



**UNIVERSIDADE FEDERAL DA PARAÍBA – UFPB  
CENTRO DE CIÊNCIAS JURÍDICAS – CCJ  
COORDENAÇÃO DO CURSO DE DIREITO – CAMPUS JOÃO PESSOA  
COORDENAÇÃO DE MONOGRAFIA**

**MIKARLA THAÍS CAVALCANTE CADENA**

**AIRBNB: CONFLITOS ENTRE OS DIREITOS ADVINDOS DOS CONTRATOS  
ATÍPICOS DE HOSPEDAGEM VIA PLATAFORMAS DIGITAIS E A DESTINAÇÃO  
RESIDENCIAL DOS CONDOMÍNIOS EDILÍCIOS**

**JOÃO PESSOA  
2021**

**MIKARLA THAÍS CAVALCANTE CADENA**

**AIRBNB: CONFLITOS ENTRE OS DIREITOS ADVINDOS DOS CONTRATOS  
ATÍPICOS DE HOSPEDAGEM VIA PLATAFORMAS DIGITAIS E A DESTINAÇÃO  
RESIDENCIAL DOS CONDOMÍNIOS EDILÍCIOS**

Trabalho de Conclusão de Curso apresentado  
ao Curso de Graduação em Direito de João  
Pessoa do Centro de Ciências Jurídicas da  
Universidade Federal da Paraíba como  
requisito parcial da obtenção do grau de  
Bacharel em Direito.

Orientador: Wladimir Alcibiades Marinho  
Falcão Cunha

**JOÃO PESSOA  
2021**

**Catalogação na publicação  
Seção de Catalogação e Classificação**

C122a Cadena, Mikarla Thais Cavalcante.

AIRBNB: conflitos entre os direitos advindos dos contratos atípicos de hospedagem via plataformas digitais e a destinação residencial dos condomínios edilícios / Mikarla Thais Cavalcante Cadena. - João Pessoa, 2021.

68 f.

Orientação: Wladimir A. Marinho Falcão Cunha.  
TCC (Graduação) - UFPB/CCJ.

1. Condomínio. 2. Contrato atípico de hospedagem. 3. Airbnb. I. Cunha, Wladimir A. Marinho Falcão. II. Título.

UFPB/CCJ

CDU 34

**MIKARLA THAÍS CAVALCANTE CADENA**

**AIRBNB: CONFLITOS ENTRE OS DIREITOS ADVINDOS DOS CONTRATOS ATÍPICOS DE HOSPEDAGEM VIA PLATAFORMAS DIGITAIS E A DESTINAÇÃO RESIDENCIAL DOS CONDOMÍNIOS EDILÍCIOS**

**Trabalho de Conclusão de Curso apresentado ao Curso de Graduação em Direito de João Pessoa do Centro de Ciências Jurídicas da Universidade Federal da Paraíba como requisito parcial da obtenção do grau de Bacharel em Direito.**

**Orientador: Vladimir Alcibiades Marinho Falcão Cunha**

**DATA DA APROVAÇÃO: 13 de dezembro de 2021**

**BANCA EXAMINADORA:**

**Prof. Dr. Vladimir Alcibiades Marinho Falcão Cunha  
(ORIENTADOR)**

**Prof. Dr. André Luiz Cavalcanti Cabral  
(AVALIADOR)**

**Prof.<sup>a</sup> Me. Caroline Sátiro de Holanda  
(AVALIADORA)**

**Este trabalho é dedicado aos amigos e familiares  
que contribuíram de alguma forma na minha  
caminhada.**

## **AGRADECIMENTOS**

Sou grata a Deus, sem Ele eu nada seria. Agradeço a minha mãe, Luzia Cavalcante, que com sua simplicidade lutou desde sempre para que eu tivesse uma boa educação, serei eternamente grata. Sem os incentivos, investimentos em livros, boas escolas e até brigas judiciais, eu não teria me tornado quem sou. Sei que não foi fácil e que foi preciso muita abnegação. A primeira batalha foi dela.

À minha avó, Maria Francelina, que derramou suas lágrimas quando saí de casa para estudar, parecia saber cada dificuldade que eu enfrentaria. Que mesmo na sua ingenuidade, cada vez mais crescente pela idade, me dá forças para continuar.

À minha irmã, Milayne Cavalcante, e meu irmão, Gildo Júnior, que são amor incondicional mesmo na distância, que sabemos que estamos sempre uns pelos outros, e em quem eu penso para tomar fôlego para vencer na vida.

Ao meu namorado, Pablo Gil, que tive o prazer de conhecer no início dessa jornada no curso de direito, por quem tenho grande admiração, amor, e que me conquista ainda mais todos os dias. Agradeço por ser meu auxílio e companheiro nas lutas diárias durante esses cinco anos, que torço para que sejam o início de toda uma vida juntos.

Às minhas amigas, Joyce Kelly, que me apoiou como ninguém neste trabalho, leu diversas vezes e me incentivou, que esteve comigo desde o primeiro dia de curso, que virou uma irmã, acima de tudo, e que foi minha confidente, meu apoio e garantiu muitas das minhas risadas, pois trouxe alegria para a caminhada; e Nélida Almeida, nossa companheira de moradia, que também já faz parte da família e chegou para somar.

Aos amigos, Matheus Duarte, pelas caronas, teorias e risadas; Vagno Alves, Adna Beatriz e Josemar Sena, pelos auxílios durante o curso, durante este trabalho e por suas amizades.

Agradeço aos professores que contribuíram com minha formação, em especial a professora Caroline Sátiro de Holanda que me auxiliou com a escolha do tema e ao meu Orientador, professor Wladimir Alcibíades Marinho Falcão Cunha.

**“O que a memória ama fica eterno.”**

**Adélia Prado.**

## RESUMO

O presente trabalho tem como objetivo e enfoque principal o estudo dos direitos conflitantes envolvidos na cessão onerosa de uso de imóvel realizada através de plataformas digitais – no caso, o Airbnb - e os condomínios edilícios de natureza residencial, especificada em suas convenções condominiais. A metodologia empregada na elaboração deste estudo foi a de pesquisas bibliográficas, busca de jurisprudências, com enfoque principal no posicionamento do Superior Tribunal de Justiça a respeito do tema, bem como a análise legislativa. Dividido em três capítulos, buscou-se primeiro apresentar às inovações disruptivas - e o panorama à sua volta - que rompem com um modelo tradicional de produção e consumo, e a nova economia de compartilhamento, bem como a responsabilidade civil e os aspectos econômicos e tributários desencadeados por essas novas relações. Posteriormente, levantou-se a legislação nacional e internacional, especificamente envolvendo tais plataformas, e a necessidade de mais dispositivos normativos a seu respeito. E por fim, tratou de explanar a respeito dos direitos inerentes à propriedade, à natureza jurídica da convenção de condomínio - bem como sua força vinculante - e a jurisprudência pátria; com intuito de analisar a natureza jurídica das relações via aplicativos, se de locação, hospedagem ou de contrato atípico de hospedagem e sua incompatibilidade com a destinação residencial dos condomínios edilícios.

**Palavras-chave:** Condomínio. Contrato atípico de hospedagem. Airbnb. Economia de compartilhamento.

## **ABSTRACT**

The main objective of this work is to focus on the study of conflicting rights involved in the onerous assignment of use of property carried out through digital platforms - in this case, Airbnb - and building condominiums of a residential nature, specified in their condominium agreements. The methodology used in the preparation of this study was bibliographical research, searching for jurisprudence, with a main focus on the positioning of the Superior Court of Justice on the subject, as well as the legislative analysis. Divided into three chapters, we sought to first present the disruptive innovations - and the panorama around them - that break with a traditional model of production and consumption, and the new sharing economy, as well as civil liability and the economic and tax aspects triggered by these new relationships. Subsequently, a survey of national and international legislation was carried out, specifically involving such platforms, and the need for more regulatory provisions regarding them. And finally, it explained about the rights inherent to property, the legal nature of the condominium agreement- as well as its binding force - and the Brazilian jurisprudence; in order to analyze the legal nature of relationships via applications, hosting or unusual hosting agreements and its incompatibility with the residential destination of building condominiums.

**Key-words:** Condominium, Unusual hosting agreements, Airbnb, Sharing economy.

## SUMÁRIO

<b>1 INTRODUÇÃO</b>	<b>9</b>
<b>2 TEORIA DA ECONOMIA DE COMPARTILHAMENTO E A INOVAÇÃO DISRUPTIVA EM QUE O AIRBNB ESTÁ INSERIDO</b>	<b>12</b>
2.1 INOVAÇÃO DISRUPTIVA	13
2.2 RESPONSABILIDADE CIVIL	14
2.2.1 Responsabilidade civil do Airbnb	16
2.2.2 Responsabilidade civil do Anfitrião	19
2.2.3 Responsabilidade civil do hóspede/locatário	20
2.2.4 Responsabilidade solidária	21
2.3 ASPECTOS ECONÔMICOS E TRIBUTÁRIOS	22
<b>3 CENÁRIO NORMATIVO</b>	<b>26</b>
3.1 CENÁRIO INTERNO	27
3.1.1 Municípios	28
3.2 CENÁRIO EXTERNO	29
<b>4 NATUREZA JURÍDICA DA CESSÃO DE USO DE IMÓVEIS VIA PLATAFORMAS DIGITAIS E SUAS CARACTERÍSTICAS</b>	<b>31</b>
4.1 DIREITOS REAIS	32
4.2 CONDOMÍNIO	35
4.3 RECURSO ESPECIAL N° 1.819.075 – RS	45
4.3.1 Voto do Ministro Relator	48
4.3.2 Voto divergente (vencedor)	52
4.4 CONTRATO ATÍPICO DE HOSPEDAGEM	58
<b>5 CONSIDERAÇÕES FINAIS</b>	<b>63</b>
<b>REFERÊNCIAS</b>	<b>65</b>

## 1 INTRODUÇÃO

Os modelos de negócios proporcionados pela era digital têm auxiliado o mercado e facilitado a vida das pessoas, a prova disso são as novas plataformas digitais voltadas à disponibilização de imóveis para hospedagem, que fazem parte das inovações disruptivas surgidas nos últimos anos. Tais plataformas vêm crescendo exponencialmente, assim como os demais segmentos da era da economia de compartilhamento<sup>1</sup>, e têm revolucionado o setor da economia (tanto no PIB quanto na esfera tributária), do judiciário e das relações de locação e hospedagem pelo mundo.

As plataformas digitais de hospedagem possibilitam a ampla divulgação das acomodações e os baixos custos para os mais diversos estilos de público, gerando novas rendas e movimentando, assim, a economia. Porém, o debate acerca de sua caracterização ainda está em sua gênese, por assim dizer, além da ausência de legislação própria no ordenamento jurídico pátrio.

A legislação nacional e internacional, especificamente envolvendo tais plataformas, é mínima e aponta a necessidade de mais dispositivos normativos a seu respeito e a falta de uniformização quanto à classificação da natureza jurídica dos contratos firmados através de tais plataformas. A busca desta natureza se mostra importante tanto para o legislativo quanto para o judiciário no desenrolar das lides que naturalmente acabaram por surgir. Além disso, é preciso fazer a análise dos direitos conflitantes quando se opta por realizar esta nova forma de empreendimento em condomínios de natureza residencial.

É certo que ao adquirir um imóvel em um condomínio, o indivíduo, além de seu direito positivo de propriedade<sup>2</sup>, passa a aderir deveres e obrigações dentro da esfera condominial, dentre eles os de seguir todas as regras especificadas na convenção de condomínio e no regulamento interno do edifício, pois tais regras demonstram a vontade da maioria daquela coletividade e se pautam num conceito de boa convivência ajustado àquele meio.

