, portanto, que para viver em coletividade, existem normas as quais devem ser respeitadas para se manter uma convivência possível e pacífica. Entretanto, caracteriza uma tarefa difícil ponderar sobre quais restrições impostas pelo direito de vizinhança são ou não razoáveis, tendo em vista que podem resultar em grandes perdas ao direito de propriedade. Uma dessas limitações diz respeito ao conflito hoje existente acerca da utilização dos aplicativos de locação de imóvel em condomínios residenciais.

O Airbnb é uma plataforma online que possibilita a locação de apartamentos de maneira facilitada, não havendo necessidade de maiores formalidades. Conecta locadores de todo o mundo com locatários e, através de um catálogo de internet, permite locações por curto períodos de tempo com apenas um clique, sem toda a burocracia exigida pela rede de hotelaria.

⁷ BRASIL. Código Civil. Lei nº 10.406 de 10 de janeiro de 2002. Planalto. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/L3071.htm.

Há um grande debate sobre a possibilidade da utilização do referido aplicativo nos imóveis de uso residencial. Existe uma corrente, composta por alguns juristas como Luís Felipe Salomão, Alvaro Ciarlini, Migual Zaim, entre outros, que defende a permissão, visto que o Airbnb seria considerado Locação por Temporada, amparado pela Lei do Inquilinato (Lei nº 8.245/1991) e, portanto, permitido em condomínios residenciais como qualquer outra locação de apartamento. Por outro lado, entretanto, Cesar Luiz de Almeida, Pedro Saraiva de Andrade e Suelem de Paula, acreditam que tal instituto não pode ser permitido em condomínios residenciais uma vez que entendem que sua utilização tem natureza comercial e, desse modo, alteraria o fim do imóvel. Sustentam que tal serviço deve ser enquadrado como hospedagem, sendo aplicada a Lei do Turismo (Lei nº 11.771/2008), igualando-o aos hotéis.

A partir desse conflito que será desenvolvido o presente trabalho. A escolha do tema ora tratado é justificada pela necessidade de analisar os pontos expostos pelas duas diferentes correntes, tanto favoráveis quanto contrárias ao uso do aplicativo digital em condomínios residenciais, tendo em vista ausência de legislação específica.

O objeto da pesquisa é o estudo da possibilidade da locação por meio do Airbnb em imóveis com fim residencial à luz de legislações já existentes e jurisprudência. A pesquisa busca obter esclarecimentos sobre qual a norma que melhor se aplica ao caso, e como os Tribunais estão decidindo a questão.

Este trabalho terá como método científico o método dedutivo, partindo-se, inicialmente, de institutos gerais, os quais tratam da propriedade e do condomínio edilício, suas características e restrições. Posteriormente, se analisará o conceito do Airbnb e seus aspectos, examinando, igualmente, de maneira breve, a definição do novo modelo de economia compartilhada, que é caracterizada pela prestação de serviços ou pela oferta de bens realizada por agentes intermediadores através de plataformas digitais.

Por fim, será abarcado o tema específico da possibilidade de locação de imóveis residenciais por meio do aplicativo, oportunidade que serão buscadas na doutrina, na legislação, na jurisprudência, possíveis soluções para tratar deste sério problema corrente que carece de uniformização e traz insegurança jurídica para as partes.

O foco deste trabalho é a possibilidade de locação de imóvel em condomínios edilícios via Airbnb e, para tanto, de forma introdutória ao tema são estudadas noções básicas de propriedade, vizinhança e condomínio edilício, sem adentrar em questões muito específicas relativas aos institutos, preferindo-se as relacionadas com o tema enfrentado. Por se tratar de assunto muito recente, o qual não há ainda entendimento consolidado, nem legislação específica aplicável, far-se-á uma análise dos julgados atuais e de seus fundamentos decisórios, com o intuito de observar, com olhar crítico, a interpretação que vem sendo dada pelos magistrados quando do enfrentamento de tais questões.

2. CONDOMÍNIO EDILÍCIO

O instituto do Condomínio Edilício remonta a ideia de divisão do solo entre diferentes proprietários para que fosse possível um melhor aproveitamento do espaço. O grande desenvolvimento observado após a 1ª Guerra Mundial, juntamente com a chegada da Era Industrial e o êxodo rural, resultou em um intenso aumento demográfico nas cidades e a consequente necessidade de utilização da superfície, de maneira a aproveitá-la para assentar o maior número de pessoas em um mesmo terreno⁸.

O Condomínio Edilício, portanto, trata-se de uma propriedade comum, juntamente com uma propriedade privativa. Cada condômino é, assim, titular exclusivo de sua unidade autônoma, tal como apartamentos, escritórios, salas, lojas, e, também, titular de uma fração da área comum do condomínio, que são os jardins, piscinas, elevadores, estrutura do prédio, acesso ao logradouro público, entre outros, conforme exposto no Art. 1.331⁹ do CC/02¹⁰.

O parágrafo 1º do referido artigo expressa que as partes suscetíveis de utilização independente estão sujeitas à propriedade exclusiva e podem ser alienadas e gravadas livremente por seus proprietários. Desse modo, tem-se autorização legislativa para que o dono do imóvel disponha do local da maneira que lhe convém, respeitando determinadas limitações.

⁸ GONÇALVES, Carlos Roberto. Direito Civil Brasileiro 5. 7ª ed. São Paulo. Saraiva. 2012

⁹ Art. 1.331. Pode haver, em edificações, partes que são propriedade exclusiva, e partes que são propriedade comum dos condôminos.

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

§ 2º - O solo, a estrutura do prédio, o telhado, a rede geral de distribuição de água, esgoto, gás e eletricidade, a calefação e refrigeração centrais, e as demais partes comuns, inclusive o acesso ao logradouro público, são utilizados em comum pelos condôminos, não podendo ser alienados separadamente, ou divididos.

§ 3º - A cada unidade imobiliária caberá, como parte inseparável, uma fração ideal no solo e nas outras partes comuns, que será identificada em forma decimal ou ordinária no instrumento de instituição do condomínio. ([Redação dada pela Lei nº 10.931, de 2004](#))

§ 4º - Nenhuma unidade imobiliária pode ser privada do acesso ao logradouro público.

§ 5º - O terraço de cobertura é parte comum, salvo disposição contrária da escritura de constituição do condomínio.

¹⁰ BRASIL. Código Civil. Lei nº 10.406 de 10 de janeiro de 2002. Planalto. Disponível em <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/L3071.htm>.

2.1 A CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO

Viver em coletividade exige uma série de ações que possibilitem a manutenção de uma convivência harmônica. A Convenção do Condomínio é o estatuto acordado pelos condôminos e caracteriza a principal forma de exercício de autonomia privada¹¹. Este documento é elaborado pelos próprios proprietários e é aplicado a todos aqueles que vivem no condomínio, independentemente de ser titular, possuidor ou detentor. É uma lei condominial e hierarquicamente inferior ao Código Civil, não podendo contrariar nenhuma norma legal municipal, estadual ou federal¹².

O Art. 1.333 do CC/02¹³ dispõe que a Convenção que constituiu o imóvel deve ser subscrita por, no mínimo, dois terços dos titulares das unidades autônomas, devendo ser registrada no Cartório de Registro de Imóveis para ser oponível contra terceiros. Após sua aprovação, torna-se obrigatória para todos aqueles que possuem direito sobre as unidades, tendo eles concordado ou não.

Assim, esse documento é a lei interna do condomínio e prevê os direitos e deveres dos condôminos ou terceiros que venham a ocupar os apartamentos e, portanto, em seu conteúdo deve ser abarcado o fim a que as unidades se destinam.¹⁴ Aqui, então, ao que parece, cabe a possibilidade dos condôminos decidirem a destinação do imóvel, e conseqüentemente, permitir ou proibir a locação de imóveis via Airbnb. Entretanto, se chegará ao seguinte conflito, o serviço oferecido pela plataforma será considerado comercial ou não, podendo ser abarcado como fim residencial. E essa questão que é levada aos Tribunais brasileiros, visto que há imensa divergência quanto à natureza da locação por Airbnb. Caso seja interpretada como comercial, ficaria a critério de cada condomínio a proibição, porém deverá esta estar prevista na Convenção.

¹¹ O princípio da autonomia privada é um princípio jurídico que garante às partes o poder de manifestar a própria vontade, estabelecendo o conteúdo e a disciplina das relações jurídicas de que participam. Disponível em: https://pt.wikipedia.org/wiki/Autonomia_privada. Acesso em 28/10/2019.

¹² LUCENA, Lorena. "Diferença entre Convenção de condomínio e Regimento interno". Disponível em: <https://lucenatorres.jusbrasil.com.br/artigos/516927702/diferenca-entre-convencao-de-condominio-e-regimento-interno>. Acesso em 28/10/2019.

¹³ 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. Parágrafo único. Para ser oponível contra terceiros, a convenção do condomínio deverá ser registrada no Cartório de Registro de Imóveis.

¹⁴ TARTUCE, Flávio, SIMAO, José Fernando. Direito Civil 4: Direito das Coisas. 5ª ed. São Paulo. GEN. 2013.

2.2 DIREITOS E DEVERES DOS CONDÔMINOS

Para que a convivência daqueles que vivem em condomínios seja harmoniosa, deve haver a observância de diversas normas, tanto restritivas, como indicativas de direitos. O Art. 1.335 do CC/02¹⁵ lista os direitos dos condôminos:

Art. 1.335. São direitos do condômino:

- I - usar, fruir e livremente dispor das suas unidades;
- II - usar das partes comuns, conforme a sua destinação, e contanto que não exclua a utilização dos demais possuidores;
- III - votar nas deliberações da assembleia e delas participar, estando quite.

No inciso I, deixa-se claro que o proprietário da unidade autônoma tem o direito de usar, fruir e dela livremente dispor, exercendo todos os poderes inerentes ao domínio presentes no Art. 1.228¹⁶, caput, do CC/02. Pode-se enquadrar aqui, então, a possibilidade de o proprietário do imóvel vendê-lo, emprestá-lo, cedê-lo e, ainda, locá-lo para pessoas estranhas ao condomínio, sem necessidade de concordância dos demais condôminos.

Logo, teria o aluguel por Airbnb respaldo nesse inciso, que inclusive é mencionado por aqueles que defendem a possibilidade da locação pelo aplicativo nos condomínios residenciais. Entretanto, conforme exposto pelo autor Carlos Roberto Gonçalves, o poder sobre a unidade residencial deve ser exercido de acordo com os limites impostos pela lei e pela Convenção do Condomínio, que pode proibir, por exemplo, o aluguel de unidades para determinados usos. Tal argumento é fortemente mencionado pela corrente que acredita que deve ser proibida a locação do imóvel por meio do Airbnb, visto que caso haja previsão acerca do assunto na Convenção, não poderá ser oferecido tal serviço nos apartamentos do imóvel¹⁷.

O inciso II denota que é direito do condômino, também, usar das partes comuns, conforme a sua destinação, sem prejudicar a utilização dos demais moradores. Logo, deve-se obedecer à destinação do edifício, sendo proibido mudar

¹⁵ BRASIL. Código Civil. Lei nº 10.406 de 10 de janeiro de 2002. Planalto. Disponível em <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/L3071.htm>.

¹⁶ Art. 1.228. O proprietário tem a faculdade de usar, gozar e dispor da coisa, e o direito de reavê-la do poder de quem quer que injustamente a possua ou detenha.

¹⁷ GONÇALVES, Carlos Roberto. Direito Civil Brasileiro 5. 7ª ed. São Paulo. Saraiva. 2012

a finalidade deste, que caso seja residencial não poderá permitir a destinação comercial. Aqui, existe expressamente a proibição de utilizar das áreas comuns para fins distintos daqueles do imóvel, como transformar a garagem em um salão de beleza. Mas, como o público que utiliza do Airbnb para locar apartamentos apenas faz uso das áreas comuns, como qualquer locatário, fica discutível se tal situação enquadra-se na finalidade comercial ou não, voltando, novamente, ao embate sobre a natureza da locação por meio do aplicativo, se é considerada residencial e permitida, ou se passa a ser considerada comercial, e, portanto, proibida.

Em relação aos deveres atinentes ao condômino, o Art. 1.336 do CC/02¹⁸ traz:

Art. 1.336. São deveres do condômino:

I - contribuir para as despesas do condomínio na proporção das suas frações ideais, salvo disposição em contrário na convenção; ([Redação dada pela Lei nº 10.931, de 2004](#))

II - não realizar obras que comprometam a segurança da edificação;

III - não alterar a forma e a cor da fachada, das partes e esquadrias externas;

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

§ 1º O condômino que não pagar a sua contribuição ficará sujeito aos juros moratórios convencionados ou, não sendo previstos, os de um por cento ao mês e multa de até dois por cento sobre o débito.

§ 2º O condômino, que não cumprir qualquer dos deveres estabelecidos nos incisos II a IV, pagará a multa prevista no ato constitutivo ou na convenção, não podendo ela ser superior a cinco vezes o valor de suas contribuições mensais, independentemente das perdas e danos que se apurarem; não havendo disposição expressa, caberá à assembleia geral, por dois terços no mínimo dos condôminos restantes, deliberar sobre a cobrança da multa.

O inciso IV expressa a obrigação do condômino de dar à sua fração ideal a mesma destinação que tem o edifício. Tal destinação, residencial, não residencial, ou mista, deve ser estabelecida na Convenção de Condomínio e seu desvio é considerado uma das mais graves infrações da lei. Em caso de descumprimento e para reestabelecer a finalidade para a qual foi constituído o imóvel, deve o síndico tomar as providências cabíveis contra os infratores, independente de serem proprietários, inquilinos ou familiares, principalmente quando o desvio põe em risco o sossego, a salubridade e a segurança dos possuidores. Pode, conforme exposto no

¹⁸ BRASIL. Código Civil. Lei nº 10.406 de 10 de janeiro de 2002. Planalto. Disponível em <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/L3071.htm>.

§2º, ser aplicada multa, não podendo o valor ser superior a cinco vezes o valor da contribuição mensal. Caso não haja previsão expressa na Convenção, pode a Assembleia Geral, por no mínimo dois terços dos condôminos restantes, deliberar sobre a cobrança da punição. Logo, devem os condôminos respeitar as normas de boa vizinhança, não podendo usar nocivamente da propriedade, tratando-se de limitações impostas pela legislação aplicada ao imóvel.

Poderia o Airbnb ser amparado igualmente por tal artigo, uma vez que o condômino seria capaz de utilizar e dispor do apartamento livremente, caso não o fizesse de maneira prejudicial ao sossego, salubridade e segurança dos possuidores, ou aos bons costumes.

Arnaldo Rizzardo, em seu livro “Direito das Coisas”¹⁹, afirma que a prática de atividades que provoquem uma presença constante e assídua de numerosas pessoas é vedada. Segundo o autor, desnatura a finalidade residencial do condomínio a locação de quartos do apartamento, afirmando que as Convenções geralmente vedam a sublocação de cômodos por parte dos titulares das unidades autônomas, pois, segundo o jurista, seria atribuir uma destinação comercial ao imóvel. O autor não se posicionou quanto ao aluguel do apartamento inteiro, mas a lição deixada por ele pode ser utilizada por analogia para se concluir entendimento similar.