Quando se fala em condomínios residenciais é comum que a tolerância a aspectos que desconfigurem sua própria natureza seja mínima, visto que, se espera um ambiente mais familiar e seguro para o desenrolar do cotidiano, com características como a permanência e

<sup>1</sup> “O termo economia do compartilhamento (sharing economy) é usado, entre outros, para descrever o fenômeno desencadeado pela difusão de plataformas tecnológicas de prestação de serviços on-line. Tal acontecimento vem abrindo caminho para inovações baseadas no princípio de compartilhamento, uma forma híbrida entre possuir e usar.” TIGRE PB, Pinheiro AM. Inovação em serviços e a economia do compartilhamento. [São Paulo]: Editora Saraiva; 2019. P. 23

<sup>2</sup> Art. 5º, XXII da CRFB/88 – “É garantido o direito de propriedade”.

habitualidade que possibilitam/facilitam o compartilhamento das áreas comuns, da acústica em determinados horários, dos serviços compartilhados, academias, piscinas, vagas de garagem etc.

Os citados direitos condominiais têm esbarrado, entretanto, nas prerrogativas inerentes ao direito de propriedade, mais especificamente a de fruir, ao optarem pela cessão de uso de imóveis, quando se utilizam, para tanto, de plataformas digitais como a Airbnb<sup>3</sup> ao ofertar suas acomodações.

Sua caracterização como locação por temporada ou contrato de hospedagem não parecem abranger as mesmas características que moldam essa nova forma de negócio jurídico que se deslinda, quais sejam, a possibilidade de locação de quartos ou do imóvel todo, por um curto espaço de tempo, feito através de aplicativos e plataformas digitais, por pessoas sem vínculo entre si, mas que se auto avaliam por meio de comentários e reputação disponíveis nessas mesmas plataformas, sem profissionalismo ou serviços que caracterizariam os contratos de hospedagem ou locação típicos.

Com efeito, o presente estudo, através do método qualitativo, versará a respeito dos conflitos entre o direito conferido ao proprietário condômino de usar, gozar e dispor livremente do seu bem imóvel, de acordo com os arts. 1.228 e 1.335 do Código Civil<sup>4</sup> de 2002 e do art. 19 da Lei 4.591/64<sup>5</sup>; e os arts. 1.333 e 1.334 do referido código que concedem autonomia e força normativa a convenção do Condomínio para dispor sobre a destinação residencial de suas acomodações, assim como entendimento do Superior Tribunal de Justiça sobre o tema no Recurso Especial nº 1.819.075<sup>6</sup> e em algumas outras jurisprudências do ordenamento jurídico

<sup>3</sup> Disponível em: <https://www.airbnb.com.br/help/article/1581>. Acesso em 25 out.2021

<sup>4</sup> \_\_\_\_\_. LEI Nº 10.406, DE 10 DE JANEIRO DE 2002. Brasília, DF. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/2002/l10406compilada.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406compilada.htm) Acesso em: 11 nov.2021.

<sup>5</sup> \_\_\_\_\_. LEI Nº 4.591, DE 18 DE OUTUBRO DE 1991. Brasília, DF. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l4591.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l4591.htm) Acesso em: 11 nov.2021.

<sup>6</sup> DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. CONDOMÍNIO EDILÍCIO RESIDENCIAL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE NÃO FAZER. LOCAÇÃO FRACIONADA DE IMÓVEL PARA PESSOAS SEM VÍNCULO ENTRE SI, POR CURTOS PERÍODOS. CONTRATAÇÕES CONCOMITANTES, INDEPENDENTES E INFORMAIS, POR PRAZOS VARIADOS. OFERTA POR MEIO DE PLATAFORMAS DIGITAIS ESPECIALIZADAS DIVERSAS. HOSPEDAGEM ATÍPICA. USO NÃO RESIDENCIAL DA UNIDADE CONDOMINIAL. ALTA ROTATIVIDADE, COM POTENCIAL AMEAÇA À SEGURANÇA, AO SOSSEGO E À SAÚDE DOS CONDÔMINOS. CONTRARIEDADE À CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO QUE PREVÊ DESTINAÇÃO RESIDENCIAL. RECURSO IMPROVIDO.

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

pátrio. Para isso também será realizado um estudo doutrinário a respeito da matéria, além de demais fontes de pesquisa, como artigos e periódicos.

- 
2. Na hipótese, tem-se um contrato atípico de hospedagem, que se equipara à nova modalidade surgida nos dias atuais, marcados pelos influxos da avançada tecnologia e pelas facilidades de comunicação e acesso proporcionadas pela rede mundial da internet, e que se vem tornando bastante popular, de um lado, como forma de incremento ou complementação de renda de senhorios, e, de outro, de obtenção, por viajantes e outros interessados, de acolhida e abrigo de reduzido custo.
  3. Trata-se de modalidade singela e inovadora de hospedagem de pessoas, sem vínculo entre si, em ambientes físicos de estrutura típica residencial familiar, exercida sem inerente profissionalismo por aquele que atua na produção desse serviço para os interessados, sendo a atividade comumente anunciada por meio de plataformas digitais variadas. As ofertas são feitas por proprietários ou possuidores de imóveis de padrão residencial, dotados de espaços ociosos, aptos ou adaptados para acomodar, com certa privacidade e limitado conforto, o interessado, atendendo, geralmente, à demanda de pessoas menos exigentes, como jovens estudantes ou viajantes, estes por motivação turística ou laboral, atraídos pelos baixos preços cobrados.
  4. Embora aparentemente lícita, essa peculiar recente forma de hospedagem não encontra, ainda, clara definição doutrinária, nem tem legislação reguladora no Brasil, e, registre-se, não se confunde com aquelas espécies tradicionais de locação, regidas pela Lei 8.245/91, nem mesmo com aquela menos antiga, genericamente denominada de aluguel por temporada (art. 48 da Lei de Locações).
  5. Diferentemente do caso sob exame, a locação por temporada não prevê aluguel informal e fracionado de quartos existentes num imóvel para hospedagem de distintas pessoas estranhas entre si, mas sim a locação plena e formalizada de imóvel adequado a servir de residência temporária para determinado locatário e, por óbvio, seus familiares ou amigos, por prazo não superior a noventa dias.
  6. Tampouco a nova modalidade de hospedagem se enquadraria dentre os usuais tipos de hospedagem ofertados, de modo formal e profissionalizado, por hotéis, pousadas, hospedarias, motéis e outros estabelecimentos da rede tradicional provisória de alojamento, conforto e variados serviços à clientela, regida pela Lei 11.771/2008.
  7. O direito de o proprietário condômino usar, gozar e dispor livremente do seu bem imóvel, nos termos dos arts. 1.228 e 1.335 do Código Civil de 2002 e 19 da Lei 4.591/64, deve harmonizar-se com os direitos relativos à segurança, ao sossego e à saúde das demais múltiplas propriedades abrangidas no Condomínio, de acordo com as razoáveis limitações aprovadas pela maioria de condôminos, pois são limitações concernentes à natureza da propriedade privada em regime de condomínio edilício.
  8. O Código Civil, em seus arts. 1.333 e 1.334, concede autonomia e força normativa à convenção de condomínio regularmente aprovada e registrada no Cartório de Registro de Imóveis competente. Portanto, existindo na Convenção de Condomínio regra impõe destinação residencial, mostra-se indevido o uso de unidades particulares que, por sua natureza, implique o desvirtuamento daquela finalidade (CC/2002, arts. 1.332, III, e 1.336, IV).
  9. Não obstante, ressalva-se a possibilidade de os próprios condôminos de um condomínio edilício de fim residencial deliberarem em assembleia, por maioria qualificada (de dois terços das frações ideais), permitir a utilização das unidades condominiais para fins de hospedagem atípica, por intermédio de plataformas digitais ou outra modalidade de oferta, ampliando o uso para além do estritamente residencial e, posteriormente, querendo, incorporarem essa modificação à Convenção do Condomínio.
  10. Recurso especial desprovido. [STJ - REsp: 1819075 RS 2019/0060633-3, Relator: Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, Data de Julgamento: 20/04/2021, T4 - QUARTA TURMA. Disponível em: <https://processo.stj.jus.br/processo/pesquisa/>, data de Publicação: DJe 27/05/2021]

## 2 TEORIA DA ECONOMIA DE COMPARTILHAMENTO E A INOVAÇÃO DISRUPTIVA EM QUE O AIRBNB ESTÁ INSERIDO

Ao passo que a sociedade foi se desenvolvendo, as tecnologias foram facilitando as relações e serviços que tradicionalmente existiam de uma forma, e foram significativamente melhorados. É então que efetivamente é colocado em prática por meio de novas soluções de interface com o usuário que busca um serviço, métodos inovadores de distribuição, aplicações de tecnologia no processo de prestação do serviço, introdução de maneiras diferentes de organização das cadeias de valor e distintas formas de organizar e gerenciar serviços.<sup>7</sup>

Buscou-se uma forma de compartilhamento de ativos ociosos, de forma que ambos os lados saiam ganhando, tanto o fornecedor quanto o consumidor; atividade intermediada e possibilitada pela era digital. “O aperfeiçoamento e a combinação de tecnologias disruptivas que vinham sendo desenvolvidas havia vários anos abriram caminho para inovações em serviços de grande impacto potencial para a economia e sociedade.”<sup>8</sup> Para tanto, foi difundido o uso das plataformas digitais.

*As plataformas são hoje consideradas um conjunto de tecnologias e componentes padronizados que servem de base para o desenvolvimento de bens e serviços. Plataformas não são apenas tecnologias, mas também o resultado de estratégias de relacionamento entre atores em um determinado ecossistema. Como resultado, as plataformas dependem de inovações complementares feitas por empresas de hardware, software e serviços para manter o feedback positivo.<sup>9</sup>*

O crescimento destes serviços, como Netflix, Uber e Airbnb, bem como de streaming de música, está ligado a uma mudança de comportamento do consumidor que aderiu ao conceito de acesso em vez de posse.<sup>10</sup> A utilização momentânea apenas quando for necessária, tomou o lugar da compra, o que implica no fato de não precisar manter (isentando dos gastos com manutenção) ou pagar o valor inteiro e utilizar apenas o que lhe agradar, gerando economia e possibilitando que o bem/serviço continue ao alcance quando se fizer necessário.

---

<sup>7</sup> TIGRE PB, Pinheiro AM. **Inovação em serviços e a economia do compartilhamento.** [São Paulo]: Editora Saraiva; 2019. [Versão Digital] P 8

<sup>8</sup> Ibid. P 8

<sup>9</sup> Ibid.

<sup>10</sup> Ibid. P 218

## 2.1 INOVAÇÃO DISRUPTIVA

É de extrema relevância ressaltar, conforme palavras da professora Maria Helena Diniz: “a inquestionável força da moderna tecnologia como fenômeno transformador da sociedade. Exemplo disso são as novas plataformas virtuais, que possibilitam a oferta de diversos recursos e serviços...”<sup>11</sup>. Através delas, a sociedade encontra um meio facilitador e de economia de recursos que pode ser considerado uma resposta para as dificuldades econômicas, sociais e ambientais da atual fase do capitalismo, mesmo ao serem comparadas às categorias tradicionais. Na área de transportes, que antes era predominantemente do táxi, surgiu o Uber, por exemplo; e dos sistemas de hospedagem convencionais surgiram o Airbnb, o Booking, Hotéis.com, dentre outros.

Tal consumo colaborativo é calcado em tais elementos: interação direta com o produtor; rastreabilidade, transparência e confiança e a participação voluntária dos consumidores na produção.<sup>12</sup>

Como enfoque do presente estudo está o Airbnb, um sistema de hospedagem conhecido por todo o mundo. Suas siglas originalmente querem dizer “Cama de Ar e Café da Manhã” (“Air Bed and Breakfast”)<sup>13</sup>, e ele funciona da seguinte maneira:

*“A Plataforma Airbnb oferece um espaço online que permite que os usuários (“Membros”) publiquem, ofereçam, busquem e reservem serviços. Os Membros que publicam e oferecem serviços são chamados de “Anfitriões” e os Membros que buscam, reservam ou usam os serviços são chamados de “Hóspedes.” Os Anfitriões oferecem acomodações (“Acomodações”), atividades, passeios e eventos (“Experiências”), além de uma variedade de viagens e outros serviços (coletivamente, “Serviços de Anfitrião”; cada oferta de Serviço de Anfitrião é um “Anúncio”). Você precisa criar uma conta para acessar e usar muitos recursos da Plataforma Airbnb, devendo manter as informações de sua conta corretas e atualizadas. Como provedor da Plataforma Airbnb, o Airbnb não possui, controla, oferece ou gerencia nenhum Anúncio ou Serviço de Anfitrião. O Airbnb não é parte dos contratos celebrados diretamente entre Anfitriões e Hóspedes, tampouco corretor ou segurador de imóveis. O Airbnb não atua como agente em qualquer capacidade para nenhum Membro, exceto conforme especificado nos Termos de Serviço de*

---

<sup>11</sup> DINIZ, MH. **Direito em debate** - Vol.1. - [São Paulo]: Grupo Almedina (Portugal); 2020. [Versão Digital] P 216

<sup>12</sup> TIGRE PB, Pinheiro AM. **Inovação em serviços e a economia do compartilhamento**. [São Paulo]: Editora Saraiva; 2019. [Versão digital] P 245

<sup>13</sup> TARTUCE, Flávio. **Direito Civil - Direito das Coisas** - Vol. 4. – 13 Ed - Grupo GEN; 2021. [Versão Digital] P 430

*Pagamentos (“Termos de Pagamento”). Para saber mais sobre a função do Airbnb, consulte a Seção 16.”<sup>14</sup>*

Desta feita, o aplicativo funciona como uma rede social onde o usuário criará sua conta tanto para a divulgação de suas acomodações como para procurar acomodações disponibilizadas por outras pessoas. “A cessão onerosa para o uso do imóvel, mediante a utilização das plataformas ‘Airbnb’ e afins, é facultada ao proprietário, ao usufrutuário e ao locatário, este quando autorizado no contrato a sublocar.”<sup>15</sup>

O contrato ocorre da seguinte forma: por meio do site ou aplicativo do Airbnb, que atua como uma estante virtual, uma pessoa anuncia o seu espaço para efeito de hospedagem. Ambos, anfitrião e hóspede, precisam estar cadastrados para que possam avaliar os perfis pessoais e os imóveis ofertados. O anúncio deve conter, preferencialmente, fotos da fachada e cômodos do imóvel, descrição detalhada (número de quartos, camas, quantidade de hóspedes que suporta, utensílios disponíveis e serviços) e a outra pessoa consegue tirar proveito na forma de seleção do imóvel, através dos filtros que a plataforma oferece, encontrando rapidamente a opção que melhor se enquadra às necessidades. Ocorre a reserva da acomodação, que pode ser tanto um ou mais quartos (compartilhados ou não) ou todo o imóvel, como uma casa completa. Existem anúncios por esse sistema que são desde cabanas nas montanhas, casas na árvore, a iates e iglus.

Caberá ao anfitrião aprovar ou não a reserva, mas essa reserva é precedida de uma avaliação de riscos pela plataforma, por meio de triagem sobre os anfitriões e hóspedes, suas documentações e um sistema de notas que a plataforma utiliza. Para a concretização do contrato, o pretendente envia um pedido ao anfitrião para fazer uma reserva. Se aceito, deverá ocorrer o pagamento, mas se não for acolhido o pedido ou inexistir resposta em 24 horas, não deverá haver qualquer cobrança.<sup>16</sup>

## 2.2 RESPONSABILIDADE CIVIL

Na tentativa de delinear as bordas de uma classificação que ainda está se montando, faz-se necessário ressaltar que tanto o Código Civil Brasileiro, como o Código de Defesa do

<sup>14</sup> Disponível em: <https://www.airbnb.com.br/help/article/2908> acesso em 25 out.2021

<sup>15</sup> DINIZ, MH. **Direito em debate** - Vol.1. - [São Paulo]: Grupo Almedina (Portugal); 2020. [Versão Digital] P 218

<sup>16</sup> Revista Argumentum apud Diniz, P 217

Consumidor<sup>17</sup>, por mais que sejam aptos a solucionar as mais diversas problemáticas, foram instituídos antes dessas novas tecnologias surgirem. É possível através deles, dos julgados e interpretações doutrinárias, criar um esqueleto daquilo que está sendo aceito como mais plausível, todavia, ainda distante de colocar um ponto final em tal discussão.

Três relações serão formadas a partir da contratação por estes meios. Nascerá a relação do locatário/hóspede com o Airbnb, do Airbnb com o Anfitrião, e do Anfitrião com o locatário/hóspede<sup>18</sup>.

O CDC foi citado mais acima não por acaso; a relação formada entre locatário/hóspede e a plataforma e da plataforma com o Anfitrião se perfaz nos moldes de uma relação de consumo. O locatário/hóspede é facilmente identificado como consumidor, já que para ele destina-se o serviço ofertado. Nessa relação o Airbnb está sendo caracterizado como fornecedor<sup>19</sup>, pois se beneficia com a transação realizada. A relação entre anfitrião e hóspede, poderá ou não ser considerada como consumerista, pois, só o será nos casos em que o anfitrião não estiver como mero locador, e sim na qualidade de prestador de serviços, o que fará com que ele seja responsabilizado como fornecedor solidário e encarregado pelos tributos<sup>20</sup>.

Além disso, a plataforma não funciona apenas como um site estante, com a simples função de aproximar as partes facilitando o contato, mas cobra uma taxa para isso, funcionando como uma plataforma colaborativa. “Viabiliza o negócio já com modelo estruturado pela plataforma e intermedeia tais negócios, cobrando pelos serviços prestados, qualificando-se, destarte, como fornecedor”<sup>21</sup>. Dessa forma, chama à resolução de lides ou da responsabilidade civil o Código de Defesa do Consumidor.<sup>22</sup>

Seguindo essa linha de raciocínio, é possível fazer a ligação do art. 3º com o art. 30 da mesma lei, pois a plataforma “Airbnb” atua intermediando a aquisição do serviço de locação/hospedagem, e a seriedade e a confiabilidade daquilo que anuncia está sob sua responsabilidade. O art. 30 do CDC, preceitua:

<sup>17</sup> \_\_\_\_\_. Lei nº 8.078, de 11 de setembro de 1990. Brasília, DF. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l8078compilado.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8078compilado.htm) Acesso em: 26 out.2021.

<sup>18</sup> BRITO, Rodrigo Toscano. **Contrato atípico de hospedagem realizado através de plataformas digitais e sua incompatibilidade com a destinação residencial dos condomínios edifícios**. Migalhas contratuais. 10 mai.2021. Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/coluna/migalhas-contratuais/345206/contrato-atipico-de-hospedagem-realizado-por-plataformas-digitais> Acesso em: 12 nov.2021

<sup>19</sup> O conceito de fornecedor, de acordo com o art. 3º do CDC: Fornecedor é toda pessoa física ou jurídica, pública ou privada, nacional ou estrangeira, bem como os entes despersonalizados, que desenvolvem atividade de produção, montagem, criação, construção, transformação, importação, exportação, distribuição ou comercialização de produtos ou prestação de serviços.

<sup>20</sup> DINIZ, MH. Direito em debate - Vol.1. - [São Paulo]: Grupo Almedina (Portugal); 2020. P 219

<sup>21</sup> Ibid. P 220

<sup>22</sup> Ibid. P 220

*Art. 30. Toda informação ou publicidade, suficientemente precisa, veiculada por qualquer forma ou meio de comunicação com relação a produtos e serviços oferecidos ou apresentados, obriga o fornecedor que a fizer veicular ou dela se utilizar e integra o contrato que vier a ser celebrado.<sup>23</sup>*

Na relação entre o anfitrião e a plataforma, o anfitrião, no entender de alguns doutrinadores como Maria Helena Diniz, se caracteriza como consumidor, senão vejamos: “Insta frisar que, nessa posição de consumidor, também se encontra o anfitrião que contrata com a plataforma, dado que ao valer-se dos serviços oferecidos, se sujeita aos serviços e requisitos por ela exigidos.” Vale destacar que o anfitrião também assina o contrato com a plataforma sem possibilidade de discussão das cláusulas.

No site do aplicativo, é possível encontrar menção ao AirCover, que funciona como uma espécie de seguro, vejamos:

*O AirCover inclui a proteção ao anfitrião contra danos e o seguro de responsabilidade civil para anfitriões, que oferecem a você uma cobertura básica por danos e responsabilidades civis. Porém, estes seguros não substituem o seguro residencial e o seguro de locação, nem constituem uma cobertura plena de responsabilidades civis. Você pode também ter que cumprir outros requisitos em relação a seguros.<sup>24</sup>*

De acordo com o site da plataforma, é oferecido US\$ 1 milhão em proteção contra danos caso um hóspede danifique o espaço ou os pertences do anfitrião durante uma estadia intermediada pelo Airbnb; e US\$ 1 milhão em seguro de responsabilidade civil no caso de uma pessoa se machucar ou os bens dela sofrerem danos durante uma estadia. O seguro é gratuito e está incluso em todas as reservas.<sup>25</sup>

## 2.2.1 Responsabilidade civil do Airbnb

O Código de Defesa do Consumidor irá fazer parte do esboço para traçar a que nível de responsabilidade o Airbnb estará sujeito. Várias são as demandas propostas nos tribunais de consumidores insatisfeitos com a falha nas prestações de serviços e a propaganda enganosa.

---

<sup>23</sup> \_\_\_\_\_. Lei nº 8.078, de 11 de setembro de 1990. Brasília, DF. disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l8078compilado.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8078compilado.htm) acesso em: 26 out.2021.

<sup>24</sup> Disponível em: <https://www.airbnb.com.br/help/article/2588/hospedagem-respons%C3%A1vel-no-brasil> Acesso em: 16 nov.2021.

<sup>25</sup> Disponível em: <https://www.airbnb.com.br/help/article/3142/como-se-protoger-com-o-aircover> Acesso em: 16 nov.2021.

Como já havíamos apontado anteriormente, a atividade de intermediação realizada pelo Airbnb se encaixa na categoria de fornecedor ao prestar um serviço. A plataforma responde, portanto, objetivamente pelos danos aos consumidores, conforme o CDC.<sup>26</sup>

*Art. 14. O fornecedor de serviços responde, independentemente da existência de culpa, pela reparação dos danos causados aos consumidores por defeitos relativos à prestação dos serviços, bem como por informações insuficientes ou inadequadas sobre sua fruição e riscos.<sup>27</sup> [grifo nosso]*

*Art. 20. O fornecedor de serviços responde pelos vícios de qualidade que os tornem impróprios ao consumo ou lhes diminuam o valor, assim como por aqueles decorrentes da disparidade com as indicações constantes da oferta ou mensagem publicitária, podendo o consumidor exigir, alternativamente e à sua escolha:*

*§ 2º São impróprios os serviços que se mostrem inadequados para os fins que razoavelmente deles se esperam, bem como aqueles que não atendam as normas regulamentares de prestabilidade.<sup>28</sup>*

Sendo a responsabilidade objetiva, não há que se falar em culpa necessária para sua configuração, porém, deve existir a comprovação do nexo de causalidade entre a conduta do fornecedor e o dano causado ao consumidor, pois tratam-se dos outros elementos que caracterizam a responsabilidade civil e precisam estar demonstrados para a responsabilização. Conforme preceitua Pablo Stolze e Rodolfo Pamplona a respeito da responsabilidade objetiva:

*“Segundo tal espécie de responsabilidade, o dolo ou culpa na conduta do agente causador do dano é irrelevante juridicamente, haja vista que somente será necessária a existência do elo de causalidade entre o dano e a conduta do agente responsável para que surja o dever de indenizar.”<sup>29</sup>*

É certo que as teorias objetivistas da responsabilidade civil se esforçam para torná-la mera questão de reparação de danos, com fundamento direto no risco da atividade exercida pelo agente.<sup>30</sup>

<sup>26</sup> DINIZ, MH. **Direito em debate** - Vol.1. - [São Paulo]: Grupo Almedina (Portugal); 2020. P 222

<sup>27</sup> \_\_\_\_\_. lei nº 8.078, de 11 de setembro de 1990. Brasília, DF. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l8078compilado.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8078compilado.htm) Acesso em: 27 out.2021.