¹⁹ RIZZARDO, Arnaldo. Direito das Coisas. 7ª ed. São Paulo. Forense. 2014.

3. AIRBNB

3.1 A ECONOMIA COMPARTILHADA

Tendo em vista que os recursos naturais do planeta possuem limites de reposição, em virtude de serem finitos, é cada vez mais evidente a necessidade que o homem tem de buscar maneiras mais sustentáveis de realizar negócios. Tal pensamento não significa apenas reduzir o consumo exagerado que conseqüentemente causa a exploração desses recursos, mas também repensar o hábito que se tem de produzir, consumir e descartar, repetidamente, sem dar a devida atenção às conseqüências desse processo.

Os negócios de compartilhamento são alternativas viáveis capazes de preservar o planeta, evitando o consumo desenfreado que põe em risco o fim dos recursos naturais. Tal ideia otimiza o uso de bens já produzidos e tem o objetivo de aproveitar o tempo inoperante de um mesmo produto para que um maior número de pessoas possa dele desfrutar, sem ter que se dirigir ao comércio e comprar um novo objeto. Essa modalidade que funciona não só para bens, mas também para serviços, gera economia para quem usa, e renda extra para quem oferece e fornece²⁰.

Em relação à antiga e conservadora concepção de propriedade exclusiva e individual, os novos modelos de negócios vêm mudando a maneira de utilizar carros, locar apartamentos e dispor de equipamentos, por meio de compartilhamento. Essa nova forma de consumo está se espalhando rapidamente pelos países, e já existem milhares de empresas concorrendo com outras de caráter tradicional, em todos os setores. Afinal, fica cada vez mais claro que o modelo tradicional de empresas está superado com tantas inovações, e é preciso adaptar-se às novas para conseguir um lugar no competitivo mercado dos negócios.

A nova economia com bases colaborativas é uma iniciativa que foca na atividade de partilha, troca, compra ou venda de qualquer bem ou serviço com o intuito de atender às necessidades da sociedade. Ela conecta compradores e vendedores, gerando uma rede social que fomenta o poder de coesão, promovendo

²⁰ SEBRAE. "ECONOMIA COMPARTILHADA. Oportunidade para os pequenos negócios". SEBRAE. Cuiabá, MT. 2017.

a capacidade de compra dos consumidores e dando-lhe um vasto rol de produtos e serviços²¹.

Depois da Era da Industrialização, a população entrou em ciclos de consumismo extremo que, com o aumento demográfico, vem deteriorando o planeta, com danos, na maior parte das vezes, irreversíveis. A economia compartilhada tem o objetivo de criar uma nova visão de economia sustentável, melhorando a qualidade de vida das pessoas, e deixando de lado o conceito de lucro excessivo a qualquer custo, que passa a ser um fim secundário²².

Os negócios de compartilhamento seguem os três pilares da sustentabilidade - o econômico, o ambiental, e o social. Eles possibilitam economia de dinheiro, redução significativa do uso de recursos naturais escassos, aproveitando da melhor maneira os produtos e serviços já existentes que passam a ser compartilhados, e, por tal motivo, diminuem também a emissão de gases de efeito estufa, além de aproveitar o tempo inoperante dos bens²³.

Essa forma de consumo, baseada na confiança entre usuários foi impulsionada pelo acelerado desenvolvimento das novas tecnologias de comunicação que possibilitaram tais aproximações. A internet, desse modo, tem fundamental papel na ascensão da economia compartilhada²⁴.

Existem diversos bens e serviços que podem ser disponibilizados a outras pessoas em troca de uma remuneração. Antigamente para começar a relação comercial era necessário que a contratação tivesse um garantidor, ou fosse ratificada por um amigo ou intermediário confiável. Entretanto, hoje em dia com o advento da internet e das redes sociais, é possível realizar tais trocas com certa segurança. As plataformas digitais desenvolveram sistemas de reputação que possibilitaram validar a confiança entre as partes, disponibilizando opiniões e avaliações dos usuários²⁵.

²¹ VENTURINI, LUCA. "Economia colaborativa: o que é e porque é uma tendência". Disponível em: <https://qualitacomunicacao.com.br/economia-colaborativa-o-que-e-e-porque-e-uma-tendencia/>. Acesso em: 07/11/2019.

²² SEBRAE. "ECONOMIA COMPARTILHADA. Oportunidade para os pequenos negócios". SEBRAE. Cuiabá, MT. 2017.

²³ SEBRAE. "ECONOMIA COMPARTILHADA. Oportunidade para os pequenos negócios". SEBRAE. Cuiabá, MT. 2017.

²⁴ LEITAO, Victor. "Economia Colaborativa: o conceito que está revolucionando o consumo". Disponível em: <https://blog.mobills.com.br/economia-colaborativa/>. Acesso em 07/11/2019.

²⁵ SEBRAE. "ECONOMIA COMPARTILHADA. Oportunidade para os pequenos negócios". SEBRAE. Cuiabá, MT. 2017.

Em uma era em que as pessoas que ficam alheias às mudanças são deixadas para trás, incapazes de sozinhas compreenderem a imensidade de informações que recebem todos os dias, é de extrema importância o sentido de comunidade. Por tal razão torna-se necessário entender como a internet influenciou a sociedade desde seu surgimento.

Existem diversas críticas acerca da informação e como esta vem alienando todos, fazendo com que as pessoas estejam fisicamente lado a lado, porém distantes, cada qual com seu aparelho telefônico. Logo, há de se encontrar maneiras de utilizar o potencial que essas plataformas detêm a fim de criar comunidades que aproximem ao invés de afastar, que é um dos princípios fundadores da economia compartilhada. A existência de redes sociais tem facilitado todo o processo, visto que os indivíduos que não se conhecem, mas têm interesses comuns, podem encontrar-se e satisfazer os seus interesses de consumo²⁶.

O Turismo Colaborativo surge com esse pensamento, juntamente com o desejo de viajar e oferecer alojamentos temporários. A operação de tais plataformas, como o Airbnb, é simples. Os anfitriões oferecem o local para os viajantes que podem, dessa forma, experimentar outra perspectiva do turismo, podendo dormir, comer e socializar com moradores locais. E de outro lado, o proprietário do imóvel também conhece pessoas de todo o mundo, se beneficiando do dinheiro extra que os visitantes lhe pagam²⁷.

Apesar da importância que as ferramentas digitais têm para esses negócios, sabe-se que tais modelos são relativamente novos e trazem consigo diversos desafios que carecem de respostas adequadas. A falta de regulação das contratações digitais, que pode significar uma falta de proteção ao usuário é um deles. Ainda, existem pessoas as quais condenam essas iniciativas por as considerarem concorrência desleal, visto que promovem a evasão fiscal e desregulam o mercado de trabalho. Nesse caso, cabe ao Governo adotar

²⁶ SEBRAE. "ECONOMIA COMPARTILHADA. Oportunidade para os pequenos negócios". SEBRAE. Cuiabá, MT. 2017.

²⁷ VILAÇA, Leonardo. VILAÇA, Renata. "O site Airbnb é o ideário da economia colaborativa". Disponível em: <https://domtotal.com/noticia/1286202/2018/09/o-site-airbnb-e-o-ideario-da-economia-colaborativa/>. Acesso em 07/11/2019.

mecanismos de fiscalização e regulamentação para que garanta a qualidade e a competitividade da economia.

3.2 A PLATAFORMA DIGITAL

O Airbnb é uma plataforma que permite que pessoas do mundo inteiro possam se comunicar a fim de anunciar seus espaços e reservar acomodações. Um dos principais exemplos de economia colaborativa, o serviço online foi criado no ano de 2008 quando dois amigos, Brian Chesky e Joe Gebbia, que tinham um espaço sobrando, hospedaram três viajantes que procuravam um lugar para ficar. Desde então, milhões de anfitriões e viajantes optam por utilizar do aplicativo gratuito para divulgar seus imóveis e locar ambientes por um preço mais acessível que o convencional²⁸.

A dinâmica do Airbnb se baseia na ideia de compartilhamento no qual o anfitrião disponibiliza um imóvel através de um cadastro estruturado, tendo a faculdade de ofertar apenas um cômodo, ou o local inteiro. O viajante, por sua vez, após cadastrar-se no site, tem acesso a um vasto rol de opções.

O processo de globalização ocorrido no século XXI, juntamente com o desenvolvimento da tecnologia e da internet, possibilitou a superação de limites físicos e temporais para o estabelecimento de relações contratuais. Como consequência, tais fenômenos oportunizam a expansão das formas de se realizarem as atividades negociais, permitindo a satisfação do maior número possível de consumidores. As distâncias geográficas já não representam mais empecilhos em decorrência da evolução da tecnologia. Uma nova era aparentemente surge com o comércio rompendo as barreiras dos limites territoriais que um dia originaram a economia global²⁹.

O Airbnb é uma empresa que traduz esse progresso financeiro e digital. Criada num contexto de economia colaborativa, expressa o desenvolvimento do mercado

²⁸ COUTO, Rainer. NOVAIS, Leandro. "REGULAÇÃO DE TECNOLOGIAS DISTUPTIVAS: UMA ANÁLISE DE SHARING ECONOMY". Revista de Direito do Consumidor | vol. 111/2017 | p. 269 - 292 | Maio - Jun / 2017 DTR\2017\1602.

²⁹ PEREIRA JUNIOR, Antonio Jorge. JEREISSATI, Catherine. MIRANDA BEZERRA, Mario. "IMPACTO DO MODELO DE NEGÓCIO DO AIRBNB NO MERCADO DE HOSPEDAGEM: AUTONOMIA PRIVADA, INTERNET, ECONOMIA COLABORATIVA E AS NOVAS FRONTEIRAS DO DIREITO DO CONSUMIDOR." Revista de Direito do Consumidor | vol. 119/2018 | p. 269 - 294 | Set - Out / 2018.

de hospedagem, o qual vem desafiando a rede hoteleira tradicional, oferecendo preços mais baixos, com maior transparência contratual e variedade de ofertas.

As barreiras de acesso ao Airbnb são baixas uma vez que a negociação feita pela internet possibilita que as partes estejam em suas residências, eliminando a necessidade de locomoção até certos centros comerciais. A tecnologia propiciou melhores resultados, trazendo fotos e informações abundantes sobre o imóvel objeto da contratação³⁰.

O responsável pela unidade ofertada e o visitante são capazes de pactuar os efeitos do contrato em diversos aspectos, tais como taxa de serviço de limpeza, permissão para levar animais de estimação, condições de um possível cancelamento, quantidade de hóspedes autorizada, entre outros. Toda a comunicação é realizada por meio do aplicativo que facilita e viabiliza a relação entre os proprietários e os hóspedes. Quando a estada³¹ chega ao fim, as partes devem deixar um depoimento de como foi sua experiência para ajudar tanto na escolha do imóvel por novos viajantes, tanto para alertar anfitriões acerca de hóspedes inconvenientes³².

Nesse cenário, a autonomia privada das partes alcança grande importância visto que elas podem autorregular questões contratuais e controlar efeitos jurídicos da contratação realizada. Assim, a plataforma digital propicia uma nova modalidade contratual, posto que são admitidos, na legislação brasileira, os contratos atípicos, conforme previsão contida no Art. 425 do CC/02³³.

O anfitrião é vinculado pela obrigação de fornecer as instalações contratadas no prazo convencionado, enquanto o hóspede vincula-se a prestar o pagamento dos

³⁰ PEREIRA JUNIOR, Antonio Jorge. JEREISSATI, Catherine. MIRANDA BEZERRA, Mario. "IMPACTO DO MODELO DE NEGÓCIO DO AIRBNB NO MERCADO DE HOSPEDAGEM: AUTONOMIA PRIVADA, INTERNET, ECONOMIA COLABORATIVA E AS NOVAS FRONTEIRAS DO DIREITO DO CONSUMIDOR." Revista de Direito do Consumidor | vol. 119/2018 | p. 269 - 294 | Set - Out / 2018.

³¹ Utiliza-se comumente o termo "estadia" para referir-se à permanência de uma pessoa em um lugar, hotel, pousada, residência. Entretanto, conforme definição do Dicionário Aurélio, "estadia" é o tempo de permanência de um navio no porto, de aviões em aeroportos, de automóveis em garagens e estacionamentos, etc. Sendo utilizado habitualmente de forma errônea. Na verdade, a expressão que deve ser utilizada para referir-se à permanência de uma pessoa em um lugar, hotel, pousada, ou residência, é "estada". Disponível em: <https://guiadoestudante.abril.com.br/blog/duvidas-portugues/estada-ou-estadia/>. Acesso em 15/10/2019.

³² AIRBNB. "Saiba mais sobre o Airbnb". 2018. Disponível em: <https://press.airbnb.com/br/saiba-mais-sobre-o-airbnb/>. Acesso em 03/09/2019.

³³ Art. 425. É lícito às partes estipular contratos atípicos, observadas as normas gerais fixadas neste Código. Disponível em http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406.htm. Acesso em 01/11/2019.

valores fixados e responder por eventuais danos decorrentes do uso do bem. Dessa forma, as contratações oriundas do aplicativo digital refletem o princípio constitucional da livre iniciativa, expressando a exploração da economia e sendo fomentadoras de riquezas³⁴.

Segundo a empresa:

“a Airbnb existe para criar um mundo onde qualquer um pode pertencer a qualquer lugar, oferecendo viagens saudáveis, locais, autênticas, diversas, inclusivas e sustentáveis. O Airbnb utiliza exclusivamente a tecnologia para capacitar economicamente milhões de pessoas em todo o mundo a desbloquear e monetizar seus espaços, paixões e talentos para se tornarem empreendedores de hospitalidade.”³⁵

O aplicativo não é proprietário de nenhuma das acomodações que disponibiliza. Ele aufera lucro mediante interligações de locadores e locatários, por meio de comissões estabelecidas por percentuais das taxas de prestação de serviço entre as partes. Tal valor é apresentado em separado no ato da contratação e pode ser visualizado³⁶.

A criação de uma empresa capaz de otimizar alocações de recursos inativos resulta em um ganho global, promovendo o desenvolvimento turístico e financeiro das cidades em que o serviço é ofertado e cumprido, conseqüentemente, a função social da livre iniciativa em prol do bem comum, sem necessitar de uma atividade estatal.

Em 2019, uma década depois de sua fundação, o Airbnb registra mais de 500 milhões de chegadas de hóspedes em mais de 81 mil cidades de 191 países. A plataforma chegou ao Brasil em 2012, juntamente com a Copa do Mundo, com apenas 3.500 anúncios. Hoje, entretanto, mais de 220 mil anúncios estão disponíveis no local³⁷.

³⁴ PEREIRA JUNIOR, Antonio Jorge. JEREISSATI, Catherine. MIRANDA BEZERRA, Mario. “IMPACTO DO MODELO DE NEGÓCIO DO AIRBNB NO MERCADO DE HOSPEDAGEM: AUTONOMIA PRIVADA, INTERNET, ECONOMIA COLABORATIVA E AS NOVAS FRONTEIRAS DO DIREITO DO CONSUMIDOR.” Revista de Direito do Consumidor | vol. 119/2018 | p. 269 - 294 | Set - Out / 2018.

³⁵ AIRBNB. Disponível em: <https://press.airbnb.com/about-us/>. Acesso em: 05/09/2019.

³⁶ GROUT, Vanessa. How to use Airbnb to profit from your second home. Forbes. Disponível em: www.forbes.com/sites/vanessagROUT/2013/11/04/how-to-use-airbnb-to-profit-from-your-second-home/#4fdfa7ee34b4. Acesso em 07/11/2019.

³⁷ MORALES, Fernanda. “Airbnb: a história da startup que, hoje, vale 1 bilhão de dólares”. Disponível em: <https://canaltech.com.br/curiosidades/Airbnb-Plataforma-de-de-hospedagens-traz-opcoes-para-todo-o-tipo-de-turista/>. Acesso em 03/09/2019.

Essa nova forma de locação gerou divergência entre aqueles que querem utilizar do aplicativo para locar seus espaços e os que observam nessa situação um desvio de finalidade do condomínio residencial. Isso porque quem anuncia não é um corretor habilitado e não exige as formalidades de um contrato, tal como garantia e análise do perfil do locatário; e este, por sua vez, não tem conhecimento da Convenção do Condomínio nem de seu regulamento interno, e não se identifica perante a comunidade condominial³⁸.

Dado que se trata de um tema relativamente novo sobre o qual não existe entendimento pacificado pelo Judiciário, tampouco legislação específica aplicável, persistem incertezas acerca da natureza dos serviços oferecidos e das relações jurídicas que os compõe. O Poder Judiciário vem sendo acionado frequentemente para decidir controvérsias sobre o assunto, entretanto, observa-se que a questão ainda não é decidida de forma uniforme nos diferentes estados.

Desse modo, acaba-se enquadrando a questão ou na Lei de Locação (Lei nº 8.245/1991) – como Locação por Temporada -, ou na Lei Geral do Turismo (Lei nº 11.771/2008) – na qual seria definida como hospedagem. Diante de tal antinomia que será desenvolvido a partir de agora um paralelo sobre as questões atinentes ao objeto deste trabalho.

³⁸ Interessante mencionar que o argumento exposto não leva em consideração os contratos de locação realizados diretamente entre locador e locatário, sem a intermediação de uma plataforma, que igualmente não contam com corretores habilitados ou análise do perfil do locatário, e teriam os mesmos problemas acima expostos. Ainda, mesmo que tal contratação seja realizada formalmente, por meio de uma imobiliária, questiona-se se esta traria maior segurança para o condomínio. A imobiliária toma todas essas precauções que são recomendadas antes de locar o imóvel? Ela dá maior atenção aos seus contratos, analisando perfis de locatários, dentre outras formalidades, como afirmam os defensores da corrente contrária à locação de imóveis residenciais por meio do Airbnb?

4. POSIÇÕES FAVORÁVEIS À LOCAÇÃO ATRAVÉS DO AIRBNB EM CONDOMÍNIOS EDILÍCIOS.

Existem alguns defensores³⁹ da possibilidade de locação através do Airbnb em Condomínios Edilícios. Eles entendem-na como Locação por Temporada, prevista na Lei de Locação nº 8.245/91, e, portanto, permitida em condomínios residenciais.

Para corroborar sua opinião, alegam que a possibilidade de alugar o próprio imóvel é elemento indissociável do direito de propriedade, uma vez que o proprietário tem a faculdade de usar, gozar e dispor da coisa, conforme dispõe o artigo 1.228, caput, do Código Civil de 2002⁴⁰. Cabe ressaltar, também, que como mencionado anteriormente⁴¹, usar, fruir e livremente dispor das suas unidades, está dentre os direitos do condômino previsto no artigo 1.335, inciso I, do Código Civil de 2002⁴².

No mais, expressam que a locação de apartamentos em condomínios residenciais não transformaria este imóvel num hotel, ou em qualquer outra modalidade de hospedagem prevista na Lei nº 11.771/2008, já que esses empreendimentos apenas existiriam caso o condomínio inteiro oferecesse serviços típicos de hotelaria, como serviço de quarto, café da manhã, recepção, etc. O compartilhamento de apenas algumas, ou todas as unidades autônomas não seria capaz de alterar a destinação do edifício.

Quanto às preocupações em decorrência da segurança e dos danos que possam ser causados ao condomínio pelo locador do Airbnb, destaca-se que o atual Código Civil prevê, no caput do Art. 1.337⁴³, a possibilidade de aplicação de multas ao condômino que descumprir deveres previstos na Convenção Condominial ou no

³⁹ Além dos citados na introdução (página 11), tem-se Marcelo Frullani, Marco Aurelio Bellizze, Vinicius Marques de Carvalho, etc.

⁴⁰ Art. 1.228. O proprietário tem a faculdade de usar, gozar e dispor da coisa, e o direito de reavê-la do poder de quem quer que injustamente a possua ou detenha. Disponível em http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406.htm. Acesso em 04/09/2019.

⁴¹ Conforme já exposto no subtítulo 2.2.

⁴² Art. 1.335. São direitos do condômino:

I - usar, fruir e livremente dispor das suas unidades; Disponível em http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406.htm. Acesso em 05/09/2019.

⁴³ Art. 1.337. O condômino, ou possuidor, que não cumpre reiteradamente com os seus deveres perante o condomínio poderá, por deliberação de três quartos dos condôminos restantes, ser constrangido a pagar multa correspondente até ao quádruplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais, conforme a gravidade das faltas e a reiteração, independentemente das perdas e danos que se apurem. Disponível em http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406.htm. Acesso em 04/09/2019.

Regulamento Interno, visto que, independentemente de ser locatária ou proprietária, pode a pessoa causar danos ao imóvel ou a terceiros, tendo a devida responsabilização civil por essas avarias.

Em relação às áreas comuns do edifício, teriam os locatários uso livre, como qualquer morador, dentro dos limites estabelecidos pela Convenção. O advogado especialista em Direito Imobiliário Jaques Bushatsky⁴⁴ acredita que proibir totalmente o uso dessas áreas geraria conflitos, visto que cada proprietário é titular de uma fração da área comum do condomínio, conforme exposto nos §2º e 3º do Art. 1.331 do CC/02⁴⁵.

Logo, em que pese o condomínio possua áreas comuns, as quais são sujeitas às regras da coletividade dos moradores, afirmam que os apartamentos e casas, áreas essas consideradas privativas, deviam ter aplicado o direito de propriedade de cada proprietário, com a ressalva do bom senso, de forma a não ofender direito alheio.

O professor Luciano Sotero Santiago⁴⁶ afirma que caso o Airbnb tenha sua atuação restringida ou proibida, a livre concorrência estaria sendo sacrificada em prol do setor interessado, ou melhor, o interesse público seria substituído pelo interesse privado. Disse, ainda, que promover a concorrência significa estimular a entrada de novos agentes econômicos no mercado visto que tal movimento obriga a constante evolução da qualidade dos serviços e a redução dos preços.

Portanto, o Airbnb estaria desafiando a rede hoteleira a melhorar a qualidade e reduzir os preços, evitando lucros arbitrários e abusos de poder econômico. Por tal razão deve a livre concorrência ser protegida, visto que inviabilizar o uso do

⁴⁴ ELIAS, Juliana. "Condomínios tentam proibir aluguel de temporada com Airbnb; pode?". Disponível em: <https://economia.uol.com.br/noticias/redacao/2019/03/22/conominios-proibem-aluguel-temporada-airbnb.htm>. Acesso em 07/11/2019.

⁴⁵ Art. 1.331. Pode haver, em edificações, partes que são propriedade exclusiva, e partes que são propriedade comum dos condôminos.

§ 2º-O solo, a estrutura do prédio, o telhado, a rede geral de distribuição de água, esgoto, gás e eletricidade, a calefação e refrigeração centrais, e as demais partes comuns, inclusive o acesso ao logradouro público, são utilizados em comum pelos condôminos, não podendo ser alienados separadamente, ou divididos.

§ 3º-A cada unidade imobiliária caberá, como parte inseparável, uma fração ideal no solo e nas outras partes comuns, que será identificada em forma decimal ou ordinária no instrumento de instituição do condomínio. ([Redação dada pela Lei nº 10.931, de 2004](#))

⁴⁶ SANTIAGO, Luciano Sotero. Direito da concorrência: doutrina e jurisprudência. Salvador: JusPodivm, 2008.

aplicativo seria favorecer a criação de monopólios e cartéis e, assim, condenar o consumidor a pagar por preços exorbitantes⁴⁷.

4.1 A APLICABILIDADE DA LEI DO INQUILINATO Nº 8.245/1991.

A Lei nº 8.245/91 é a norma que regula o mercado de aluguéis, tanto residenciais, quanto comerciais, no Brasil. Conhecida como Lei do Inquilinato, ela prevê, em seu Art. 48, a possibilidade da Locação por Temporada, instituto esse que seria aplicável às locações realizadas por meio do Airbnb.

A grande mobilidade de negócios juntamente com a facilidade de transporte e a vontade de conhecer novos lugares contribui para que imóveis com locação de curto prazo sejam procurados pelo público. Com a finalidade de atender tal situação, contratos de Locações por Temporada são bastante procurados e celebrados.

Sua definição está prevista no caput do artigo 48⁴⁸:

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.

Como acima exposto, existem alguns requisitos indispensáveis para que seja caracterizado o contrato de Locação por Temporada. O primeiro deles diz respeito à finalidade da locação.

Assim, Locação para Temporada é aquela destinada para a 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. Com a inclusão da última sentença “outros fatos que decorrem tão somente de determinado tempo”, o legislador tornou exemplificativo o rol das causas que podem motivar a locação.

Pode-se analisar que o Airbnb se enquadra em tal condição, uma vez que não existem limitações em relação ao motivo pelo qual se utilizará do serviço. Logo,

⁴⁷ TEIXEIRA, Tarcisio. TONIN MALDONADO, Gregory. “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.

⁴⁸ LEI Nº 8.245, DE 18 DE OUTUBRO DE 1991. Disponível em http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L8245.htm. Acesso em 05/09/2019.

poderiam os locatários, independente de justificação, hospedarem-se nos imóveis oferecidos pela plataforma.

Outro requisito essencial refere-se ao prazo de permanência. Conforme exposto no dispositivo, a segunda exigência para que uma locação seja enquadrada no regime jurídico da temporada, distinguindo-a das demais espécies, é que sua duração não exceda 90 dias. Portanto, ajustes temporais superiores a esse não terão as normas atinentes à Locação por Temporada regendo o contrato, ainda que assim seja nominado.

Percebe-se, igualmente, que tal instituto pode ser aplicado ao uso do Airbnb, que não uniformiza o limite de número de estadas, uma vez que se torna inviável já que existem diversas legislações locais diferentes nos países que prestam o serviço. Em Londres, por exemplo, foi determinado um limite de 90 dias por ano. Caso a locação ultrapasse esse período, deve o proprietário, em contato com a Administração Pública, solicitar uma licença específica para colocá-los no mercado por maior tempo⁴⁹.

Em contato com o Airbnb do Brasil, depreende-se que não existem limites quanto à duração da estada. Uma vez que não há legislação específica, o aplicativo deixa a critério do anfitrião a opção de realizar locações de curta ou longa duração. Contudo, cabe às partes tomar as devidas precauções quando forem celebrar aluguéis por períodos superiores há 90 dias, tendo em vista que não serão mais protegidos pelo instituto da Locação por Temporada. Logo, caso ultrapasse esse período, será a locação abarcada pelo regime tradicional de aluguel, previsto também na Lei do Inquilinato, no qual podem convencionar qualquer prazo, determinado ou indeterminado.

O último requisito exige que a locação seja destinada à residência temporária do locatário. Tal característica também se aplica aos usuários do aplicativo, tendo em vista que se utilizam do serviço para hospedarem-se em determinada cidade, de modo temporário, com fins residências⁵⁰.

⁴⁹ GLOBO. “Airbnb limita tempo para aluguel em Londres e Amsterdã”. 2016. Disponível em: <https://oglobo.globo.com/economia/airbnb-limita-tempo-para-aluguel-em-londres-amsterda-20574793>. Acesso em 06/09/2019.

⁵⁰ CAPANEMA DE SOUZA, Sylvio. A Lei do Inquilinato Comentada: artigo por artigo. 8ª edição. Rio de Janeiro. Editora Forense. 2012.

Ainda, de acordo com o Art. 49 da Lei do Inquilinato⁵¹, na modalidade de Locação por Temporada, pode o locador cobrar antecipadamente o aluguel, juntamente com os encargos locativos, recebendo-os de uma só vez. Tem a prerrogativa, também, de exigir umas das garantias locatícias – caução real, fiança, ou seguro de fiança locatícia – para assegurar que as demais obrigações contratuais sejam adimplidas pelo locatário⁵². Tal norma, igualmente, pode ser observada nos serviços prestados pela plataforma, que exige o pagamento prévio.

O Art. 50 da mesma Lei⁵³ prevê que findo o prazo estabelecido sem a saída do locatário do imóvel, por mais de trinta dias, presumir-se-á prorrogada a locação por tempo indeterminado, não sendo mais possível a cobrança antecipada do aluguel. Portanto, não ficaria mais a locação por Airbnb protegida pela Locação por Temporada, visto que a locação passará a reger-se pelas normas da Locação Residencial.

Desse modo, segundo entendimento da corrente⁵⁴ que defende a possibilidade de locação de imóveis por meio da plataforma em condomínios edifícios, o serviço oferecido pelo Airbnb estaria amparado pela Locação por Temporada, prevista na Lei do Inquilinato, com prazo máximo de 90 dias, e, portanto, seria legalmente prestado. Logo, não caberia ao condomínio, privando o proprietário do imóvel de desfrutar de sua propriedade, limitar a locação por meio do aplicativo. Naturalmente, tal exercício pode ser normatizado por Convenções e Regulamentos Internos, igualmente como ocorre nos contratos de qualquer locação, mas não deve ser impedido, de maneira absoluta, por meras regras condominiais⁵⁵.

⁵¹ 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. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8245.htm. Acesso em 16/10/2019.

⁵² DINIZ, Maria Helena. Lei de Locações de Imóveis Urbanos Comentada. 10ª edição. São Paulo. Editora Saraiva. 2008.

⁵³ 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.

⁵⁴ Corrente capitaneada por Luis Felipe Salomão, Alvaro Ciarlini, Marcelo Frullani, Miguel Zaim, etc.

⁵⁵ FRULLANI, Marcelo. "Condomínio não pode proibir locação de imóvel pelo airbnb". Disponível em: <https://www.conjur.com.br/2018-jul-17/marcelo-frullani-condominio-nao-proibir-locacao-airbnb>. Acesso em 07/09/2019.