<sup>28</sup> Ibid.

<sup>29</sup> PABLO S, Filho RP. **Novo curso de direito civil 3 - Responsabilidade civil**. - 19ª Ed. - [São Paulo]: Editora Saraiva; 2021. [Versão Digital] P 18

<sup>30</sup> Ibid. P 18

Nessa esteira, o nexo causal é o ponto de ligação entre a conduta e o resultado, isto é, a relação de causa e efeito. Já o dano é a lesão ao bem jurídico, e a sua identificação levará em conta os efeitos da lesão ao bem, e não o bem lesionado. Maria Helena Diniz exemplifica muito bem com um imóvel que precisa de reparos urgentes para que o locatário/hóspede possa ocupar ou que esteja inapto a utilização por falta de higiene, tendo o hóspede/locatário que se acomodar em hotel, é capaz de fomentar não só danos materiais para custeio dos reparos ou da acomodação em outro hotel, como também dano moral em virtude do efetivo aborrecimento ou por implicar seu bem-estar.<sup>31</sup>

A insatisfação ou o mero aborrecimento - próprios das situações corriqueiras do cotidiano - não são abarcados pelo dano moral, e essa diferença será reconhecida no caso concreto. Em contrapartida há danos morais que são considerados *in re ipsa*, ou seja, de presunção absoluta, não precisando de comprovação, como a dor causada injustamente a alguém pela perda de um ente querido, a exemplo dos parentes que perderam familiares nas trágicas mortes ocorridas no Chile causadas pela intoxicação de seis turistas brasileiros por inalação de gás dentro de um apartamento locado através do Airbnb, em maio de 2019<sup>32</sup>. No caso, a plataforma arcou com as despesas de traslado dos corpos, entre outras despesas.<sup>33</sup>

O usuário das plataformas digitais não tem a obrigação de ser um expert em locação de imóveis e se torna vulnerável quando confia naquela descrição que está sendo ofertada. O direito brasileiro no tocante à defesa do consumidor, leva em conta a vulnerabilidade da parte consumerista. O consumidor torna-se vulnerável uma vez que não possui o domínio ou conhecimento específico sobre todos os aspectos do contrato, levando em consideração a complexidade das informações, além do que, na maioria das vezes não dispõe da experiência jurídica específica e não desfruta do superior poder econômico em comparação ao fornecedor<sup>34</sup>, e o código de defesa do consumidor tenta igualar essa relação.

No que tange a hipossuficiência, essa dirá respeito a não capacidade de conseguir produzir provas.<sup>35</sup> Nesse caso, será seguido o que vem disposto no inciso VIII, do art. 6º do CDC: “a facilitação da defesa de seus direitos, inclusive com a inversão do ônus da prova, a

<sup>31</sup> DINIZ, MH. **Direito em debate** - Vol.1. - [São Paulo]: Grupo Almedina (Portugal); 2020. P 222 e 223

<sup>32</sup> Reportagem escrita por Bruna Souza Cruz do Uol. **Brasileiros mortos no Chile: Airbnb deve ser responsabilizado?** [São Paulo, 24 mai.2019] Disponível em: <https://www.uol.com.br/tilt/noticias/redacao/2019/05/24/qual-e-a-responsabilidade-do-airbnb-em-casos-como-a-tragedia-no-chile.htm>. Acesso em: 27 out.2021

<sup>33</sup> DINIZ, MH. Direito em debate - Vol.1. [São Paulo]: Grupo Almedina (Portugal); 2020. P 218 e 223

<sup>34</sup> Ibid. P 223

<sup>35</sup> Ibid. P 223

seu favor, no processo civil, quando, a critério do juiz, for verossímil a alegação ou quando for ele hipossuficiente, segundo as regras ordinárias de experiências”<sup>36</sup>

É válido ressaltar que a responsabilidade civil do fornecedor também alcança o chamado consumidor por equiparação<sup>37</sup>, que é aquele que não contrata diretamente com o fornecedor, mas acaba sofrendo as consequências da falha ou do defeito do serviço. Desta feita, a responsabilidade civil será regida ainda pelo Código de Defesa do Consumidor. Maria Helena Diniz exemplifica tal situação com o locador/hóspede que recebe convidados no imóvel e acaba acontecendo um incêndio pela falta de manutenção do ar-condicionado, fazendo com que todos sejam expostos às chamas e sofram queimaduras. Se os convidados não fossem considerados consumidores por equiparação, a responsabilidade civil seria definida segundo as normas previstas no Código Civil e não no Código de Defesa do Consumidor, e os convidados teriam que provar a culpa somente do dono do imóvel, ficando o “Airbnb” fora dessa relação jurídica.<sup>38</sup>

## 2.2.2 Responsabilidade civil do Anfitrião

Na relação contratual estabelecida com o Airbnb, é o Anfitrião o destinatário fático e econômico do serviço. A plataforma estabelece regras contratuais que - sem discutir o conteúdo - o anfitrião adere, desenvolve atividade de prestação de serviço e por fim, recebe o pagamento por isso. A vulnerabilidade está, de forma clara, após esmiuçados estes fatores, presente em favor do anfitrião que não tem o domínio de todas as regras que regem o contrato, podendo talvez ser-lhe oferecidas mais de uma alternativa de contratação, contudo, sem a opção de alterá-la.

Em relação à responsabilidade do anfitrião em face da plataforma “Airbnb”, ainda segundo Maria Helena Diniz, não se insere no regime legal do CDC<sup>39</sup>. É uma relação comum na seara contratual do direito civil, cabendo à plataforma a prova do descumprimento do avençado, de acordo com o estabelecido pelo Código Civil.

O que irá definir se a relação entre o anfitrião e o hóspede/locador é uma relação consumerista ou comum, é a habitualidade com que o anfitrião disponibiliza o imóvel, e se é profissionalmente, pretendendo auferir lucro.

<sup>36</sup> \_\_\_\_\_. Lei nº 8.078, de 11 de setembro de 1990. Brasília, DF. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l8078compilado.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8078compilado.htm) Acesso em: 28 out.2021.

<sup>37</sup> VIDE artigos 2º, parágrafo único, 17 e 39 do Código de defesa do consumidor

<sup>38</sup> DINIZ, MH. **Direito em debate** - Vol.1. - [São Paulo]: Grupo Almedina (Portugal); 2020. P 225

<sup>39</sup> Ibid. P 226

*“Com efeito, sem pretender esgotar o tema, se uma pessoa de forma eventual se vale da plataforma para oferecer seu imóvel à locação/hospedagem, parece-nos que não poderiam o locador ou hospedeiro serem considerados fornecedores do serviço. Todavia, se exercem a atividade de locação ou hospedagem com habitualidade, oferecendo um serviço remunerado com objetivo de lucro, a despeito de haver um fornecedor (“Airbnb” e afins), o locador ou o hospedeiro não são considerados terceiros, mas sim integrantes ou parte da rede de fornecimento de serviços e, por consequência, atraindo para a relação jurídica, que estabelecem com o locatário/hóspede, o Código de Defesa do Consumidor. Por esta razão não vislumbraríamos, na segunda hipótese, incompatibilidade de regramentos jurídicos ou diferenciação da responsabilidade do locador/hospedeiro, em face do locatário/hóspede, uma vez que os diplomas legais que regem a locação ou a hospedagem disciplinam diferentes aspectos da relação jurídica entabulada. Em assim entendendo, não há como deixar de reconhecer a vulnerabilidade do locatário/hóspede.”<sup>40</sup>*

Sem que esteja presente a vulnerabilidade, o direito não precisa socorrer uma das partes a fim de tornar a relação igualitária, conforme ocorre no direito do consumidor com vantagens nas resoluções das lides voltadas à parte hipossuficiente, neste caso as partes divergentes possuem os mesmos regramentos jurídicos e possibilidade de alcançá-los.

### 2.2.3 Responsabilidade civil do hóspede/locatário

O interessado na locação/hospedagem contrata com a plataforma e com o locador e ambas as relações serão disciplinadas pelo código civil. Com a plataforma a sua responsabilidade é contratual<sup>41</sup>, desta forma, qualquer descumprimento contratual em que incida o locatário/hóspede, poderá a plataforma “Airbnb” se voltar contra o locatário/hóspede, fundamento nas disposições do Código Civil.

Em face do locador a responsabilidade também será contratual, e o locador poderá invocar o código civil caso venha a ter prejuízos causados pelo locatário/hóspede, já que o locador não se caracteriza como destinatário final de qualquer serviço prestado por ele.

É de suma importância destacar que, de acordo com o art. 186 do código civil, é dever do locatário/hóspede manter o imóvel e entregá-lo nas mesmas condições que o foi

---

<sup>40</sup> DINIZ, MH. **Direito em debate** - Vol.1. - [São Paulo]: Grupo Almedina (Portugal); 2020. P 227

<sup>41</sup> Ibid. P 228

entregue, sob pena de incorrer em ato ilícito, e, consequentemente no dever de indenizar.<sup>42</sup>

#### 2.2.4 Responsabilidade solidária

Nos termos do Código de Defesa do Consumidor são responsáveis solidários passivos todos os que introduziram o produto ou o serviço no mercado por eventuais defeitos ou vícios.<sup>43</sup> O consumidor que decide contra quem pretende dirigir a ação, se ao proprietário ou à plataforma, ou contra ambos.

*Art. 14. O fornecedor de serviços responde, independentemente da existência de culpa, pela reparação dos danos causados aos consumidores por defeitos relativos à prestação dos serviços, bem como por informações insuficientes ou inadequadas sobre sua fruição e riscos<sup>44</sup>.*

A responsabilidade da plataforma “Airbnb” e do locador por danos sofridos pelo locatário/hóspede no imóvel locado será solidária e objetiva, e por mais que seja objetiva é preciso que se prove o nexo causal. Assim ocorreu na fatalidade ocorrida no Chile, citada no tópico 2.2.1, onde a responsabilidade pelo vazamento do gás é do proprietário do imóvel, e da plataforma “Airbnb”. Na maioria das vezes a ação é movida contra a plataforma, que após indenizar o consumidor, ou o ressarcir, terá o direito de se voltar contra o proprietário<sup>45</sup>.

*§ 3º O fornecedor de serviços só não será responsabilizado quando provar:*

*I - que, tendo prestado o serviço, o defeito inexiste;*

*II - a culpa exclusiva do consumidor ou de terceiro.<sup>46</sup>*

O código de defesa do consumidor traz no art. 14 § 3º as causas que excluem a responsabilidade do fornecedor de serviços. Caso o locatário tenha sofrido dano que não tem qualquer nexo causal/relação com o fornecedor, este último não tem o dever de indenizá-lo, mas ainda assim, inexistindo defeito cabe ao fornecedor o ônus da prova dos serviços por ele oferecidos<sup>47</sup>.

<sup>42</sup> DINIZ, MH. **Direito em debate** - Vol.1. - [São Paulo]: Grupo Almedina (Portugal); 2020. P 228

<sup>43</sup> Vide Art. 7º, parágrafo único do Código de Defesa do Consumidor (Lei nº 8.078/90).

<sup>44</sup> \_\_\_\_\_. lei nº 8.078, de 11 de setembro de 1990. brasília, df. disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l8078compilado.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8078compilado.htm) acesso em: 03 nov.2021.

<sup>45</sup> DINIZ, MH. Op. cit. P 228

<sup>46</sup> \_\_\_\_\_. lei nº 8.078, de 11 de setembro de 1990. brasília, df. disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l8078compilado.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8078compilado.htm) acesso em: 03 nov.2021

<sup>47</sup> DINIZ, MH. **Direito em debate** - Vol.1. - [São Paulo]: Grupo Almedina (Portugal); 2020. P 229

Além destes, há a necessidade de apontar também os institutos do caso fortuito e força maior que acabam por romper o nexo causal entre a conduta do fornecedor e o dano. Nestes casos será excluída também a responsabilidade do(s) fornecedor(es)<sup>48</sup>.

### 2.3 ASPECTOS ECONÔMICOS E TRIBUTÁRIOS

O redirecionamento da economia tradicional para a economia digital e os efeitos desta última na economia mundial já são patentes e revolucionárias. É notável o feito de certas empresas, veja-se, por exemplo, que a maior empresa de táxis do mundo, Uber, não possui frota própria; a maior empresa de mídia do mundo, Facebook, não cria conteúdo de mídia; um dos maiores varejistas do mundo, Alibaba, não possui estoque, nem lojas físicas; e o maior provedor de acomodação do mundo, Airbnb, protagonista do presente estudo, não possui nenhuma propriedade.<sup>49</sup>

A economia de compartilhamento (sharing economy) tem como escopo principal “um modelo de produção, consumo e distribuição de bens e serviços por meio do qual as pessoas compartilham – ou, melhor, comercializam – seus ativos ou recursos excedentes por meio de acordos individuais”. As atividades das plataformas e das empresas por trás delas são realizadas apenas online, ou seja, sem lugares físicos distribuídos, o que acaba por influenciar no setor econômico e tributário. Exatamente em razão disso e em atenção ao risco de ausência de tributação da renda gerada em tais atividades, começa a ganhar relevo no Direito Tributário Nacional e Internacional<sup>50</sup>.

No cenário Tributário Nacional, em Caldas Novas, as disponibilizações de imóveis a partir das plataformas como o Airbnb estão sujeitas ao pagamento de impostos municipais.<sup>51</sup> Por esta razão, definir a natureza jurídica da atividade que está sendo realizada, a legislação que abrange e traça seus limites e quais serviços estão envolvidos é tão importante. Apenas a título de apresentação e longe da pretensão de exaurir o tema, o tipo de tributação incidente precisa ser definido de maneira que os princípios tributários nacionais não sejam desrespeitados e os fenômenos da bitributação e do *bis in idem*<sup>52</sup> não ocorram. Ou seja, além das questões relativas

<sup>48</sup> Ibid. P 229

<sup>49</sup> MONTEIRO, Alexandre. **Tributação da economia digital: desafios no Brasil, experiência internacional e novas perspectivas.** [São Paulo]: Editora Saraiva; 2018. [Versão Digital] P 117

<sup>50</sup> Ibid. P 743,744.

<sup>51</sup> Disponível em: <https://www.caldasnovas.go.gov.br/wp-content/uploads/2018/08/Lei-Complementar-099-2017.pdf>. Acesso em: 13 nov.2021

<sup>52</sup> Sobre o tema ler: **Paulsen L. Curso de direito tributário completo.** - 12ª. ED - [São Paulo]: Editora Saraiva; 2021. [Versão digital] P. 47

à tributação da renda, precisam de avaliação a aplicabilidade dos atuais critérios aplicáveis à incidência do Imposto Sobre Serviços (ISS) relativo às atividades desprovidas de um estabelecimento prestador concreto.<sup>53</sup>

Conforme bem indica Alexandre Monteiro em seu livro “Tributação da economia digital”:

*Do ponto de vista tributário, verifica-se uma dificuldade (i) na qualificação da natureza dessas novas atividades digitais, (ii) na obtenção de informações sobre os fluxos financeiros correlatos aos respectivos negócios e (iii) na identificação e tributação da renda tributária auferida pelas empresas titulares dos referidos sites pelas autoridades fiscais, dada a ausência de domicílio fiscal físico dessas empresas. Tais dificuldades são, exatamente, aquelas identificadas pela OCDE/G-20 na Ação I do BEPS, em seu Relatório Final, como (i) “nexus”, (ii) “data” e (iii) “characterisation”<sup>54</sup>. (grifo nosso)*

No que diz respeito à atividade das plataformas de disponibilização do ambiente digital de interação entre pessoas, o legislador complementar ainda não elencou como hipótese de incidência do ISS. Apesar de se mostrar oportuna a realização de ajustes, tal alteração somente poderia ser efetivada em sede de lei complementar, em observância ao art. 146 da CF/88. Em contrapartida, o item 10.02 da lista anexa à Lei Complementar n. 116/2003<sup>55</sup> prevê os serviços relativos a “agenciamento, corretagem ou intermediação de títulos em geral, valores mobiliários e contratos quaisquer”, sendo, portanto, possível sua incidência desde que legislação municipal assim estabeleça<sup>56</sup>.

*A atividade dos websites de hospedagem somente deve ser tributada na parte que se refere à intermediação de contratos, o que não se confunde com a outra atividade por eles realizada, qual seja, a disponibilização de marketplace para anúncio e consultas de imóveis a serem locados, sobre a qual não há incidência de ISS<sup>57</sup>.*

Ademais, o tema envolve o estabelecimento dos locais de incidência e recolhimento, sendo mais provável que o ISS seja recolhido para o município onde foram efetivamente prestados os serviços de intermediação de negócios, e que a prestação deveria

<sup>53</sup> MONTEIRO, Alexandre. **Tributação da economia digital: desafios no Brasil, experiência internacional e novas perspectivas.** [São Paulo]: Editora Saraiva; 2018. [Versão Digital] P 745

<sup>54</sup> Ibid. P 746

<sup>55</sup> \_\_\_\_\_. Lei complementar nº 116, de 31 de julho de 2003. Brasília, DF. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/lcp/lcp116.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/lcp/lcp116.htm) Acesso em: 13 nov.2021.

<sup>56</sup> MONTEIRO, Alexandre. **Tributação da economia digital: desafios no Brasil, experiência internacional e novas perspectivas.** [São Paulo]: Editora Saraiva; 2018. [Versão Digital] P 750

<sup>57</sup> Ibid. P 750

ocorrer no local onde estão os funcionários e a estrutura administrativa da empresa que realizou a intermediação.<sup>58</sup>

O recolhimento e repasse de impostos de ocupação pelo Airbnb estão disponíveis em áreas em que o Airbnb fez acordos com governos ou é obrigado por lei a coletar e remeter impostos locais em nome dos anfitriões, esses locais estão listados em seu site<sup>59</sup>. Funciona da seguinte maneira: o Airbnb calcula esses impostos e os coleta dos hóspedes no momento da reserva. Então, a empresa remete os impostos coletados à autoridade fiscal aplicável, em nome dos anfitriões. Isso pode se aplicar a taxas de ocupação, impostos sobre valor agregado (IVA) e impostos sobre bens e serviços (GST) nas acomodações.

Em seu próprio site, no que diz respeito aos impostos no Brasil, o Airbnb especifica: “o anfitrião é a pessoa responsável pelas obrigações fiscais relacionadas ao contrato de aluguel com o hóspede. O anfitrião precisa declarar no imposto de renda os rendimentos extras pelo aluguel usando o ‘carnê leão’.”<sup>60</sup>

Há também os efeitos no setor hotelaria, que acaba sofrendo os impactos, pois, além de arcar com os custos de manter sua estrutura, precisa competir com os valores de mercado impostos por essas novas formas de cessão de uso de imóvel, senão vejamos:

*O efeito imediato das plataformas de compartilhamento sobre os hotéis foi induzi-los a reduzir preços, sobretudo nas áreas mais próximas às atrações turísticas. Embora a Airbnb afirme em seus relatórios que a maior parte dos quartos ofertados está fora das áreas turísticas, a oferta de apartamentos na plataforma segue o padrão de localização dos hotéis, que por sua vez é determinado pela proximidade às atrações.<sup>61</sup>*

Em contrapartida, os hóspedes são beneficiados tanto pela diminuição dos valores, ocasionado pela livre concorrência, como pela liberdade de escolha de poder optar, de acordo com seu orçamento, por um maior conforto e estrutura somados a certos serviços, mas com valor um pouco mais altos; ou acomodações com menor custo, porém, com aspectos residenciais e poucos ou nenhum serviço. Dentro da própria plataforma o cliente encontrará casos de pagamento ou não de serviço de limpeza, que será advertido no próprio anúncio.

<sup>58</sup> Sobre o tema vide: MONTEIRO, Alexandre. **Tributação da economia digital: desafios no Brasil, experiência internacional e novas perspectivas**. [São Paulo]: Editora Saraiva; 2018. [Versão Digital] P 750

<sup>59</sup> Disponível em: <https://www.airbnb.com.br/help/article/2509/em-que-regi%C3%A7es-o-recolhimento-e-repasso-de-impostos-de-ocupa%C3%A7%C3%A3o-pelo-airbnb-est%C3%A1-dispon%C3%ADvel> Acesso em: 14 nov. 2021

<sup>60</sup> Disponível em: <https://www.airbnb.com.br/help/article/2588/hospedagem-responsável-no-brasil>  
Acesso em 16 nov. 2021.

<sup>61</sup> TIGRE PB, Pinheiro AM. *Inovação em serviços e a economia do compartilhamento*. [São Paulo]: Editora Saraiva; 2019. [Versão digital] P 247

*No Brasil, os serviços da Airbnb vêm crescendo rapidamente. Segundo o site da empresa, no ano de 2018 a plataforma hospedou 3,8 milhões de pessoas no país, o que representa um aumento de 71% em relação a 2017. A renda anual média dos anfitriões foi de R\$ 6.570,00 e, segundo pesquisa feita pela empresa em 2018, 44% dos anfitriões utilizaram essa renda para completar as despesas do mês. Os turistas são em sua maioria de outras cidades brasileiras, e a estadia média foi de 4,2 dias.<sup>62</sup>*

Os impactos na economia nacional são incontestáveis. O setor de turismo sente seus efeitos positivos e isso acaba sendo demonstrado em números no PIB (Produto Interno Bruto).

*Outrossim, especificamente sobre os efeitos da atividade econômica relacionada exclusivamente à plataforma Airbnb, em artigo publicado no Valor Econômico, a informação é que tal modalidade negocial acrescentou R\$ 2,5 bilhões ao PIB brasileiro no ano de 2016, segundo a Fipe. O estudo ainda aponta que o incremento da riqueza proporcionado pelo Airbnb à economia brasileira teria sido de 0,04% ante o PIB, correspondendo a R\$ 6,266 trilhões.<sup>63</sup>*

De acordo com levantamento realizado em 2018: “estimativa do impacto econômico direto gerado, nesse ano, pela empresa e sua comunidade de anfitriões e hóspedes no Brasil de mais de R\$ 7,7 bilhões (92% a mais do que em 2017)”<sup>64</sup>

Com o advento da pandemia de COVID-19 os números relacionados ao turismo acabaram sofrendo grande impacto, desta feita, não é possível fazer um panorama mais atual e fiel aos impactos gerados pelas facilidades que a economia de compartilhamento vem proporcionando, mas é possível notar com os números já apontados que a economia tem avançado graças às plataformas digitais, dentre elas, o Airbnb.

---

<sup>62</sup> TIGRE PB, Pinheiro AM. **Inovação em serviços e a economia do compartilhamento.** [São Paulo]: Editora Saraiva; 2019. [Versão digital] P 248

<sup>63</sup> STJ - REsp: 1819075 RS 2019/0060633-3, Relator: Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, Data de Julgamento: 20/04/2021, T4 - QUARTA TURMA. Disponível em: <https://processo.stj.jus.br/processo/pesquisa/>, data de Publicação: DJe 27/05/2021. Fl 985 e-STJ.