4.2 ENTENDIMENTOS FAVORÁVEIS.

A discussão chegou aos Tribunais brasileiros. Em 2017, o Superior Tribunal de Justiça decidiu questão suscitada no Estado do Sergipe, no sentido de que o condomínio não pode proibir a Locação por Temporada, uma vez que prevista em lei. Nesse sentido:

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.174.291 - SE (2017/0240403-5) RELATOR: MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE AGRAVANTE: CONDOMÍNIO RESIDENCIAL CLUBE ATALAIA ADVOGADO: ROBERTO BALDO CUNHA E OUTRO (S) - SE000046B AGRAVADO: TEREZA CRISTINA CERQUEIRA DA GRACA ADVOGADO: PATRÍCIA TAVARES DE OLIVEIRA E OUTRO (S) - SE003532 AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DECLARATÓRIA. LOCAÇÃO POR PRAZO INFERIOR A 30 (TRINTA) DIAS. OMISSÃO DO TRIBUNAL ESTADUAL QUANTO AO CUMPRIMENTO DO REGIMENTO INTERNO E DA CONVENÇÃO COLETIVA, QUE FAZEM LEI ENTRE OS CONDÔMINOS, OS QUAIS NÃO SE OPÕEM A NORMA LEGAL. (...) In casu, **verifico que a utilização dos apartamentos para locação por temporada é uma prática corriqueira e legal, inclusive com previsão no artigo 48 da Lei 8.145/91.** (...) Ora, muito bem ponderou o magistrado a quo: (...) o **Código Civil assegura aos proprietários o direito de gozar de seus bens.** Igualmente, a lei de locações determina que os alugueis temporários possuem prazo máximo de noventa dias (art. 48). Diante dessas circunstâncias, convém perceber que a norma regimental encontra-se em expresse descompasso com a legislação, pois ao estabelecer apenas um prazo máximo para os alugueis por temporada, a norma, a contrario sensu, autoriza tal instituto por qualquer prazo inferior a este. É evidente o silêncio eloquente do legislador, pois poderia ter estabelecido prazo mínimo, mas contentou-se em apenas ditar o prazo máximo para essa modalidade de contrato."(...) **Desta maneira, não há nenhuma ilegalidade o fato da autora/agravada promover a locação do seu apartamento a pessoas estranhas ao condomínio por curto período de tempo. Inexistente, portanto, plausibilidade nas alegações do recorrente, razão pela qual impõe-se manutenção da decisão agravada.** (...)

(STJ - AREsp: 1174291 SE 2017/0240403-5, Relator: Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Data de Publicação: DJ 24/11/2017)⁵⁶

⁵⁶ STJ. RECURSO ESPECIAL : REsp 1174291 SE 2017/0240403-5. Relator: Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Data de Publicação: DJ 24/11/2017. JusBrasil, 2017. Disponível em: <<https://stj.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/524311261/agravo-em-recurso-especial-arep-1174291-se-2017-0240403-5/decisao-monocratica-524311272?ref=serp>>. Acesso em 07/09/2019.

No julgado acima exposto, o agravante, Condomínio Residencial Clube Atalaia, alega a ilegalidade das locações realizadas pela agravada. Segundo ele, a moradora, desrespeitando o Regimento Interno e a Convenção, aluga seu imóvel por prazo inferior a 30 dias, duração essa imposta como mínima pelo condomínio com o objetivo de que não haja uma rotatividade tão grande de pessoas, e se preserve, assim, a segurança do local.

O ministro fundamentou sua decisão citando o exposto pelo Tribunal local que afirmou que a locação de apartamentos por temporada é uma prática corriqueira e possui previsão no artigo 48 da Lei nº 8.245/91⁵⁷ e que o Código Civil assegura ao proprietário o direito de gozar de seus bens. Afirmou que a lei de locação determina apenas o prazo máximo da Locação por Temporada, tendo o legislador silenciado em relação ao prazo mínimo, razão pela qual estaria a norma regimental em descompasso com a legislação, uma vez que resta evidente que a lei autoriza tal instituto por qualquer prazo inferior ao de 90 dias. Concluiu, por fim, que não há ilegalidade na locação realizada pela agravada a pessoas estranhas por curto período de tempo, já que amparada pela legislação.

Seguiu o mesmo entendimento o Tribunal do Distrito Federal e dos Territórios que deu provimento ao recurso para que a locação realizada pelo apelante não fosse obstada já que se enquadraria como Locação por Temporada:

MANDADO DE SEGURANÇA. IMÓVEL. LOCAÇÃO. PLATAFORMA DIGITAL. AIRBNB. LOCAÇÃO PARA TEMPORADA. SERVIÇO DE HOSPEDAGEM.

1. Hipótese de mandado de segurança cuja controvérsia refere-se à locação de imóvel via plataforma digital Airbnb. **Pretende-se definir se a conduta do proprietário do imóvel é condizente com o negócio jurídico de locação para temporada ou com serviço de hospedagem.**

3. O contrato celebrado via plataforma digital Airbnb não se ajusta à figura da hospedagem, de acordo com o que dispõe o art. 23 da lei nº 11.771/2008.

4. **A natureza jurídica dos negócios intermediados por plataforma digital mais aproxima da locação para temporada, nos termos do artigo 48 da Lei nº 8.245/1991.**

5. Apelação conhecida e provida. Sentença reformada.

⁵⁷ 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. LEI Nº 8.245, DE 18 DE OUTUBRO DE 1991. Disponível em http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L8245.htm. Acesso em 09/09/2019.

(TJDF ApCiv 0701933-14.2018.8.07.0018 DF 0701933-14.2018.8.07.0018. Relator: ALVARO CIARLINI. Data de Publicação: Publicado no PJe: 11/05/2019).⁵⁸

No caso acima, o apelante havia impetrado mandado de segurança contra ato da Agência de Fiscalização do Distrito Federal (AGEFIS) que havia lavrado auto de interdição com o objetivo de obstar a locação de parcela de seu imóvel. O recorrente anunciou por meio da plataforma Airbnb a locação de um cômodo de sua residência e, em razão de tal fato, foi autuado pela recorrida sob o argumento de que estaria exercendo locação internacional de quartos por temporada, sem licença de funcionamento.

O requerimento liminar para a suspensão dos efeitos da interdição foi indeferido, e foi somente concedido, posteriormente, em decisão de agravo de instrumento. O juiz de primeiro grau proferiu sentença denegando a segurança sob o argumento de que o apelante estava praticando serviço de hospedagem nos termos do Art. 23 da Lei nº 11.771/2008⁵⁹.

Em suas razões recursais, o apelante sustentou que não desenvolve atividade econômica, visto que a locação realizada não geraria emprego ou movimentação econômica, o que afastaria a aplicabilidade do referido artigo. Afirmou que sua

⁵⁸ TJDF ApCiv 0701933-14.2018.8.07.0018 DF 0701933-14.2018.8.07.0018. Relator: ALVARO CIARLINI. Data de Publicação: Publicado no PJe: 11/05/2019. Disponível em: <https://tj-df.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/707195857/7019331420188070018-df-0701933-1420188070018?ref=serp>. Acesso em 11/09/2019.

⁵⁹ Art. 23. Consideram-se meios de hospedagem os empreendimentos ou estabelecimentos, independentemente de sua forma de constituição, destinados a prestar serviços de alojamento temporário, ofertados em unidades de frequência individual e de uso exclusivo do hóspede, bem como outros serviços necessários aos usuários, denominados de serviços de hospedagem, mediante adoção de instrumento contratual, tácito ou expresso, e cobrança de diária.

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

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

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

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

Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Ato2007-2010/2008/Lei/L11771.htm. Acesso em 11/09/2019.

conduta não caracteriza atividade comercial, tratando-se de locação, nos termos do artigo 48 da Lei nº 8.245/1991, referente à Locação por Temporada.

O relator, ao proferir seu voto, expressou que tendo em vista não haver regulamentação específica referente ao aplicativo Airbnb, já que se trata de um fenômeno relativamente novo, entende que a natureza jurídica dos negócios intermediados por plataforma digital mais se aproximaria da Locação por Temporada, prevista no artigo 48 da Lei nº 8.245/1991. Isso porque o apelante, ao disponibilizar seu imóvel, cede ao locatário, por tempo determinado, o uso e gozo de cômodos de seu imóvel mediante pagamento. Apontou que a locação pode ser celebrada por qualquer prazo, uma vez que prevista em lei, e desse modo, o fato de serem oferecidas por curtos lapsos temporais em nada prejudicaria a natureza do negócio em questão. Referiu, ainda, que os artigos que definem os meios de hospedagem pressupõem a prestação de algum serviço como recepção, recreação, café da manhã, e no caso em tela, o apelante não prestaria tais serviços, razão pela qual o contrato celebrado via plataforma digital Airbnb não se ajustaria ao instituto de hospedagem.

Em outro julgado, o Tribunal de Justiça de São Paulo negou provimento à apelação do Condomínio Residencial Vita Alto do Ipiranga para que continue se abstendo de aplicar qualquer gênero ou espécie de penalidade ou sanção aos autores quanto ao fato destes locarem sua unidade autônoma em caráter temporário:

APELAÇÃO OBRIGAÇÃO DE NÃO FAZER CONDOMÍNIO EM EDIFÍCIO UTILIZAÇÃO DE MEIO ELETRÔNICO PARA LOCAÇÃO TEMPORÁRIA (AIRBNB) PRETENSÃO AUTORAL DE ABSTENÇÃO DE APLICAÇÃO DE SANÇÕES PELO RÉU LOCAÇÕES TEMPORÁRIAS QUE SÃO REALIZADAS EM CARÁTER RESIDENCIAL E UNIFAMILIAR INEXISTÊNCIA DE PROIBIÇÃO NA CONVENÇÃO E NO REGIMENTO INTERNO DO CONDOMÍNIO AUSÊNCIA DE DEMONSTRAÇÃO DE CONCRETA AMEAÇA À SEGURANÇA DOS DEMAIS CONDÔMINOS SENTENÇA MANTIDA RECURSO IMPROVIDO, COM OBSERVAÇÃO.

(TJ-SP 10021295220178260361 SP 1002129-52.2017.8.26.0361, Relator: Luis Fernando Nishi, Data de Julgamento: 13/08/2018, 32ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação:13/08/2018)⁶⁰.

⁶⁰ (TJ-SP 10021295220178260361 SP 1002129-52.2017.8.26.0361, Relator: Luis Fernando Nishi, Data de Julgamento: 13/08/2018, 32ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação:13/08/2018)⁶⁰. Disponível em: <https://tj-sp.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/612716065/10021295220178260361-sp-1002129-5220178260361/inteiro-teor-612716085?ref=juris-tabs>. Acesso em: 11/09/2019.

O condomínio alegou que o autor se utiliza do Airbnb para locar seu imóvel, e que tal serviço desvirtua o uso residencial da unidade, razão pela qual se assemelharia ao sistema de hotelaria. Afirmou que o uso do aplicativo viola dispositivos da Convenção e do Regime Interno do Condomínio.

O desembargador relator, em seu voto, asseverou que inexistente qualquer proibição quanto à possibilidade de os proprietários do imóvel locarem seu espaço na modalidade temporária, tanto na Convenção Condominial quanto no Regimento Interno. Apontou que o Condomínio apenas proibia a locação da unidade para atividades ruidosas, a “pessoas de maus costumes”, ou àquelas que têm problemas com embriaguez. Alegou que as locações realizadas pelos autores por meio da plataforma digital possuem caráter estritamente residencial e caso exista demonstração de qualquer ameaça concreta à segurança dos demais condôminos, cabe à administração e à zeladoria do condomínio verificar os documentos dos novos ingressantes, continuando, contudo, os proprietários responsáveis pelos danos gerados pelos locatários em suas unidades. O argumento então utilizado pelo relator foi da inviabilidade de proibição de locação, tendo em vista a não previsão de tal hipótese na Convenção do Condomínio ou no Regimento Interno.

Em outro processo, o Tribunal de Santa Catarina, no início de 2019, negou provimento ao recurso interposto contra decisão interlocutória que deferiu tutela de urgência para determinar que o Condomínio se abstinhasse de aplicar multa ou praticar qualquer ação que inviabilizasse a locação pela unidade autônoma. O relator expressou que tal prática não configura contratação de hospedagem, tampouco desvirtua a natureza residencial do condomínio, defendendo a prevalência do direito fundamental da propriedade visto que não demonstrado risco à segurança e ao sossego dos demais condôminos. Segue a decisão:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO INIBITÓRIA. DECISÃO INTERLOCUTÓRIA QUE DEFERIU A TUTELA DE URGÊNCIA PARA DETERMINAR QUE O CONDOMÍNIO RESIDENCIAL SE ABSTENHA DE APLICAR MULTA OU PRATICAR QUALQUER AÇÃO QUE INVIABILIZE A LOCAÇÃO POR TEMPORADA DA UNIDADE IMOBILIÁRIA DE PROPRIEDADE DO AUTOR. INSURGÊNCIA DO RÉU. ALEGAÇÃO DE QUE APÓS DELIBERAÇÃO EM ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA,

RESTOU ALTERADO O REGIMENTO INTERNO DO CONDOMÍNIO PARA VEDAR AS LOCAÇÕES EFETIVADAS POR INTERMÉDIO DE APLICATIVOS DE INTERNET. FLAGRANTE CASUÍSMO DA CONDOTA COM FINS A IMPEDIR A LOCAÇÃO DA UNIDADE IMOBILIÁRIA DO AGRAVADO. **PRÁTICA, ALIÁS, QUE NÃO CONFIGURA CONTRATAÇÃO DE HOSPEDAGEM, TAMPOUCO DESVIRTUA A FINALIDADE RESIDENCIAL DO CONDOMÍNIO. ADEMAIS, RISCO À SEGURANÇA E AO SOSSEGO DOS DE MAIS CONDÔMINOS POR ORA NÃO DEMONSTRADO. PREVALÊNCIA DO DIREITO FUNDAMENTAL À PROPRIEDADE (ART. 5º, CAPUT E XXII DA CF) E DO DIREITO INDIVIDUAL DO CONDÔMINO DE USAR, FRUIR E LIVRE DISPOR DA UNIDADE (ART. 1.335, I DO CC).**(TJSC, Agravo de Instrumento n. 4014239-84.2018.8.24.0900, de São José, rel. Des. Selso de Oliveira, Quarta Câmara de Direito Civil, j. 28-02-2019)⁶¹.

Como se pode observar existe um grande número de decisões as quais são favoráveis à utilização do Airbnb em condomínios residenciais. Com o argumento de que tal instituto se enquadra na Locação por Temporada, e, portanto, prevista em lei, seus defensores continuarão assim decidindo até que a plataforma tenha suas ações regulamentadas, ou até que haja uma uniformização de decisões.

⁶¹ TJSC. AGRAVO DE INSTRUMENTO. AI: 4014239-84.2018.8.24.0900. Relator: Selso de Oliveira. Data de Julgamento: 28/02/2019. 4ª Câmara de Direito Civil. Disponível em: <https://tj-sc.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/681803040/agravo-de-instrumento-ai-40142398420188240900-sao-jose-4014239-8420188240900>. Acesso em 06/11/2019.

5. POSIÇÕES CONTRÁRIAS À LOCAÇÃO ATRAVÉS DO AIRBNB EM CONDOMÍNIOS EDILÍCIOS

Em contraposição com a ideia acima defendida, há o entendimento⁶² que sustenta a proibição do Airbnb em condomínios residenciais, por considerarem que se trata de hospedagem e não de locação. Desse modo, a atividade exercida pelo condômino poderia ser enquadrada como comercial, e, conseqüentemente, seria submetida à Lei nº 11.771/2008, a qual regula a Política Nacional de Turismo.

Tal corrente entende que a utilização das unidades condominiais residenciais para hotelaria gera grande rotatividade de pessoas estranhas ao condomínio, que permanecem no local por poucos dias, o que prejudica a segurança do imóvel e caracterizaria, em tese, a exploração comercial⁶³. Destacam que o direito de propriedade não pode ser exercido sem limitações, principalmente quando se trata de convívio em condomínios edilícios nos quais o direito individual do proprietário não pode se sobrepor ao dos demais condôminos, que devem viver em constante harmonia. Logo, viver em um condomínio pressupõe uma relação de igualdade, com limitações recíprocas, que possibilitem a convivência de direitos iguais sobre a mesma coisa.

Um dos deveres do condômino é respeitar o Regimento Interno e a Convenção do Condomínio, visto que são documentos legítimos que limitam efetivamente o exercício da propriedade e aplicam penalidades em caso de descumprimento das normas. Por tal motivo, acreditam que deveriam ser autorizadas medidas proibitivas e protetivas do interesse dos moradores, em desfavor daqueles que obtêm proventos através da locação de seus imóveis pela plataforma digital.

5.1 A APLICABILIDADE DA LEI DE TURISMO (Nº 11.771/2008).

A Lei nº 11.771/2008, mais conhecida como Lei do Turismo estabelece normas sobre a Política Nacional de Turismo voltadas ao planejamento e ordenamento do

⁶² Corrente já mencionada, capitaneada por Cesar Luiz de Almeida, Pedro Saraiva de Andrade Lemos, Suelem de Paula, Vanessa Pires Morales, etc

⁶³ DUARTE, Fellipe. "Pode o condomínio proibir locação por temporada através da utilização do AirBNB?". Disponível em: <https://fellypesd.jusbrasil.com.br/artigos/557071347/pode-o-condominio-proibir-locacao-por-temporada-atraves-da-utilizacao-do-airbnb>. Acesso em 16/10/2019.

setor. O movimento que sustenta a ilegalidade da utilização do Airbnb em condomínios residenciais defende que se trata de hospedagem, e não locação.

Logo, a atividade do locatário teria viés econômico, dissociada da função da propriedade, sendo submetida à referida lei. Em seu artigo 21, há a definição do que são prestadores de serviço turístico:

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

- I - meios de hospedagem;
- II - agências de turismo;
- III - transportadoras turísticas;
- IV - organizadoras de eventos;
- V - parques temáticos; e
- VI - acampamentos turísticos.⁶⁴

Assim, seriam enquadradas como prestadoras de serviço todas as pessoas, físicas ou jurídicas que, primeiramente, prestassem serviços turísticos remunerados e que exercessem a atividade econômica de “meios de hospedagem” relacionada à cadeia produtiva do turismo. Desse modo, e uma vez que se deve atentar ao inciso I, já que seria esse o primeiro amparo legal da ideia apresentada, observa-se o artigo 23, da mesma lei, que define o conceito de meios de hospedagem:

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

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

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

⁶⁴ LEI Nº 11.771, DE 17 DE SETEMBRO DE 2008. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2007-2010/2008/Lei/L11771.htm. Acesso em 13/09/2019.

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

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

De acordo com os integrantes da corrente que sustentam a ilegalidade do compartilhamento de imóveis em prédios residenciais por meio da plataforma digital, essa prestação seria definida como uma atividade econômica, que se enquadraria no conceito de “meio de hospedagem”⁶⁵.

No caput do Art. 23, da Lei do Turismo⁶⁶, fica caracterizado como meio de hospedagem os estabelecimentos que prestam serviço de alojamento temporário, mediante adoção de instrumento contratual, que pode ser tácito, e cobrança de diária. O que pode ser aplicado à utilização do Airbnb. Entretanto, o artigo faz menção à prestação de serviços necessários ao usuário, denominados de serviços de hospedagem. Nesse ponto não se assemelha ao serviço oferecido pelo aplicativo que não presta ou exige prestação de tais tarefas e se atém a mera locação.

Em seu parágrafo primeiro, há a previsão do exercício de hospedagem em empreendimentos que utilizam condomínios residenciais para a prestação do serviço de hotelaria. Segundo o texto, tais estabelecimentos estão sujeitos ao regulamento e ao cadastro previsto no Art. 24 da mesma Lei⁶⁷:

Art. 24. Os meios de hospedagem, para obter o cadastramento, devem preencher pelo menos um dos seguintes requisitos:

I - possuir licença de funcionamento, expedida pela autoridade competente, para prestar serviços de hospedagem, podendo tal licença objetivar somente partes da edificação; e

II - no caso dos empreendimentos ou estabelecimentos conhecidos como condomínio hoteleiro, flat, flat-hotel, hotel-residence, loft, apart-hotel, apart-service condominial, condohotel e similares, possuir

⁶⁵ FRULLANI, Marcelo. “Condomínio não pode proibir locação de imóvel pelo airbnb”. 2018. Disponível em: <https://www.conjur.com.br/2018-jul-17/marcelo-frullani-condominio-nao-proibir-locacao-airbnb>. Acesso em 07/09/2019.

⁶⁶ LEI Nº 11.771, DE 17 DE SETEMBRO DE 2008. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2007-2010/2008/Lei/L11771.htm. Acesso em 13/09/2019.

⁶⁷ LEI Nº 11.771, DE 17 DE SETEMBRO DE 2008. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2007-2010/2008/Lei/L11771.htm. Acesso em 15/09/2019.

licença edilícia de construção ou certificado de conclusão de construção, expedidos pela autoridade competente, acompanhados dos seguintes documentos:

- a) convenção de condomínio ou memorial de incorporação ou, ainda, instrumento de instituição condominial, com previsão de prestação de serviços hoteleiros aos seus usuários, condôminos ou não, com oferta de alojamento temporário para hóspedes mediante contrato de hospedagem no sistema associativo, também conhecido como pool de locação;
- b) documento ou contrato de formalização de constituição do pool de locação, como sociedade em conta de participação, ou outra forma legal de constituição, com a adesão dos proprietários de pelo menos 60% (sessenta por cento) das unidades habitacionais à exploração hoteleira do empreendimento;
- c) contrato em que esteja formalizada a administração ou exploração, em regime solidário, do empreendimento imobiliário como meio de hospedagem de responsabilidade de prestador de serviço hoteleiro cadastrado no Ministério do Turismo;
- d) certidão de cumprimento às regras de segurança contra riscos aplicáveis aos estabelecimentos comerciais; e
- e) documento comprobatório de enquadramento sindical da categoria na atividade de hotéis, exigível a contar da data de eficácia do segundo dissídio coletivo celebrado na vigência desta Lei.

§ 1º Para a obtenção do cadastro no Ministério do Turismo, os empreendimentos de que trata o inciso II do caput deste artigo, caso a licença edilícia de construção tenha sido emitida após a vigência desta Lei, deverão apresentar, necessariamente, a licença de funcionamento.

§ 2º O disposto nesta Lei não se aplica aos empreendimentos imobiliários, organizados sob forma de condomínio, que contem com instalações e serviços de hotelaria à disposição dos moradores, cujos proprietários disponibilizem suas unidades exclusivamente para uso residencial ou para serem utilizadas por terceiros, com esta finalidade, por períodos superiores a 90 (noventa) dias, conforme legislação específica.

Como exposto, para obtenção do cadastramento, deve-se preencher alguns requisitos. Conforme previsão do inciso II, no caso de empreendimentos ou estabelecimentos como condomínio hoteleiro, flat, flat-hotel, hotel-residence, loft, apart-hotel, apart-service condominial, condohotel e similares, deve-se possuir, além da licença de funcionamento, expedida pela autoridade competente para prestação de serviços de hospedagem, diversos outros documentos. Dentre eles, a Convenção de Condomínio, com previsão de prestação de serviços hoteleiros para hóspedes, mediante contrato de hospedagem, que se denomina “pool de locação”; contrato de formalização da constituição do “pool de locação”, com a adesão de pelo menos 60% dos proprietários das unidades habitacionais; outro contrato que formalize a exploração do empreendimento como meio de hospedagem, com a

responsabilização do prestador de serviço hoteleiro, cadastro no Ministério do Turismo; certidão que comprove o cumprimento das regras de segurança; e, por último, documentos comprobatórios de enquadramento sindical da categoria na atividade de hotéis.

Posto isso, observa-se que a corrente que defende a atividade do Airbnb, como atividade de hotelaria, acredita ser necessário o cumprimento de todos esses requisitos para que o serviço seja prestado de forma legal. Entretanto, no caso concreto, não são exigidas tais condições daqueles que oferecem a locação. Por tal motivo, parece incompatível com tal instituto, que até o presente momento não é subordinado a essa legislação.

A locação de apartamentos em condomínios residenciais não transforma este em um apart-hotel, ou qualquer similar, mesmo que todas as unidades sejam destinadas ao aluguel pelo Airbnb. Os empreendimentos de hotelaria só existem quando o condomínio como um todo oferece serviços típicos de hotel, tais como recepção, limpeza de quartos, etc, e não é o compartilhamento de algumas unidades residenciais suficiente para alterar a finalidade de um edifício.

5.2 ENTENDIMENTOS CONTRÁRIOS.

Em contraposição às decisões apresentadas no item 4.2, as quais são favoráveis à prestação do Airbnb em condomínios edifícios, se observará, agora, àquelas que são contrárias a esse entendimento.

Com o argumento de que a locação de unidades autônomas através de anúncios em plataformas digitais resulta em alta rotatividade e, portanto constitui forma de hospedagem, e não de ocupação com finalidade eminentemente residencial para temporada, decidiu assim o Desembargador Luis Fernando Nishi a apelação de nº 1001199-30.2018.8.26.0642:

APELAÇÃO OBRIGAÇÃO DE NÃO FAZER CONDOMÍNIO EM EDIFÍCIO UTILIZAÇÃO DE MEIO ELETRÔNICO PARA LOCAÇÃO TEMPORÁRIA (AIRBNB) *Locação de unidade autônoma através de anúncio em plataformas digitais que constitui forma de hospedagem, e não de ocupação com finalidade residencial, dada a alta rotatividade de pessoas.* Uso do imóvel de forma desvirtuada da finalidade estritamente residencial prevista em convenção condominial Precedentes deste E. TJSP IMPOSIÇÃO DE

MULTA DESCABIMENTO SENTENÇA PARCIALMENTE REFORMADA RECURSO PROVIDO EM PARTE. (TJ-SP – AC: 10011993020188260642 SP 1001199-30.2018.8.26.0642, Relator: Luis Fernando Nishi, Data de Julgamento: 19/08/2019, 32ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 19/08/2019).⁶⁸

Resta evidente que a questão estudada ainda é controversa nos Tribunais. Como se pode observar, o mesmo desembargador, Luis Fernando Nishi, que foi utilizado anteriormente como exemplo de decisão favorável, decidiu em agosto de 2018 que a prestação do Airbnb caracterizava Locação por Temporada. Entretanto, na decisão acima exposta, julgada em agosto de 2019, portanto, no intervalo de um ano, demonstra que mudou seu entendimento e decidiu que o serviço prestado pela plataforma seria enquadrado como forma de hospedagem, e não de ocupação com finalidade residencial.

Outro desembargador do Tribunal de São Paulo decidiu da mesma maneira:

APELAÇÃO AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE NÃO FAZER SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA UNIDADE CONDOMINIAL QUE PASSOU A SER LOCADA POR CURTA TEMPORADA ATRAVÉS DE PLATAFORMAS DIGITAIS SITUAÇÃO QUE SE ASSEMELHA A HOTELARIA E HOSPEDARIA - CARACTERÍSTICA NÃO RESIDENCIAL- CONVENÇÃO CONDOMINIAL E REGIMENTO INTERNO QUE PREVEEM A FINALIDADE ESTRITAMENTE RESIDENCIAL IMPOSSIBILIDADE DO TIPO DE LOCAÇÃO PRETENDIDA PELO AUTOR - SENTENÇA REFORMADA - RECURSO PROVIDO⁶⁹.
(TJ-SP – APL: 10273265020168260100 SP 1027326-50.2016.8.26.0100, Relator: Cesar Luiz de Almeida, Data de Julgamento: 15/10/2018, 28ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 15/10/2018).

Trata-se de recurso de apelação interposto pelo Condomínio Aracy Mariana, parte ré, contra sentença que determinou que o mesmo se abstinhasse de criar obstáculos às locações da unidade residencial do autor, proprietário de unidade

⁶⁸ TJ-SP – AC: 10011993020188260642 SP 1001199-30.2018.8.26.0642, Relator: Luis Fernando Nishi. Data de Julgamento: 19/08/2019, 32ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 19/08/2019. Disponível em: <https://tj-sp.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/755652376/apelacao-civel-ac-10011993020188260642-sp-1001199-3020188260642>. Acesso em 16/09/2019.

⁶⁹ TJ-SP – APL: 10273265020168260100 SP 1027326-50.2016.8.26.0100, Relator: Cesar Luiz de Almeida. Data de Julgamento: 15/10/2018, 28ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 15/10/2018. Disponível em: <https://tj-sp.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/638286216/apelacao-apl-10273265020168260100-sp-1027326-5020168260100/inteiro-teor-638286268>. Acesso em 17/09/2019.

autônoma. O apelante sustentou que a Locação por Temporada não pode ser permitida visto que a convenção do Condomínio prevê expressamente a finalidade estritamente residencial do imóvel, motivo pelo qual devem todos os moradores respeitar sua destinação.

Destacou que a utilização do local por pequenos períodos, e conseqüentemente, com alta rotatividade, descaracteriza e desvirtua a Locação por Temporada, e trata-se, desse modo, de forma disfarçada e ilegal de hotelaria. Expressou o Condomínio que o direito de propriedade em condomínios edilícios não é absoluto e deve ter o interesse da coletividade sobreposição ao individual. Argumentou, ainda, que tal modalidade de locação causa grande insegurança nos demais condôminos, tendo em vista a circulação indiscriminada de pessoas desconhecidas nas áreas comuns do imóvel.

O relator, então, afirmou que embora seja permitida a Locação por Temporada com fins residenciais, deve-se atentar que a locação por meio de sites se assemelha à hotelaria e hospedaria. Expressou que a Locação por Temporada do caso concreto denota alta rotatividade e que o uso que se pretende fazer do imóvel não é estritamente residencial, como alegado pelo autor.

O Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro negou provimento ao Agravo de Instrumento interposto contra decisão que deferiu tutela de urgência com o fim de proibir a parte ré agravante de alugar seu imóvel através das plataformas de internet:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. Ação ordinária. PROPOSTA POR CONDOMÍNIO RESIDENCIAL EM FACE DE PROPRIETÁRIO DE IMÓVEL, **INSURGINDO-SE CONTRA A PRÁTICA DE ATIVIDADE COM APARENTE NATUREZA HOTELEIRA, ATRAVÉS DE PLATAFORMAS NA INTERNET, COMO A CONHECIDA POR AIRBNB.** CONFLITO ENTRE OS INTERESSES DOS CONDÔMINOS E O INTERESSE INDIVIDUAL DA PARTE RÉ. ALEGAÇÃO DE PRÁTICA DE LOCAÇÃO POR TEMPORADA E NÃO HOSPEDAGEM. RECURSO DESPROVIDO NOS TERMOS DA SÚMULA 568 DO STJ⁷⁰.