<sup>64</sup> STJ - REsp: 1819075 RS 2019/0060633-3, Relator: Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, Data de Julgamento: 20/04/2021, T4 - QUARTA TURMA. Disponível em: <https://processo.stj.jus.br/processo/pesquisa/>, data de Publicação: DJe 27/05/2021. Fl 985 e-STJ.

### 3 CENÁRIO NORMATIVO

A dinâmica trazida pelas transformações citadas ao longo desse estudo faz com que essas novas modalidades de contratação fiquem, por um lapso temporal, sem regulamentação normativa específica de âmbito nacional, ainda que haja projetos de lei. Desta forma, há exigências sobremaneira ante a doutrina e a jurisprudência, e por parte delas um grande esforço na procura da fixação dos parâmetros legais para sua utilização. Além disso, o fato de serem plataformas mundialmente globalizadas dificultam a uniformidade normativa estabelecida em relação a cada país em que estão instaladas.<sup>65</sup>

*4. Embora aparentemente lícita, essa peculiar recente forma de hospedagem não encontra, ainda, clara definição doutrinária, nem tem legislação reguladora no Brasil, e, registre-se, não se confunde com aquelas espécies tradicionais de locação, regidas pela Lei 8.245/91, nem mesmo com aquela menos antiga, genericamente denominada de aluguel por temporada (art. 48 da Lei de Locações).<sup>66</sup> (grifo nosso)*

Essa lacuna legislativa acaba por gerar uma insegurança jurídica cada vez mais crescente, ao passo que tais modalidades vão ganhando mais espaço e os legisladores ficam cada vez mais pressionados a dar atenção ao tema. Os próprios juízes discorrem em suas sentenças a este respeito, dando enfoque a necessidade de regulamentação e apontando os pontos que mais precisam ser explorados.

*O legislador não deve se ater apenas às questões econômicas, tributárias e administrativas. Deve considerar, acima de tudo, interesses dos usuários e das pessoas que moram próximas aos imóveis passíveis de exploração econômicas. Justamente por serem novas, essas práticas ainda escondem inúmeras deficiências, a exemplo da falta de segurança dos próprios usuários.<sup>67</sup>*

Passaremos à análise de algumas tentativas de legislar - visto que não passaram de propostas - e de algumas leis a este respeito no cenário nacional e internacional.

<sup>65</sup> DINIZ, MH. **Direito em debate** - Vol.1 - [São Paulo]: Grupo Almedina (Portugal); 2020. [Versão Digital] P 217

<sup>66</sup> Ementa. STJ - REsp: 1819075 RS 2019/0060633-3, Relator: Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, Data de Julgamento: 20/04/2021, T4 - QUARTA TURMA. Disponível em: <https://processo.stj.jus.br/processo/pesquisa/>, data de Publicação: DJe 27/05/2021, Fl. 965 e- STJ.

<sup>67</sup> Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/quentes/355412/3-turma-do-stj-condominios-podem-proibir-lacacoes-como-airbnb>. Acesso em: 27 nov.2021

### 3.1 CENÁRIO INTERNO

Teve início no Senado o Projeto de Lei n. 2474/2019<sup>68</sup>, de autoria do senador Angelo Coronel, que altera a Lei n. 8.245 de 18 de outubro de 1991, para disciplinar a locação de imóveis residenciais por temporada por meio de plataformas de intermediação ou no âmbito da economia de compartilhamento. Dentro os dispositivos, responsabiliza objetivamente o locador “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”<sup>69</sup>, e deixa a critério dos condôminos a autorização ou não dessa forma de autorização. O referido projeto teve voto pela rejeição no senado, vejamos:

*À guisa de fecho, a locação de imóvel residencial por meio de aplicativos ou plataformas de intermediação é a questão principal que, a nosso ver, merece aplausos no que se refere ao atual momento de avanço tecnológico proporcionado pela utilização da rede mundial de computadores para a dinamização dos negócios e do turismo. Não acreditamos que a locação de imóvel por curta temporada em apartamento residencial localizado em condomínio edilício possa gerar efeitos potencialmente negativos em relação aos vizinhos, no que se refere à alta rotatividade de pessoas e à segurança dos residentes. De modo a evitar conflitos com a vizinhança, a única recomendação que nos atrevemos a fazer é a de sugerir ao proprietário do imóvel em condomínio edilício o dever de comunicar à administração do condomínio a sua intenção de fazer a locação do seu imóvel por temporada, informando, sempre, que são os ocupantes do imóvel locado naquele período.<sup>70</sup> [grifo nosso]*

---

<sup>68</sup> “O Art. 1º A Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, passa a vigorar com o acréscimo do seguinte art. 50-A: “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. § 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).” Disponível em: <https://legis.senado.leg.br/sdleg-getter/documento?dm=7943922&ts=1630440713137&disposition=inline> Acesso em: 12 nov. 2021.

<sup>69</sup> Projeto de Lei n. 2474/2019, de autoria do senador Angelo Coronel, que altera a Lei n. 8.245 de 18 de outubro de 1991 e Lei complementar 99/2017, do município de Caldas Novas, para disciplinar a locação de imóveis residenciais por temporada por meio de plataformas de intermediação ou no âmbito da economia compartilhada. Disponível em: <https://www25.senado.leg.br/web/atividade/materias/-/materia/136443> Acesso em: 12 nov. 2021.

<sup>70</sup> Disponível em:

Desta feita, ainda não foi aprovada lei federal que trate especificamente do tema, o que traz à tona a problemática da lacuna legislativa que acaba por gerar cada vez mais decisões com diferentes entendimentos no setor judiciário.

### 3.1.1 Municípios

Também houve o Projeto de Lei 748/20156, ainda que com texto em sentido diverso daquele em trâmite no senado, mostrando outra linha de entendimento, proposto pelo Senador Ricardo Ferraço que sugeriu alteração na Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991:

*[...] para dispor que no caso de a locação envolver imóvel mobiliado, constará do contrato, caso o locatário solicite, a descrição dos móveis e utensílios que o guarnecem, bem como o estado em que se encontram, bem como que não descaracterizam a locação para temporada, o oferecimento de imóveis residenciais para locação por meio de sítios eletrônicos ou aplicativos, nos termos que especifica.*

Porém, sua tramitação foi encerrada e arquivada ao final da legislatura, em 21 de dezembro de 2018. O primeiro município a realmente legislar a respeito do tema<sup>71</sup>, visto que o projeto de lei citado foi rejeitado, foi o município de Caldas Novas em Goiás, por meio da Lei complementar 99/2017. Ela “regulamenta a exploração de imóveis residenciais como meio de hospedagem remunerada”<sup>72</sup>, enquadrando os imóveis disponibilizados ou ofertados por meio de intermediação, em qualquer forma lícita admitida no ordenamento jurídico, a exemplo das plataformas eletrônicas, como prestadores de serviços locatícios, regidos pela lei do inquilinato, e obrigando-os ao pagamento do imposto sobre serviço (ISS) e ao recolhimento da taxa anual de funcionamento, de acordo com o seu art. 9º:

*O prestador de serviço de hospedagem de que trata esta lei, diretamente ou indiretamente, deve informar ao fisco municipal, preferencialmente através de plataformas específicas on-line de comunicação, o recolhimento de taxa anual de*

<https://legis.senado.leg.br/sdleg-getter/documento?dm=8058703&ts=1630440713877&disposition=inline>.

Acesso em: 12 nov.2021

<sup>71</sup> DANELUZZI, Maria Helena Marques Braceiro e MATHIAS, Maria Lígia Coelho. **O Sistema Airbnb E Sua Relação Com O Direito De Propriedade E Condomínio Edifício.** Revista Argumentum – RA, eISSN 2359-6889 [Marília/SP] V. 20, N. 2, pp. 625-650, disponível <http://ojs.unimar.br/index.php/revistaargumentum/article/view/1142> Acesso em 13 nov.2021

<sup>72</sup> Disponível em: <https://www.caldasnovas.go.gov.br/wp-content/uploads/2018/08/Lei-Complementar-099-2017.pdf> Acesso em: 13 nov.21

*funcionamento e do imposto sobre o serviço de qualquer natureza, decorrentes da prestação remunerada de seus imóveis residenciais.<sup>73</sup>*

A exemplo de outro município que legislou sobre a matéria, temos o de Ubatuba - São Paulo, com sua Lei nº 4140/2019<sup>74</sup>, que “disciplina a instalação e funcionamento do meio de hospedagem remunerado em residência com prestação de serviços no município de Ubatuba/SP, e dá outras providências”.

### 3.2 CENÁRIO EXTERNO

O Ministro do Superior Tribunal de Justiça, Luis Felipe Salomão traz em seu voto<sup>75</sup> um levantamento contido em um artigo de Bianca Tavorali<sup>76</sup> que diz respeito ao direito comparado, com vários pontos sobre a forma como tem sido tratado o tema no cenário internacional:

*Em novembro de 2013, e sob a justificativa de que o acesso à moradia adequada estaria ameaçado na cidade, Berlim editou uma lei específica para proibir a alteração do uso de imóveis residenciais. Mudanças de uso, como locação ou sublocação para turistas ou visitantes esporádicos, têm de ser autorizadas pela prefeitura. Contrariar a lei pode levar a multas de até 50.000 euros. Decisões do Landgericht de Berlim têm entendido que sublocar imóveis - seja por inteiro ou uma fração - por meio do Airbnb e para fins comerciais constitui quebra de contrato passível de despejo imediato do locatário. [...] Diferentemente de Berlim, que seguiu o caminho da proibição da conversão de moradias para uso comercial, São Francisco optou por restringir o aluguel via Airbnb a 75 noites por ano, na muito debatida Proposition F. Além de limitar o tempo, a proposta também ampliava os direitos dos vizinhos para entrarem com ações judiciais contra anfitriões da plataforma digital que alugassem unidades em seus prédios. Submetida à votação popular, a Proposition F não foi aprovada, com 55% dos votos contrários à lei. [...] Diferentemente de Berlim e São Francisco, cujas propostas de regulação e proibição*

<sup>73</sup> Disponível em: <https://www.caldasnovas.go.gov.br/wp-content/uploads/2018/08/Lei-Complementar-099-2017.pdf> Acesso em: 13 nov.21

<sup>74</sup> Disponível em: <https://leismunicipais.com.br/a1/sp/u/ubatuba/lei-ordinaria/2019/414/4140/lei-ordinaria-n-4140-2019-disciplina-a-instalacao-e-funcionamento-do-meio-de-hospedagem-remunerado-em-residencia-com-prestacao-de-servicos-no-municipio-de-ubatuba-sp-e-da-outras-providencias?r=p> Acesso em: 14 nov.2021

<sup>75</sup> STJ - REsp: 1819075 RS 2019/0060633-3, Relator: Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, Data de Julgamento: 20/04/2021, T4 - QUARTA TURMA. Disponível em: <https://processo.stj.jus.br/processo/pesquisa/>, data de Publicação: DJe 27/05/2021. Fl 989 e-STJ.

<sup>76</sup> TAVOLARI, Bianca. Economia de Compartilhamento e o direito. Org. Rafael A.F. Zanatta, Pedro C.B. de Paula, Beatriz Kira. [Curitiba] Editora Juruá. 2017. Disponível em: [https://www.internetlab.org.br/wp-content/uploads/2017/12/Economias\\_do\\_compartilhamento\\_e.pdf](https://www.internetlab.org.br/wp-content/uploads/2017/12/Economias_do_compartilhamento_e.pdf) Acesso em: 16 nov.2021. P 268.