(TJ-RJ – AI: 00416211120198190000 RJ 0041621-11.2019.8.19.0000. Relator: Desembargador PEDRO SARAIVA DE

⁷⁰ TJ-RJ – AI: 00416211120198190000 RJ 0041621-11.2019.8.19.0000. Relator: Desembargador PEDRO SARAIVA DE ANDRADE LEMOS. Data de Julgamento: 15/07/2019. 10ª Câmara Cível. Data de Publicação: 15/07/2019. Disponível em: <http://www1.tjrj.jus.br/gedcacheweb/default.aspx?UZIP=1&GEDID=0004EACE109F55B67FCBD55FC7DC3E93084FC50A4A213153>. Acesso em 17/09/2019.

ANDRADE LEMOS. Data de Julgamento: 15/07/2019. 10ª Câmara Cível. Data de Publicação: 15/07/2019).

O desembargador relatou que a atividade praticada pela ré aparenta ter natureza de hotelaria e não de Locação por Temporada.

Esclareceu que o *fumus boni iuris* foi demonstrado no confronto de interesses do Condomínio e seus moradores em contraposição ao interesse individual da agravante. O *periculum in mora* foi comprovado no constante ingresso de pessoas desconhecidas nas dependências do edifício, o que causa grande incômodo e prejuízo aos condôminos, e, portanto, deveria ser mantida a decisão da tutela de urgência.

A Quarta Turma do Superior Tribunal de Justiça iniciou no dia 10 de outubro de 2019 o julgamento do Recurso Especial que definirá se o condomínio residencial pode proibir a oferta de imóveis por meio da plataforma digital. Mãe e filho recorrem contra acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul que deferiu a abstenção da atividade nos imóveis. Os desembargadores do referido Tribunal, em suas decisões, defenderam que a ausência de qualquer vinculação entre os inquilinos, a alta rotatividade de pessoas e o fornecimento de serviços seriam elementos suficientes para caracterizar contrato de hospedagem, e caracterizado torna-se atividade proibida pela Convenção Condominial, ficando os condôminos vedados de exercer tal comércio⁷¹.

O julgamento foi aberto com o voto do relator ministro Luis Felipe Salomão que entendeu não ser possível a limitação das atividades locatícias pelo condomínio residencial porque, segundo ele, a locação via Airbnb não estaria inserida no conceito de hospedagem ou hotelaria, e sim, de locação residencial por curta temporada. O relator considerou que haveria grave violação ao direito de propriedade caso fosse permitido que os condomínios proibissem a locação temporária pelos aplicativos.

Expressou que o condomínio pode adotar medidas para manter seu funcionamento regular, como o cadastramento de pessoas na portaria, distribuição de normas internas, porém, não pode impedir a atividade de locação pelos

⁷¹ STF. "Relator vota pela impossibilidade de que condomínios proíbam locações de curta temporada via Airbnb". Data de publicação: 10/10/2019. 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 06/11/2019.

proprietários. Entretanto, o julgamento foi suspenso por um pedido de vista do ministro Raul Araújo e não possui data marcada para ser retomado⁷².

A ausência de legislação específica juntamente com julgados contraditórios resulta em insegurança jurídica para a sociedade. O julgamento do Recurso Especial é, então, aguardado a fim de pacificar os conflitos criados com a utilização das plataformas digitais e uniformizar o entendimento que a justiça brasileira irá adotar, visto que resta evidenciada a não padronização de decisões acerca do assunto até o presente momento.

⁷² MIGALHAS. “STJ definirá possibilidade de aluguel por temporada, como via Airbnb, em condomínios”. Data de publicação: 09/10/2019. Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/Quentes/17,MI312741,61044-STJ+definira+possibilidade+de+aluguel+por+temporada+como+via+Airbnb>. Acesso em 06/11/2019.

6. REGULAMENTAÇÃO DO AIRBNB NO BRASIL

6.1 O PROJETO DE LEI QUE PERMITE A PROIBIÇÃO DO AIRBNB EM CONDOMÍNIOS EDILÍCIOS

Com o intuito de regulamentar o serviço oferecido pelas plataformas digitais, que carece de normas específicas, o Senador Ângelo Coronel (PSD-BA) foi autor do Projeto de Lei nº 2.474/2019⁷³. O projeto tramita no Senado Federal e busca regulamentar o aluguel por temporada por meio de aplicativos, inserindo-o dentro da Lei do Inquilinato⁷⁴.

O texto prevê a adição do artigo 50-A na Lei nº 8.245/1991 e proíbe os proprietários de apartamentos ou casas em condomínios de locarem seus imóveis na modalidade de Locação por Temporada, por meio das plataformas digitais, como o Airbnb. Estes, portanto, só poderiam dispor de sua unidade residencial se houvesse expressa previsão da possibilidade na Convenção do Condomínio.

Segue o referido artigo:

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

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

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

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

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

IV – o locador é considerado consumidor perante o titular do aplicativo ou plataforma de intermediação.

⁷³ PROJETO DE LEI Nº 2474, DE 2019. Disponível em: <https://legis.senado.leg.br/sdleg-getter/documento?dm=7943922&ts=1567534774770&disposition=inline>. Acesso em 30/09/2019.

⁷⁴ LEI Nº 8.245, DE 18 DE OUTUBRO DE 1991. Disponível em http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L8245.htm. Acesso em 30/09/2019.

§ 2º Não se aplica ao locador, seja proprietário ou apenas possuidor, a obrigação do cadastro prevista no art. 22 da Lei nº 11.771, de 17 de setembro de 2008, desde que não realize a atividade de locação do imóvel profissionalmente (art. 966 do Código Civil)⁷⁵.

No parágrafo primeiro, há a previsão de que, caso a Convenção autorize a locação por meio de aplicativos de intermediação, esta será sujeita a determinadas regras. Dentre elas, deverá a locação ter o prazo de duração expresso em dias, semanas ou meses, não podendo ultrapassar o limite estabelecido no Art. 48, caput, da mesma Lei⁷⁶, que define o prazo máximo de 90 dias para a modalidade. Salienta-se a responsabilidade do locador perante o condomínio, que, independente de culpa, responderá civilmente, em decorrência do contrato de locação, pelos danos causados por pessoas que tenham acessado o imóvel ou as áreas comuns do edifício, ainda que essas não constem formalmente no contrato. Prevê, em seu inciso III, que o objeto da locação poderá ser uma unidade imobiliária inteira, ou apenas um ou mais cômodos, e equipara o locador a consumidor perante o titular do aplicativo.

A proposta proibiria, regra geral, a oferta de ambientes residenciais em condomínios edifícios por meio do Airbnb. Desse modo, só poderiam os proprietários oferecer o serviço após votação condominial com a presença mínima de dois terços dos moradores, os quais decidiriam se seria ou não permitido no local a oferta da plataforma e quais regras seriam aplicadas ao aluguel.

A plataforma se manifestou quanto à propositura e explicou que apesar da referida proposta, os anfitriões do aplicativo já dispõem de amparo legal para a Locação por Temporada na Constituição Federal. O Airbnb reafirmou que o serviço oferecido já é regulamentado no Brasil há 18 anos, pela Lei do Inquilinato (Lei nº 8.245/1991). Disse, ainda, que referente à tributação, a plataforma tem seu regime tributário definido pelo Regulamento do Imposto de Renda, uma vez que quem possui imóvel tem o direito de realizar locações garantido não só pela Constituição Federal, como também pelo Código Civil.

⁷⁵ PROJETO DE LEI Nº 2474, DE 2019. Disponível em: <https://legis.senado.leg.br/sdleg-getter/documento?dm=7943922&ts=1567534774770&disposition=inline>. Acesso em 30/09/2019.

⁷⁶ 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.

O Senador defende que a lei irá ajudar a evitar conflitos entre os moradores, visto que a falta de previsão legal contribuiu para que ocorressem atritos entre aqueles que querem oferecer seu imóvel, e os que não desejam que o seu condomínio residencial se transforme em um espaço para hospedagem⁷⁷.

Como toda proposta legislativa que tramita no Senado, o PL 2.474/2019 tem sua própria página de consulta pública, na qual a população pode votar acerca da medida. No presente momento, contudo, os votos desfavoráveis se manifestam demasiadamente superiores aos favoráveis. Caso seja aprovado, o texto então será encaminhado para a Câmara dos Deputados.

Embora alguns municípios brasileiros já tenham legislação própria acerca do tema, a aprovação do PL 2.474/19 prejudicaria de forma mais severa as empresas do ramo, isso porque a Lei daria respaldo constitucional à proibição do Airbnb em todo o território nacional. O projeto está, atualmente, na Comissão de Constituição, Justiça e Cidadania, e foi distribuído ao Senador Randolfe Rodrigues para tramitação, conforme exposto no site eletrônico do Senado Federal⁷⁸.

6.2 A LEI COMPLEMENTAR MUNICIPAL DE CALDAS NOVAS/GO

Diante da falta de legislação específica aplicável à utilização do Airbnb, diversos municípios brasileiros tentam aprovar legislações acerca do tema. No final do ano de 2017, Caldas Novas foi a primeira cidade brasileira a aprovar lei complementar com o intuito de regulamentar a exploração de imóveis residenciais como meio de hospedagem remunerada.

O Prefeito do município ao tratar do assunto argumentou que é uma proposta de normatização que tem o objetivo de contemplar as empresas formais hoteleiras brasileiras, que geram renda e empregos para o país. Afirmou que, no seu ponto de vista, o Airbnb pratica uma concorrência desleal que é prejudicial para a economia como um todo, tendo a gestão pública o dever de proteger a indústria hoteleira que produz riquezas.

⁷⁷ MULLER, Leo. "Com novo projeto de lei, condomínios poderiam proibir aluguel via Airbnb". Disponível em: <https://www.tecmundo.com.br/mercado/140872-novo-projeto-lei-condominios-proibir-aluguel-via-airbnb.htm>. Acesso em 16/10/2019.

⁷⁸ Projeto de Lei nº 2474, de 2019. Disponível em: <https://www25.senado.leg.br/web/atividade/materias/-/materia/136443>. Acesso em 15/10/2019.

A presidente da Associação Brasileira da Indústria de Hotéis de Goiânia, Vanessa Pires Morales, coordenou os estudos de desenvolvimento do projeto da lei, e acredita que a legislação tenha sido uma importante conquista para a indústria nacional de hotéis⁷⁹. Ela relatou que a legislação foi pautada em consonância com a Lei Geral do Turismo, Lei do Inquilinato e Código Tributário Nacional. Segundo a presidente, a legalização e a devida fiscalização são os únicos caminhos capazes de permitir o controle, a isonomia e o equilíbrio na atuação das empresas que oferecem igual serviço.

Tal lei foi conduzida também pelo Conselho Municipal de Turismo de Caldas Novas, pelo Sindicato de Hotéis de Goiânia e pelo Secretário de Turismo da cidade. Pode-se observar, portanto, que sofreu inúmeras influências com o intuito de proteger a rede hoteleira e, assim, complicar a atuação do Airbnb na cidade, tratando-se não apenas de uma lei municipal, mas sim uma movimentação política.

Percebe-se, nessa situação, que a proteção ao direito do consumidor é sublimada visto que seus direitos são os menos favorecidos, dando lugar aos interesses de grupos econômicos. Essas empresas utilizam de sua influência para impedir a inserção de inovações no mercado com receio de significativas perdas econômicas.

A gerente de Comunicação do Airbnb para a América Latina, Leila Suwwan, relatou que há tempos pode-se observar o *lobby* hoteleiro pressionando as autoridades municipais a aprovarem leis, que do seu ponto de vista são inconstitucionais, pois violam o direito constitucional da propriedade e impede o proprietário de usar plenamente seu imóvel, a fim de dificultar o aluguel por meio da plataforma⁸⁰.

O presidente da Associação Brasileira da Indústria de Hotéis, Dilson Jatahy Fonseca Junior, declarou que a modalidade do Airbnb seria considerada atividade hoteleira ilegal, já que não opera de acordo com a Lei do Turismo nº 11.771/2008. Expressou ser inaceitável que os hotéis continuem pagando altos impostos enquanto serviços idênticos são isentos de qualquer tributação no Brasil por não

⁷⁹ ATZINGEN, Paulo. "Caldas Novas regulamenta imóveis residenciais utilizados como meios de hospedagem". Disponível em: <https://diariodoturismo.com.br/caldas-novas-regulamenta-imoveis-residenciais/>. Acesso em 16/10/2019.

⁸⁰ MACHADO DA COSTA. "Caldas Novas é primeira cidade no País a taxar o Airbnb". Disponível em: <https://www.istoedinheiro.com.br/caldas-novas-e-primeira-cidade-no-pais-taxar-o-airbnb/>. Acesso em 16/10/2019.

possuir legislação⁸¹. Caldas Novas seguiu uma tendência observada em diversas cidades do mundo, que regularizaram a situação da plataforma, tais como Londres, Amsterdã, Lisboa, etc.

A Lei Complementar Municipal nº 099/2017⁸², em seus Arts. 1º e 2º, prevê a aplicação subsidiária da Lei nº 11.771/08 – Lei do Turismo – e respeitou as especificidades da Locação por Temporada prevista na Lei do Inquilinato, que regulamenta os aluguéis de imóveis residenciais por períodos inferiores a 90 dias, deixando explícito que cabe ao município legislar, complementarmente, os assuntos de interesse local e de sua competência legislativa tributária:

Art. 1º. A exploração de imóveis residenciais como meios de hospedagem, em caráter remunerado, no município de Caldas Novas/GO, será disciplinada por esta lei e de forma subsidiária, pela Lei Federal n. 11.771, de 17 de setembro de 2008 – denominada Lei Geral do Turismo, respeitada a disciplina específica sobre o aluguel de temporada previsto na Lei 8.245/91, denominada Lei do Inquilinato.

Art. 2º. Para os efeitos desta lei, em consonância com a Lei Federal n. 8.245/1991, a locação de imóveis residenciais por período inferior a 90 (noventa dias), reger-se-á pela Lei do Inquilinato citada, cabendo ao município legislar, de forma complementar, nesta lei, os assuntos de interesse local e de sua competência legislativa tributária.

Em seu Art. 5º⁸³, a Lei expressa a necessidade de alvará de funcionamento para a oferta de hospedagem em imóveis residenciais. A locação somente poderá ser feita com a prévia autorização do proprietário do local, que deverá comprovar tal condição no procedimento de licenciamento e concessão de alvará. No caso de intermediação de aplicativos e plataformas eletrônicas, deverá ser realizado um

⁸¹ VERBICARO, Dennis. PEDROSA, Nicolas. Revista de Direito do Consumidor | vol. 113/2017 | p. 457 - 482 | Set - Out / 2017. “O IMPACTO DA ECONOMIA DE COMPARTILHAMENTO NA SOCIEDADE DE CONSUMO E SEUS DESAFIOS REGULATÓRIOS”.

⁸² LEI COMPLEMENTAR MUNICIPAL Nº 099 DE 18 DE DEZEMBRO DE 2017. Disponível em: <https://www.caldasnovas.go.gov.br/wp-content/uploads/2018/08/Lei-Complementar-099-2017.pdf>. Acesso em 17/10/2019.