*atingem apenas os usuários da plataforma, Barcelona está multando o próprio Airbnb por permitir que imóveis sem licença sejam cadastrados para aluguel em seu site. Para que as unidades possam ser listadas e alugadas, é preciso estar registrado na secretaria de turismo da Catalunha e pagar as taxas que correspondem aos hotéis. A prefeitura considera, portanto, o Airbnb como responsável direto pela relação estabelecida entre anfitrião e hóspede na plataforma. [...] Quebec seguiu um caminho semelhante a Barcelona, ainda que não tenha multado a empresa. No final de 2015, a cidade propôs uma lei que equipara todos os anfitriões que anunciam unidades no Airbnb à indústria hoteleira, pousadas, hostels e bed and breakfasts tradicionais". Segundo a proposta, normas tributárias e de zoneamento se aplicariam igualmente em todo o mercado de locação para turismo. [...] Já Amsterdam foi a primeira cidade a fazer uma parceria formal com o Airbnb. A empresa se comprometeu a fiscalizar e a impedir que hotéis ilegais usem sua plataforma, ficou responsável por atualizar a prefeitura com os dados sobre aluguel e compartilhamento de moradia na cidade e por coletar impostos por turista e repassá-los à administração municipal. Uma nova categoria de acomodação foi criada, intitulada "private rental", para regular o aluguel de unidades.<sup>77</sup>*

Chama bastante atenção o tratamento dado ao tema por Barcelona e a importância de entrar em um consenso sobre a natureza jurídica do contrato firmado, pois a cidade trata como se contrato de hospedagem fosse, atribuindo a tal relação a mesma tratativa dada aos hotéis, que precisam fazer o registro na secretaria de turismo da Catalunha, assim como o pagamento das taxas que correspondem aos hotéis, além de considerar o Airbnb como responsável direto pela relação anfitrião-hóspede e multando-o caso permita o deslinde dos contratos sem que estejam licenciados.

Como pode ser notado, não há consenso entre estes lugares do mundo, o que acaba por gerar uma insegurança jurídica, porém, também pode ser notada a singularidade no sentido de dar início às tratativas, sejam restritivas ou cooperativas, ou seja, existe a quebra da inércia e tentativa de regulamentação. O que também faz falta na realidade é ser firmada a natureza jurídica de forma consensual - se não uníssona ao menos majoritária - para que os países, estados e cidades possam legislar sem receio de estar incorrendo em erro.

---

<sup>77</sup> TAVOLARI, Bianca. Economia de Compartilhamento e o direito. Org. Rafael A.F. Zanatta, Pedro C.B. de Paula, Beatriz Kira. [Curitiba] Editora Juruá. 2017. Disponível em: [https://www.internetlab.org.br/wp-content/uploads/2017/12/Economias\\_do\\_compartilhamento\\_e.pdf](https://www.internetlab.org.br/wp-content/uploads/2017/12/Economias_do_compartilhamento_e.pdf) Acesso em: 16 nov.2021. Passim.

## 4 NATUREZA JURÍDICA DA CESSÃO DE USO DE IMÓVEIS VIA PLATAFORMAS DIGITAIS E SUAS CARACTERÍSTICAS

A disponibilização de imóveis a terceiros mediante contraprestação pecuniária, por curto espaço de tempo, já ocorre a muitos anos e até então poderia ser definido tanto como locação por temporada, quanto por hospedagem, a depender da necessidade do locatário/hóspede e dos serviços disponibilizados. Entretanto, o formato que surgiu, que tem como meio de divulgação as plataformas virtuais e carrega uma série de outros fatores que a descaracterizariam tanto como locação quanto como hospedagem, levanta a necessidade de definir, a priori, se tal atividade poderá ser caracterizada como comercial, tornando-a assim, passível de ser restringida pela convenção do condomínio residencial<sup>78</sup>.

O meio pelo qual se realiza os contratos está apenas em segundo plano quando se tenta estabelecer sua natureza jurídica. O que de fato chama a atenção são as características apresentadas quando se opta por esse tipo de negócio, como no caso originário do Rio Grande do Sul<sup>79</sup>, que carrega como exemplo a ausência de vínculo entre os clientes, a transformação da sala em vários quartos para acomodar mais pessoas e garantir algum grau de privacidade, mas pouco conforto; e o fornecimento de serviços como lavanderia e internet.<sup>80</sup>

Um dos fatores que afasta a caracterização como sendo de um contrato típico de hospedagem, é a falta de profissionalismo, pois tratam-se de imóveis disponibilizados por proprietários que possuíam espaços ociosos e, precisando de renda extra, resolveram disponibilizá-los. Na maioria das vezes os “hóspedes” são jovens estudantes ou viajantes atraídos pelo baixo custo<sup>81</sup>.

Já em outra esteira, em razão do prazo máximo estabelecido para a locação por temporada ser de noventa dias, e da disponibilização de serviços pela proprietária aos ocupantes do imóvel, que não estão incluídos naqueles estabelecidos na lei de locação<sup>82</sup>, também há o distanciamento da modalidade de contrato de locação por temporada. E ainda mais discrepante,

<sup>78</sup> STJ - REsp: 1819075 RS 2019/0060633-3, Relator: Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, Data de Julgamento: 20/04/2021, T4 - QUARTA TURMA. Disponível em: <https://processo.stj.jus.br/processo/pesquisa/>, data de Publicação: DJe 27/05/2021, Fl. 972 e-STJ.

<sup>79</sup> Processo de número 001/1.14.0135112-4 que deu origem ao Recurso Especial de número 1819075 RS 2019/0060633-3.

<sup>80</sup> Conf. sentença: e-STJ Fl.. 487, e acórdão, fl. 553

<sup>81</sup> STJ - REsp: 1819075 RS 2019/0060633-3, Relator: Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, Data de Julgamento: 20/04/2021, T4 - QUARTA TURMA. Disponível em: <https://processo.stj.jus.br/processo/pesquisa/>, data de Publicação: DJe 27/05/2021 - Ementa.

<sup>82</sup> \_\_\_\_\_. LEI Nº 8.245, DE 18 DE OUTUBRO DE 1991. Brasília, DF. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l8245.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8245.htm) Acesso em: 23 out.2021.

o fato de os ocupantes não possuírem o *animus* de estabelecer residência fixa por tempo indeterminado, ou por no mínimo um ano, já que esses contratos normalmente são fechados por diárias, descaracteriza totalmente a modalidade como um contrato típico de locação.

Desta feita, como já apontado anteriormente, são formados pelo menos três tipos de relações jurídicas de uma só vez, quais sejam, a relação existente entre a plataforma digital e o hóspede, a da plataforma digital e o anfitrião e a formada entre o hóspede e o anfitrião. Para entender cada uma, tal qual vem se amoldando, e definir a natureza jurídica, faremos uma análise dos direitos envolvidos em tais relações.

#### 4.1 DIREITOS REAIS

*Res*, é tudo o que existe na natureza, tudo o que a mente humana pode conceber. No mundo jurídico, todavia, é tudo que apresente valor econômico, que pode ser objeto de apropriação individual de pessoas, que pode agregar ao patrimônio de alguém.<sup>83</sup>

“O termo ‘coisa’ é uma espécie de bem, de natureza corpórea e suscetível de medida de valor. Assim, a honra é um bem, mas não é uma coisa. Um imóvel é um bem e é também uma coisa, porque corpóreo”<sup>84</sup>. Existe parte da doutrina que afirma que há coisas, como as águas do mar, que não são bens, pois são inapropriáveis, porém, essa corrente é minoritária. A corrente majoritária, entende que os bens não apropriáveis não são coisas. O critério, portanto, não é só físico ou material, mas também de possibilidade de dominação pelo homem.<sup>85</sup>

Entre os direitos reais, o direito de propriedade é o mais importante, mais completo e é também uma garantia constitucional preceituada no art. 5º, inc. XXII<sup>86</sup>, da Constituição Federal<sup>87</sup>. No direito romano, o universo do *ius rerum*, que tem por objetivo estudar os direitos reais, se materializam em duas espécies: “o direito de propriedade, amplo, absoluto, perpétuo,

<sup>83</sup> SANTOS, Severino Augusto dos. **Direito Romano: uma introdução ao Direito Civil.** / Severino Augusto dos Santos. 2. Ed., atual e ver. Belo Horizonte: Del Rey, 2013. P 231

<sup>84</sup> PELUSO, C. **Código Civil comentado: doutrina e jurisprudência – 15ª ED** - [Barueri, SP]: Editora Manole; 2021. [Versão digital] P. 1.063

<sup>85</sup> Ibid. P. 1.063

<sup>86</sup> “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”

<sup>87</sup> BRASIL. [Constituição (1988)]. Constituição da República Federativa do Brasil de 1988. Brasília, DF: Presidência da República, [2016]. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/Constituicao/Constituicao.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Constituicao/Constituicao.htm). Acesso em: 12 de out de 2021.

e protegido *erga omnes*; e o *iura in re aliena*, que se caracterizam nas servidões prediais e pessoais e n'os direitos pretorianos de garantia.”<sup>88</sup>

Propriedade é um estado de direito, é o poder jurídico sobre a coisa, portanto, o proprietário tem sobre o objeto o *animus domini*.<sup>89</sup> Diz-se que a pessoa é titular da propriedade plena quando ela reúne as prerrogativas conferidas ao titular no art. 1.228 do CC<sup>90</sup>, que são os poderes de usar, gozar e dispor da coisa, assim como de reavê-la do poder de quem quer que injustamente a possua ou detenha.<sup>91</sup> Tais prerrogativas, correspondem ao *jus utendi, fruendi, abutendi*, que eram os atributos da propriedade romana. Esses direitos, entretanto, podem ser limitados quando alguns dos poderes inerentes ao domínio se destacarem e se incorporarem ao patrimônio de outra pessoa, desta feita, diz-se, então, que a propriedade é limitada.

Tais limites são mais bem esmiuçados quando nos remetemos aos tempos primevos do Direito Romano, no qual o poder de propriedade, até então absoluto, sofreu inúmeras limitações, ditadas pelo poder de vizinhança, por causas sociais, pelo interesse do Estado Romano e até pela evolução da própria mente humana. O usar, fruir e abusar da propriedade era absoluto, desde que não se prejudicasse o direito de outrem. Sinteticamente, a história da propriedade é um eterno balanço entre indivíduo e elemento social, que dava causa a uma nova legislação presente até nossos dias, e que nasce nos momentos de novas orientações sociais.<sup>92</sup>

*Assim, nos períodos pré-clássico e clássico, estavam contidos na Lei das XII Tábuas, segundo a qual os proprietários de terrenos vizinhos não podiam construir ou plantar numa faixa de terra de dois pés e meio, em volta do imóvel, que unida à deixada pelo vizinho constituía o ambitus (na cidade) ou o iter limitare (no campo), com cinco pés de largura; o proprietário de um prédio vizinho deveria suportar que a árvore do seu confinante pendesse sobre o seu imóvel até uma altura de quinze pés (...)*

*No período pós-clássico, surgiram outras limitações: com respeito às minas encontradas em terreno alheio, cabia um décimo do produto ao proprietário, e outro tanto ao Estado.*<sup>93</sup>

---

<sup>88</sup> SANTOS, Severino Augusto dos. **Direito Romano: uma introdução ao Direito Civil.** / Severino Augusto dos Santos. 2. Ed., atual e ver. Belo Horizonte: Del Rey, 2013. P. 231

<sup>89</sup> Ibidem, P 269

<sup>90</sup> \_\_\_\_\_. LEI N° 10.406, DE 10 DE JANEIRO DE 2002. Brasília, DF. Disponível em:

[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/2002/10406compilada.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/10406compilada.htm). Acesso em: 11.out.2021.