⁸³ Art. 5º. A oferta de hospedagem de imóveis residenciais somente poderá ocorrer pelo proprietário do imóvel, devendo haver comprovação desta condição na ocasião do procedimento de licenciamento e concessão de alvará de funcionamento, e por intermediadores diversos, como agências de turismo, aplicativos, plataformas eletrônicas diversas e similares, mediante contrato com o proprietário diretamente e igualmente comprovado aos órgãos competentes. Parágrafo Único. Fica vedada a oferta de hospedagem de imóveis residenciais por locatários, comodatários e quaisquer formas de direito de uso previstas em lei, salvo prévia, expressa e formal autorização do proprietário.

contrato com o proprietário, que tem de ser comprovado, igualmente, perante os órgãos competentes.

No artigo 7^o⁸⁴, é exposto um rol de premissas para que ocorra a exploração de imóveis residenciais em condomínios. Existe, no inciso I, a necessidade de haver previsão expressa de autorização do serviço na Convenção do Condomínio, ou a aprovação dos condôminos em Assembleia Geral com o quórum previsto, ou na omissão deste, aprovação por maioria absoluta. No segundo inciso, há a previsão de que deve ser observada a destinação do condomínio, além de serem respeitadas as limitações do imóvel quanto à perturbação ao sossego, saúde, segurança e aos bons costumes dos demais condôminos, sem prejuízo de observância de outras legislações.

No parágrafo 4^o do mesmo artigo⁸⁵, denota-se a independências das penalidades. As multas aplicadas pelo Poder Público, em razão de infrações previstas na lei, não excluem nem são excluídas por aquelas aplicadas por parte dos condomínios no caso de desrespeito às regras e previsões contidas nas convenções condominiais.

O Art. 8^o da Lei Municipal nº 099/2017⁸⁶ obriga o imóvel residencial explorado como hospedagem em caráter remunerado a respeitar as normas sanitárias, relativas à saúde pública, as relações de consumo e toda legislação federal específica pertinente a meios de hospedagem, principalmente a disposta na Lei Geral do Turismo. No artigo seguinte há a previsão de informar ao fisco municipal,

⁸⁴ Art. 7^o. A exploração de imóveis residenciais com caráter remunerado em condomínios, horizontais e verticais, nos termos previstos no Código Civil Brasileiro vigente, dever-se-á orientar-se por esta lei, e seguir as seguintes premissas para exploração de forma remunerada:

- I) Haver previsão expressa de autorização na Convenção do Condomínio a que pertence sua unidade residencial, ou aprovação dos condôminos em Assembleia Geral, com quórum previsto na convenção condominial, ou, na omissão deste, aprovação por maioria absoluta;
- II) Ser observada a destinação do condomínio e as regras e limitações quanto à perturbação ao sossego, saúde, segurança e aos bons costumes dos demais condôminos, sem prejuízo de observância de outras legislações de que trata a matéria.

⁸⁵ §4^o. As multas aplicadas pelo Poder Público decorrentes de infrações previstas nesta lei são independentes e não excluem nem são excluídas por eventuais penalidades aplicadas por parte dos condomínios residenciais, no caso de desrespeito às regras e previsões nas respectivas convenções condominiais.

⁸⁶ Art. 8^o. O imóvel residencial que for explorado como meio de hospedagem em caráter remunerado deverá observar respeito às regras sanitárias e de saúde pública, Relações de Consumo e toda legislação federal específica pertinente a meios de hospedagem, sobretudo o disposto na Lei Geral do Turismo – Lei n. 11.771/08.

Parágrafo único. Fica o proprietário obrigada a obedecer e divulgar a seus hóspedes, em todos os seus anúncios de oferta dos imóveis, as regras e previsões constantes na convenção do condomínio a que se situa, se for o caso.

pelas plataformas específicas online de comunicação, o recolhimento de uma taxa anual de funcionamento e do Imposto sobre serviço de qualquer natureza – ISS, decorrentes da prestação remunerada de suas unidades autônomas:

Art. 9º. O prestador do serviço de hospedagem de que trata esta lei, direta ou indiretamente, deve informar ao fisco municipal, preferencialmente através de plataformas específicas online de comunicação, o recolhimento da taxa anual de funcionamento e do Imposto sobre serviço de qualquer natureza, decorrentes da prestação remunerada de seus imóveis residenciais.

§1º. Considera-se, contribuinte, para os fins desta lei, o proprietário do imóvel residencial que o explore como meio de hospedagem em caráter remunerado, e de forma subsidiária, os intermediadores ou administradores responsáveis pela exploração dos mesmos, independentemente da forma de constituição ou denominação.

§2º. A base de cálculo do imposto é o preço da diária do imóvel residencial utilizado como meio de hospedagem em caráter remunerado.

§3º. Ficam obrigados os contribuintes de que trata este artigo a efetuarem o recolhimento do ISS referente à prestação efetiva dos serviços aos hóspedes, através dos canais específicos de comunicação com o fisco municipal, na forma do caput deste artigo e em regulamento específico a ser publicado, relativo aos procedimentos fiscais específicos para os imóveis residenciais de que trata esta lei.

Como se pode observar, o serviço prestado pela plataforma passou a ser taxado então, para igualar-se à rede hoteleira que recolhe impostos. Além disso, a base de cálculo do referido imposto passa a ser o preço de uma diária do imóvel residencial.

O Art. 10⁸⁷ prevê, também, outra questão interessante. A cada três meses, os contribuintes responsáveis deverão informar, através dos canais de comunicação, às autoridades municipais a quantidade de diárias comercializadas no período trimestral, a média do preço cobrado, e o nome, CPF e origem dos hóspedes que utilizaram da plataforma. Trata-se de intensa fiscalização que deverá ser praticada pelo Poder Público sobre o serviço prestado pelo particular.

⁸⁷ Art. 10. A cada período trimestral, os contribuintes responsáveis, direta ou indiretamente, através dos canais de comunicação de que trata o artigo anterior, deverão informar às autoridades municipais, em até 30 dias do mês subsequente deste período, as seguintes informações:

- I) A quantidade de diárias comercializadas no período trimestral;
- II) O preço cobrado (média); e
- III) O nome, CPF e origem dos hóspedes.

Parágrafo único. A municipalidade disponibilizará formulários específicos para a prestação de tais informações.

Em relação às penalidades em caso de descumprimento das normas acima expostas, o Art. 11⁸⁸ lista três espécies que podem ser aplicadas isolada ou cumulativamente, sendo elas advertência por escrito, multa no valor máximo de R\$ 1.000,00 (um mil reais) e, por último, cancelamento da licença de funcionamento do imóvel residencial como meio de hospedagem em caráter remunerado. A aplicação de advertência por escrito não dispensa o infrator de cessar de imediato o ato ou a omissão caracterizada como infração. Em relação às multas, regulamento próprio disporá sobre os critérios para a determinação do valor e caso não sejam pagas no prazo de 30 dias, serão inscritas na Dívida Ativa do Município de Caldas Novas. A penalidade de cancelamento da licença de funcionamento implicará na sustação do serviço e apreensão do certificado, tendo o infrator o prazo de 30 dias para regularizar a situação. Cumprida a penalidade de cassação, o sujeito poderá requerer reabilitação junto aos órgãos competentes, conforme exposto no Art. 15⁸⁹ da Lei.

Ficarão, portanto, sujeitos a tais penalidades caso incorram nas infrações previstas no Art.16:

Art. 16. Ficam sujeitos às penalidades de que trata o art.11, os proprietários de imóveis residenciais em caráter remunerado, condomínios horizontais e verticais e intermediadores de serviços de hospedagem desta natureza, sob qualquer forma de constituição,

⁸⁸ Art. 11. A não-observância do disposto nesta Lei sujeitará o contribuinte às seguintes penalidades, observado o contraditório e a ampla defesa:

- I) Advertência por escrito;
- II) Multa no valor máximo de R\$ 1.000,00 (um mil reais);
- III) Cancelamento da licença de funcionamento do imóvel residencial como meios de hospedagem em caráter remunerado.

§1º. As penalidades previstas nos incisos II e III do caput deste artigo poderão ser aplicadas isolada ou cumulativamente.

§2º. A aplicação da penalidade de advertência por escrito não dispensa o infrator da obrigação de fazer ou deixar de fazer, interromper, cessar, reparar ou sustar de imediato o ato ou a omissão caracterizada como infração, sob pena de incidência de multa ou aplicação de penalidade de cancelamento da licença de funcionamento.

§3º. Regulamento próprio disporá sobre critérios para gradação dos valores das multas e fatores de aplicação das penalidades, inclusive com previsão das hipóteses de reincidência das infrações previstas nesta lei.

§4º. A penalidade de cancelamento da licença de funcionamento implicará na paralisação dos serviços de hospedagem de que trata esta lei e apreensão do certificado de cadastro, sendo deferido prazo de até 30 (trinta) dias, contados da ciência do infrator, para regularização de compromissos assumidos com os usuários, não podendo, no período, assumir novas obrigações.

⁸⁹ Art. 15. Cumprida a penalidade de cassação da licença de funcionamento e cessados os motivos de sua aplicação, os sujeitos passivos de que tratam esta lei poderão requerer reabilitação junto aos órgãos competentes.

com relação jurídica e comercial direta com aqueles imóveis, relativo às seguintes previsões de infrações:

- I) Não efetuar a declaração espontânea de que trata o art. 9º, com vistas a informar ao órgão competente da exploração remunerada de imóveis residenciais e os cumprimentos e procedimentos de que trata esta lei;
- II) Não prestar esclarecimentos e informações relativos à exploração remunerada ao fisco municipal, quando solicitados;
- III) Dificultar e criar embaraços à fiscalização nos seus atos de rotina legal e ao acesso a informações exclusivas à exploração remunerada destes imóveis;
- IV) Prestar informações não verdadeiras ou omiti-las ao fisco municipal, relativas às atividades de exploração remunerada de imóveis residenciais;
- V) Não cumprir com as obrigações legais estabelecidas por esta lei.

Parágrafo único. A aplicação das penalidades decorrentes das infrações de que trata este artigo respeitará a Ampla Defesa e Contraditório, conforme previsão de recurso de que trata o Capítulo V e atos regulamentadores relativos à gradação da aplicação de multas e demais penalidades.

O Art. 21⁹⁰ dispõe que os proprietários de imóveis residenciais terão o prazo de 60 dias para adaptar-se às determinações. A lei entrou em vigor dia 18 de dezembro de 2017, logo, seria aplicada desde 18 de fevereiro de 2018, contudo, não há notícias de sua aplicação até o presente momento, sendo, portanto, apenas uma legislação que serve de parâmetro para outros municípios os quais querem regulamentar a situação⁹¹.

⁹⁰ Art. 21. Os proprietários de imóveis residenciais, seja em condomínios verticais e horizontais, e os intermediadores de serviços de que trata a previsão e o disposto nesta lei, terão o prazo de 60 dias para adaptar-se às suas determinações, valendo de todo apoio e informações dos órgãos competentes para quaisquer esclarecimentos educativos e orientativos à sua aplicabilidade.

⁹¹ ALEXANDRIA, Katherine. "Lei de Caldas pressiona Airbnb". Disponível em: <https://www.opopular.com.br/noticias/economia/lei-de-caldas-pressiona-airbnb-1.1796215#> = . Acesso em 20/10/2019.

7. CONCLUSÃO

Este trabalho teve por escopo fazer uma análise para maior compreensão do funcionamento do aplicativo Airbnb, que utiliza da internet nas negociações, em tempos de economia colaborativa, com foco no mercado de hospedagem. Inicialmente, esta pesquisa intentou apresentar o conceito de propriedade, de forma a introduzir os elementos básicos os quais caracterizam o instituto, como a faculdade que o proprietário tem de usar, gozar e dispor dos seus imóveis.

Foi, brevemente, tratado, também da função social, prevista na Constituição Federal, que consiste na limitação do uso absoluto e arbitrário da propriedade em prol do bem comum, buscando um equilíbrio entre o individual e o coletivo, para que o direito de uma pessoa não se sobreponha a outro igual ou superior. Em seguida, aludiu-se às restrições que se aplicam ao direito da propriedade, que antigamente era pleno e ilimitado, dentre elas o direito de vizinhança, o qual, em decorrência de sua natureza, exige determinadas condutas dos moradores contíguos as quais devem ser respeitadas por todos para que seja possível uma convivência harmoniosa e pacífica.

No momento seguinte, foi abordado o instituto do condomínio edilício, que se trata de uma propriedade comum, juntamente com uma propriedade privativa visto que cada condômino é titular exclusivo de sua unidade autônoma e, também, titular de uma fração da área comum do condomínio. Colocou-se a questão relativa à Convenção do Condomínio que é o estatuto convencionado pelos moradores, sendo aplicado a todos aqueles que vivem no local, independente de serem titulares.

Deu-se ênfase aos direitos e deveres dos condôminos, e a delicada questão relativa à ponderação acerca das restrições impostas pelos vizinhos ao direito de propriedade, visto que muitas vezes podem resultar em grandes prejuízos ao titular do imóvel, para se chegar, finalmente, ao tema principal da discussão sobre a possibilidade de locação por Airbnb em condomínios edilícios. Destacou-se então a questão referente ao atual conflito existente acerca da possibilidade ou não da locação de imóveis residenciais por meio do aplicativo.

Deparou-se com a corrente que afirma ser possível alugar o próprio imóvel visto que é elemento indissociável do direito de propriedade, e o proprietário tem a

faculdade de usar, gozar e dispor da coisa, conforme previsão legal. Ressaltam que tais possibilidades estão, também, presentes no rol de direitos dos condôminos.

Expressam que a mera locação de apartamentos em condomínios residenciais não transforma o imóvel em um hotel, não podendo ser aplicada a Lei nº 11.771/2008 (Lei do Turismo), visto que tais empreendimentos só existem caso o condomínio inteiro preste serviços típicos de hotelaria. Defendem, ainda, que caso o Airbnb tenha sua atuação restringida, estaria a livre concorrência sendo sacrificada em prol do setor hoteleiro, dado que inviabilizar o uso da plataforma digital seria favorecer a criação de monopólios e permitir a fixação de elevados preços pelos hotéis. Concluem que mesmo que o condomínio possua áreas comuns, sujeitas às normas coletivas, acreditam que as áreas consideradas privativas, tais como os apartamentos, devem ter aplicado o direito de propriedade de cada proprietário, com a ressalva da razoabilidade e do bom senso.

Portanto, teria a utilização do aplicativo embasamento legal previsto na Lei nº 8.245/1991 (Lei do Inquilinato) e seria definida como Locação por Temporada, que é a locação destinada à residência temporária do locatário para prática de lazer, realização de cursos, ou quaisquer outros fatos que decorram de determinado tempo, e por prazo não superior a noventa dias, conforme previsão do Art. 48 da referida Lei.

Por outro lado, notou-se que existe outra corrente que sustenta a proibição da plataforma em condomínios residenciais, já que a entende como hospedagem e não como locação. Logo, afirma que tal atividade tem de ser enquadrada como comercial, e, portanto, submetida à Lei nº 11.771/2008, a qual regula a Política Nacional de Turismo.

Opina que o direito de propriedade não pode ser exercido sem limitações quando se trata de convívio em condomínios edifícios nos quais o direito individual de cada condômino não pode se sobrepor ao dos demais proprietários. Refere que a utilização do serviço gera grande rotatividade de pessoas estranhas ao condomínio, fato que acaba prejudicando a segurança do local e caracterizando a atividade comercial. Demonstra que viver em coletividade exige uma relação de igualdade com restrições recíprocas que oportunizem direitos iguais sobre a mesma coisa. Desse modo, evidencia que caberia a cada condômino respeitar as normas internas do imóvel, já que são documentos legítimos e capazes de limitar o exercício de

propriedade, prevendo medidas proibitivas relacionadas a locação de imóveis pela plataforma digital.

Analisou-se, em seguida, o Projeto de Lei nº 2.474/2019, do Senador Ângelo Coronel, o qual busca regulamentar o serviço oferecido pelas plataformas digitais como aluguel por temporada, incluindo-o dentro da Lei do Inquilinato nº 8.245/1991. O texto do Senador adicionaria um artigo à legislação proibindo os proprietários de imóveis em condomínios de locarem seus apartamentos por meio do aplicativo, podendo, apenas, disporem de suas unidades residenciais caso existisse expressa previsão na Convenção do Condomínio. Assim, só poderiam locar suas unidades caso houvesse votação com a presença mínima de dois terços dos moradores permitindo tal instituto.

Examinou-se, também, a Lei Complementar Municipal de Caldas Novas/GO nº 099/2017, que foi a primeira legislação do Brasil a regulamentar a exploração de imóveis residenciais utilizados como hospedagem remunerada. O prefeito do município relatou que a Lei tem o objetivo de amparar as empresas formais hoteleiras, geradoras de renda e empregos. Segundo ele, o Airbnb pratica concorrência desleal, visto que se trata de serviço ilegal de hotelaria, não sujeito a burocracias e tributações fiscais.

A Lei expressa à necessidade de alvará de funcionamento para a oferta de hospedagem nos imóveis residenciais, além de prever um rol de condições para que ocorra a locação, como autorização do serviço prevista na Convenção do Condomínio. Obriga o imóvel explorado a respeitar as normas sanitárias relativas à saúde pública dispostas na Lei Geral do Turismo e recolher uma taxa anual de funcionamento, além do Imposto sobre serviço de qualquer natureza – ISS. Ainda, prevê a obrigação do contribuinte de informar às autoridades, trimestralmente, a quantidade de diárias comercializadas, com as devidas penalidades.

A legislação que entrou em vigor no final de 2017 ainda não é aplicada. Trata-se, assim, apenas de parâmetro para outros municípios que queiram regulamentar a situação.

Percebeu-se que o dispositivo, que teve seu estudo coordenado pelo presidente da Associação Brasileira da Indústria de Hotéis de Goiânia, foi resultado de uma pressão imposta ao governo pelo setor hoteleiro, com o intuito de complicar a situação das plataformas digitais que oferecem similar serviço com preço reduzido,

fator esse que contribuiu para que o movimento nos hotéis diminua. É público e notório que todo setor relevante da economia possui influência no campo político, principalmente no Poder Legislativo, o qual tem propensão a defender os interesses do setor econômico que financia a manutenção de poder dos políticos que compõem as Casas legislativas.

Viu-se que o surgimento de novos aplicativos trouxe muitas mudanças e quebras de paradigmas sentidos não só pela sociedade, mas pelo Estado, igualmente, principalmente no que diz respeito à regulação dessas atividades econômicas. Esse panorama de transição trouxe um enorme desafio para o Poder Público e para o legislador que tem o dever de responder satisfatoriamente e normatizar o assunto de forma que não seja criado um ambiente de insegurança jurídica e de ameaça tanto aos consumidores quanto aos novos e antigos agentes econômicos.

O Poder Público não possui familiaridade com os novos modelos de economia compartilhada, razão pela qual possui dificuldade em acompanhar o fenômeno e regulamentá-lo. Entretanto, a CF/88 prevê nos fundamentos da ordem econômica os objetivos e limites a serem respeitados pelo legislador no momento de realizar o controle regulatório.

Desse modo, devem ser respeitadas as garantias legais da livre concorrência, da defesa do consumidor e do livre exercício da atividade econômica quando for deliberado sobre qualquer medida regulatória que afete o mercado. Logo, as estruturas normativas não devem intimidar as iniciativas inovadoras que vêm acrescentando muito no desenvolvimento econômico da sociedade.

O tema escolhido foi de complicada análise. Por se tratar de assunto atual, deparou-se com algumas dificuldades, visto que não se encontram, ainda, muitas posições doutrinárias, tampouco jurisprudências consolidadas capazes de guiar possíveis entendimentos. Entretanto, frente à ausência de legislação específica, foi de grande importância delimitar os eventuais posicionamentos que podem ser conferidos ao problema atual, com o objetivo de buscar respostas plausíveis no enfrentamento de tal questão.

Por fim, talvez a melhor posição a ser adotada seja a que determina a regulação do serviço prestado pela plataforma, indicando sua natureza e características. Enquanto legislações, capazes de instruir e solucionar o problema,

não são aprovadas, caberia aos condomínios, por meio de votação e quórum suficiente, determinar normas referentes a esse tipo de locação, não restringindo, entretanto, por completo o aluguel pelo aplicativo, já que possivelmente mais se assemelha à Locação por Temporada.

Muitos condomínios, antes de tentar proibir a locação, têm regulamentado a prática, com regras claras e rígidas acerca da questão. Algumas sugestões seriam exigir registro prévio e apresentação de documentos dos locatários, solicitar a presença do proprietário na chegada e saída destes, entregar uma cópia das normas internas do imóvel para os visitantes que abarcam os horários de silêncio, reger o acesso às áreas comuns, entre outras. Sendo assim, o proprietário não teria seu direito de propriedade totalmente restringido, enquanto o condomínio poderia evitar futuros conflitos entre condôminos.

Caso a Convenção do Condomínio determine pela proibição total de tal atividade, cabe às partes recorrerem ao Judiciário e pleitearem seus direitos. Entretanto, tendo em vista a pendência de julgamento das possíveis causas que irão pacificar o conflito, fica a população à mercê da opinião pessoal dos julgadores de primeiro grau.

REFERÊNCIAS

AIRBNB. “Sobre nós”. Disponível em: <https://press.airbnb.com/about-us/>. Acesso em 03/09/2019.

AIRBNB. “Saiba mais sobre o Airbnb”. 2018. Disponível em: <https://press.airbnb.com/br/saiba-mais-sobre-o-airbnb/>. Acesso em 03/09/2019.

AIRBNB. “Airbnb alcança 500M de chegadas de hóspedes, Europa é o principal destino”. 2019. Disponível em: <https://press.airbnb.com/pt/airbnb-alcanca-500m-de-chegadas-de-hospedes-europa-e-o-principal-destino/>. Acesso em 03/09/2019.

AIRBNB. “Limites de noites em Amsterdã e Londres: Perguntas Frequentes”. 2019. Disponível em: <https://www.airbnb.com.br/help/article/1628/limites-de-noites-em-amsterd%C3%A3-e-londres-perguntas-frequentes>. Acesso em 06/09/2019.

ALEXANDRIA, Katherine. “Lei de Caldas pressiona Airbnb”. Disponível em: <https://www.opopular.com.br/noticias/economia/lei-de-caldas-pressiona-airbnb-1.1796215# = .> Acesso em 20/10/2019.

ATZINGEN, Paulo. “Caldas Novas regulamenta imóveis residenciais utilizados como meios de hospedagem”. Disponível em: <https://diariodoturismo.com.br/caldas-novas-regulamenta-imoveis-residenciais/>. Acesso em 16/10/2019.

BORGES TEIXEIRA, Lucas. “Airbnb surfa na crise para crescer no Brasil”. 2016. Disponível em: <https://forbes.uol.com.br/negocios/2016/03/airbnb-surfa-na-crise-para-crescer-no-brasil/>. Acesso em 03/09/2019.

CAPANEMA DE SOUXA, Sylvio. A Lei do Inquilinato Comentada: artigo por artigo. 8. ed. Rio de Janeiro. Forense. 2012.

COUTO, Rainer. NOVAIS, Leandro. “REGULAÇÃO DE TECNOLOGIAS DISTUPTIVAS: UMA ANÁLISE DE SHARING ECONOMY”. Revista de Direito do Consumidor | vol. 111/2017 | p. 269 - 292 | Maio - Jun / 2017 DTR\2017\1602.

DINIZ, Maria Helena. Lei de Locações de Imóveis Urbanos Comentada. 10ª edição. São Paulo. Editora Saraiva. 2008.

DUARTE, Fellipe. “Pode o condomínio proibir locação por temporada através da utilização do AirBNB?”. Disponível em: <https://fellipesd.jusbrasil.com.br/artigos/557071347/pode-o-condominio-proibir-locacao-por-temporada-atraves-da-utilizacao-do-airbnb>. Acesso em 16/10/2019.

ELIAS, Juliana. “Condomínios tentam proibir aluguel de temporada com Airbnb; pode?”. Disponível em: <https://economia.uol.com.br/noticias/redacao/2019/03/22/conominios-proibem-aluguel-temporada-airbnb.htm>. Acesso em 07/11/2019.

FERREIRA DE ALMEIDA, Marcélia. “O direito de propriedade versus a função social da propriedade”. Disponível em: <https://jus.com.br/artigos/66855/o-direito-de-propriedade-versus-a-funcao-social-da-propriedade>. Acesso em 19/11/2019.

FERRIANI, Adriano. “A locação de imóvel para temporada”. 2012. Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/Civilizalhas/94,MI168333,61044-A+locacao+de+imovel+para+temporada>. Acesso em 05/09/2019.

FRULLANI, Marcelo. “Condomínio não pode proibir locação de imóvel pelo airbnb”. 2018. Disponível em: <https://www.conjur.com.br/2018-jul-17/marcelo-frullani-condominio-nao-proibir-locacao-airbnb>. Acesso em 07/09/2019.

GLOBO. “Airbnb limita tempo para aluguel em Londres e Amsterdã”. 2016. Disponível em: <https://oglobo.globo.com/economia/airbnb-limita-tempo-para-aluguel-em-londres-amsterda-20574793>. Acesso em 06/09/2019.

GONÇALVES, Carlos Roberto. Direito Civil Brasileiro 5. 7ª ed. São Paulo. Saraiva. 2012.

GROUT, Vanessa. How to use Airbnb to profit from your second home. Forbes. Disponível em: www.forbes.com/sites/vanessagrout/2013/11/04/how-to-use-airbnb-to-profit-from-your-second-home/#4fdfa7ee34b4. Acesso em 07/11/2019.

LEITAO, Victor. “Economia Colaborativa: o conceito que está revolucionando o consumo”. Disponível em: <https://blog.mobills.com.br/economia-colaborativa/>. Acesso em 07/11/2019.

LUCENA, Lorena. “Diferença entre Convenção de condomínio e Regimento interno”. Disponível em: <https://lucenatorres.iusbrasil.com.br/artigos/516927702/diferenca-entre-convencao-de-condominio-e-regimento-interno>. Acesso em 28/10/2019.

MACHADO DA COSTA. “Caldas Novas é primeira cidade no País a taxar o Airbnb”. Disponível em: <https://www.istoedinheiro.com.br/caldas-novas-e-primeira-cidade-no-pais-taxar-o-airbnb/>. Acesso em 16/10/2019.

MIGALHAS. “STJ definirá possibilidade de aluguel por temporada, como via Airbnb, em condomínios”. Data de publicação: 09/10/2019. Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/Quentes/17,MI312741,61044-STJ+definira+possibilidade+de+aluguel+por+temporada+como+via+Airbnb>. Acesso em 06/11/2019.

MONTOIA, Paulo. ““Estada” ou “estadia”?”. Disponível em: <https://guiadoestudante.abril.com.br/blog/duvidas-portugues/estada-ou-estadia/>. Acesso em 15/10/2019.

MORALES, Fernanda. “Airbnb: a história da startup que, hoje, vale 1 bilhão de dólares”. Disponível em: <https://canaltech.com.br/curiosidades/Airbnb-Plataforma-de-de-hospedagens-traz-opcoes-para-todo-o-tipo-de-turista/>. Acesso em 03/09/2019.

MULLER, Leo. “Com novo projeto de lei, condomínios poderiam proibir aluguel via Airbnb”. Disponível em: <https://www.tecmundo.com.br/mercado/140872-novo-projeto-lei-condominios-proibir-aluguel-via-airbnb.htm>. Acesso em 30/09/2019.

MULLER, Leo. “Com novo projeto de lei, condomínios poderiam proibir aluguel via Airbnb”. Disponível em: <https://www.tecmundo.com.br/mercado/140872-novo-projeto-lei-condominios-proibir-aluguel-via-airbnb.htm>. Acesso em 16/10/2019.

PEREIRA JUNIOR, Antonio Jorge. JEREISSATI, Catherine. MIRANDA BEZERRA, Mario. “IMPACTO DO MODELO DE NEGÓCIO DO AIRBNB NO MERCADO DE HOSPEDAGEM: AUTONOMIA PRIVADA, INTERNET, ECONOMIA COLABORATIVA E AS NOVAS FRONTEIRAS DO DIREITO DO CONSUMIDOR.” Revista de Direito do Consumidor | vol. 119/2018 | p. 269 - 294 | Set - Out / 2018.

RIBAS JR., DOUGLAS. “O condomínio pode proibir a locação por meio do Airbnb?”. 2018. Disponível em: <https://www.terra.com.br/noticias/tecnologia/canaltech/o-condominio-pode-proibir-a-locacao-por-meio-do-airbnb.bc3998ab5f4971a75596a0ab260ff833s6cZh4cn.html>. Acesso em 04/09/2019.

RIZZARDO, Arnaldo. Direito das Coisas. 7ª ed. São Paulo. Forense. 2014.

SANTIAGO, Luciano Sotero. Direito da concorrência: doutrina e jurisprudência. Salvador: JusPodivm, 2008.

SEBRAE. “ECONOMIA COMPARTILHADA. Oportunidade para os pequenos negócios”. SEBRAE. Cuiabá, MT. 2017.

STF. “Relator vota pela impossibilidade de que condomínios proibam locações de curta temporada via Airbnb”. Data de publicação: 10/10/2019. 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 06/11/2019.

TARTUCE, Flávio, SIMAO, José Fernando. Direito Civil 4: Direito das Coisas. 5ª ed. São Paulo. GEN. 2013.

TEIXEIRA, Tarcisio. TONIN MALDONADO, Gregory. “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.

VENTURINI, LUCA. “Economia colaborativa: o que é e porque é uma tendência”. Disponível em: <https://qualitacomunicacao.com.br/economia-colaborativa-o-que-e-e-porque-e-uma-tendencia/>. Acesso em: 07/11/2019.

VERBICARO, Dennis. PEDROSA, Nicolas. “O IMPACTO DA ECONOMIA DE COMPARTILHAMENTO NA SOCIEDADE DE CONSUMO E SEUS DESAFIOS REGULATÓRIOS”. Revista de Direito do Consumidor | vol. 113/2017 | p. 457 - 482 | Set - Out / 2017.

VILAÇA, Leonardo. VILAÇA, Renata. "O site Airbnb é o ideário da economia colaborativa". Disponível em: <https://domtotal.com/noticia/1286202/2018/09/o-site-airbnb-e-o-ideario-da-economia-colaborativa/>. Acesso em 07/11/2019.