<sup>91</sup> GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro. 5 Direito das Coisas – 16.** Ed. Saraiva – 2021 [versão digital] P 78

<sup>92</sup> SANTOS, Severino Augusto dos. **Direito Romano: uma introdução ao Direito Civil.** / Severino Augusto dos Santos. 2. Ed., atual e ver. Belo Horizonte: Del Rey, 2013. P. 247

<sup>93</sup> Ibid. P. 247

Dentre as prerrogativas inerentes à propriedade, a que é considerada a mais importante é a de dispor da coisa, “porque mais se revela dono quem dispõe da coisa do que aquele que a usa ou frui.”<sup>94</sup> O direito de *dispor* da coisa ou *jus abutendi*, diz respeito a transferir a coisa, gravá-la de ônus e de aliená-la a outrem a qualquer título. O que não se traduz, entretanto, no ato de abusar da coisa, destruindo-a gratuitamente, mas somente quando não caracterizar um ato antissocial. Significa dizer que o “dispor” carrega consigo limitações. A Constituição Federal prescreve que o uso da propriedade deve ser condicionado ao bem-estar social.<sup>95</sup>

Entretanto, nas relações que envolvem a cessão onerosa de uso do imóvel através das plataformas digitais, objeto do presente estudo, mais nos interessa o direito de fruir, conforme a primorosa Maria Helena Diniz: “Não há dúvida que com relação ao proprietário, sendo ele detentor do direito de usar, fruir e dispor, pode ceder o uso do imóvel mediante renumeração. Nesse caso está se valendo da prerrogativa de fruir as utilidades do bem.”<sup>96</sup>

A doutrinadora ainda entende que o locatário/hóspede, dentro do sistema adotado pela plataforma, não poderá ser considerado possuidor, diferentemente do locatário convencional em que a ocupação caracteriza posse, com as prerrogativas dela decorrentes. Este entendimento nos parece o mais acertado, tendo em vista o caráter transitório do contrato.

*“No caso o sistema ‘Airbnb’, o ocupante, ainda que denominado locatário, não será considerado possuidor em nosso entendimento, em razão de ter mais pontos de contato com a hospedagem em vez da locação convencional, propriamente dita. Reiteramos que a relação do referido locatário com o imóvel é de detenção.”*<sup>97</sup>

Conforme mencionado, o direito de propriedade e seus desdobramentos foram sofrendo limitações ao longo dos anos, desde o direito romano até os dias de hoje, entretanto, “parece mais conveniente falar-se, no lugar de *limitações ao direito de propriedade*, ‘em elementos que participam do *delinear dos contornos do direito de propriedade*, do traçar o seu perfil, tal qual, hoje, se apresenta.’”<sup>98</sup> Ou seja, faz-se necessário tratar dos poderes que são afetados, na prática, ao ‘dominus’, e que na verdade, não limitam o direito de propriedade em sua essência.

<sup>94</sup> GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro. 5 Direito das Coisas** – 16. Ed. Saraiva – 2021 [versão digital] P 80

<sup>95</sup> Ibid. P 81

<sup>96</sup> DINIZ, MH. **Direito em debate** - Vol.1. [São Paulo]: Grupo Almedina (Portugal); 2020. [Versão Digital] P 218

<sup>97</sup> Ibid. P 217

<sup>98</sup> ARRUDA ALVIM, apud, CARLOS ROBERTO GONÇALVES.

Dentre estas limitações, há aqueles casos em que uma mesma coisa, simultaneamente, pertence a mais de uma pessoa. Aqui se verifica a figura da copropriedade, leia-se: do condomínio. Nesse caso, o que antes era tido como direito exclusivo, ligado a uma ideia de assenhoramento, passa a pertencer a uma pluralidade de pessoas, abrindo espaço à ideia de comunhão. “Há comunhão de direitos quando várias pessoas possuem direitos idênticos sobre a mesma coisa ou conjunto de bens.”<sup>99</sup> O condomínio subdivide-se por meio da fração ideal, que é o demonstrativo matemático da força de cada condômino. Além disso, os condôminos possuem também a propriedade sobre a coisa comum.<sup>100</sup>

#### 4.2 CONDOMÍNIO

Nos primeiros, o caráter absoluto da propriedade não permitia a existência dessa propriedade compartilhada, conforme Celso: “*duorum in solidum dominium esse non potest*”, ou “não pode ser íntegro o domínio ou a posse de dois sobre a mesma coisa”.<sup>101</sup> O Direito Romano era, em sua essência, individualista, pelo fato de não admitir que mais de uma pessoa pudesse exercer direito sobre a mesma coisa<sup>102</sup>. Era logicamente impossível que uma mesma coisa pudesse pertencer, por inteiro, a mais de uma pessoa.

A noção mais antiga de condomínio é o *consortium ercto non cito*, citado nas instituições de Gaio, estabelecido pelos *filiifamilias* quando da morte do pater, consistente na indivisão da herança, dentro da visão familiar do mundo antigo.<sup>103</sup> Por este motivo o Direito Romano concebeu a teoria condominal dentro do aspecto paralelo do exercício da propriedade, demonstrado pela codificação de Justiniano, que compreendia mais de um direito de propriedade, sendo este uno.<sup>104</sup>

*Os cotitulares exercem-no ao mesmo tempo em quotas ideais sobre a propriedade indivisa. A divisão não é material, mas idealizada. Nesse diapasão, cada condômino exerce a propriedade em sua plenitude, respeitando o direito dos demais. No sistema*

<sup>99</sup> VENOSA, Sílvio De Salvo. **Direito Civil - Direitos Reais** - Vol. 4 – 21. ED. [São Paulo]: Grupo GEN; 2021 [Versão digital] P 307

<sup>100</sup> FIGUEIREDO, Luciano L. e FIGUEIREDO, Roberto L. **Direito Civil: Direitos Reais**. – 6<sup>a</sup> ED. – [Salvador – Bahia] Editora JusPodivm - 2020. [Versão Digital] P 189

<sup>101</sup> CELSO, apud, SEVERINO AUGUSTO DOS SANTOS.

<sup>102</sup> VENOSA, op. cit. P 307

<sup>103</sup> SANTOS, Severino Augusto dos. **Direito Romano: uma introdução ao Direito Civil**. / Severino Augusto dos Santos. 2 Ed., atual e ver. Belo Horizonte: Del Rey, 2013. P 261

<sup>104</sup> VENOSA, op. cit. P 307

romano, a quota ideal é a medida da propriedade. De acordo com essa fração, repartem-se os benefícios e ônus, direitos e obrigações entre os comunheiros.<sup>105</sup>

O condomínio pode ter origem voluntária, também denominada convencional, que ocorre quando duas ou mais pessoas adquirem um mesmo bem. Entretanto existem, fenômenos jurídicos e naturais que acontecem sem a vontade do sujeito e estabelecem condomínio, como é o caso do recebimento de coisa indivisa por vários herdeiros, em outras palavras, se o bem hereditário (coisa determinada) puder ser dividido, com a partilha desaparece a transitoriedade, mas se não for possível dividir, a partilha estabelece o condomínio. Dessa forma, é preciso distinguir os condomínios voluntários daqueles que têm origem forçada, necessária ou eventual.<sup>106</sup>

Em relação a sua classificação, como bem enuncia Lôbo<sup>107</sup>, no direito brasileiro, o condomínio pode ser de duas formas. *Pro indiviso*, que é o que o Código Civil denomina de condomínio geral, e ocorre quando dois ou mais sujeitos detêm partes ideais, iguais ou desiguais, sobre a mesma coisa, a qual pode ser jurídica ou materialmente indivisível ou divisível (na coisa divisível, o condomínio perdura enquanto não houver a divisão); ou *pro diviso*, quando a coisa já está juridicamente e materialmente dividida entre os condôminos, mas permanecem em comum algumas partes nas quais coexistem o domínio particular sobre cada unidade e o condomínio sobre as áreas comuns. É o que o Código Civil denomina de **condomínio edilício**.

*No condomínio pro diviso, existe mera aparência de condomínio, porque os comunheiros localizaram-se em parte certa e determinada da coisa, sobre a qual exercem exclusivamente o direito de propriedade. Nos edifícios de apartamentos e outros condomínios assemelhados, cada unidade autônoma é independente das demais, por força de lei. Os condôminos nessa situação exercem a comunhão pro indiviso apenas no tocante às áreas comuns dos prédios. Nessas áreas, não podem exercer domínio pro diviso.*<sup>108</sup> [grifo nosso]

A matéria que diz respeito ao condomínio edilício era disciplinada pela Lei 4.591/1964 – conhecida como *Lei Caio Mário da Silva Pereira*, por ter sido o jurista o seu idealizador intelectual. Mas, por merecer um tratamento específico pela norma geral privada,

<sup>105</sup> VENOSA, Sílvio De Salvo. Direito Civil - **Direitos Reais** - Vol. 4 – 21. ED - [São Paulo]: Grupo GEN; 2021 [Versão digital] P 307

<sup>106</sup> Ibid. P 307

<sup>107</sup> LÔBO P. **Direito civil. V 4 - COISAS**. 6 ed. São Paulo: Editora Saraiva; 2021. [Versão Digital] P 103

<sup>108</sup> VENOSA, op. cit. P 309

tendo em vista se tratar de um assunto que muito interessa a contemporaneidade, veio disciplinado no Código Civil Brasileiro de 2002, o que foi tido como uma feliz inovação.<sup>109</sup>

Apesar de sua terminologia ser discutida, é importante ressaltar que tal conceito não pertence primariamente ao direito brasileiro, mas retoma ao próprio direito romano, conforme pontua Tartuce: “A origem do instituto é atribuída ao Direito Romano – apesar da falta de unanimidade das fontes –, estando relacionada a *insula*, casa construída por andares, em que viviam coletivamente os plebeus.”<sup>110</sup>

Ainda em relação à terminologia, a doutrina aponta que Carlos Maximiliano preferia a expressão *condomínio relativo ou moderníssimo*; enquanto Hely Lopes Meirelles utilizava como definição *condomínio por planos horizontais e condomínio horizontal*.<sup>111</sup>

O condomínio horizontal refere-se a um condomínio voluntário, formado pela vontade dos titulares, que se perfaz em razão do melhor aproveitamento econômico do solo, envolvendo certas coisas acordadas e destacadas, e que configura a chamada propriedade horizontal, tudo porque há o edifício dividido em pavimentos superpostos em planos horizontais, que contém apartamentos residenciais, ou salas e lojas. Podem existir andares que se dividem entre dois ou mais interessados. Por isso a palavra “horizontal”; não por exprimir a ideia de condomínio formado de casas construídas no mesmo plano e uma ao lado da outra ou com mínima distância entre elas, mas dentro de um mesmo terreno, um condomínio de edifícios ou prédios de apartamentos ou salas comerciais, em que as unidades estão construídas uma sobre as outras, formando o condomínio vertical.<sup>112</sup>

Em apertada síntese, pois não se trata do tema principal do presente estudo, os tribunais têm adotado uma postura conservadora em relação ao entendimento que possuem sobre a personalidade jurídica dos condomínios edilícios, em diversos julgados classificando-os como entes despersonalizados. Entretanto, entre os doutrinadores, apesar de não ser uma posição majoritária, mas assumida pelos contemporâneos e da nova geração, tem-se reconhecido o condomínio edilício como pessoa jurídica.<sup>113</sup>

Nas palavras de Flávio Tartuce:

---

<sup>109</sup> TARTUCE, Flávio. **Direito Civil - Direito das Coisas** - Vol. 4. – 13 ED - Grupo GEN; 2021. [versão digital] P 411

<sup>110</sup> Ibid. p 411

<sup>111</sup> TARTUCE, op. cit. p 411

<sup>112</sup> Rizzato, Arnaldo. **Condomínio Edilício e Incorporação Imobiliária**. – 8 ED. - [Rio de Janeiro]: Grupo GEN; 2020. [Versão digital] P 26

<sup>113</sup> TARTUCE, op. cit. P 417

*Com estrutura e função, imagina-se que está totalmente justificada a tese da personalidade jurídica do condomínio edilício, devendo ser alterado o entendimento doutrinário e jurisprudencial até o presente momento consolidado.<sup>114</sup>*

Há quem defina sua personalidade como anômala:

*Essa comunidade condominal de natureza real díplice não pode ser considerada simplesmente pessoa jurídica, pois de fato faltam-lhes vários requisitos, e a lei não se manifesta expressamente nesse sentido. Aliás, o presente Código Civil perdeu excelente oportunidade para reconhecer a personalidade jurídica desse condomínio como equiparada à da pessoa jurídica. De fato, com sua **personalidade anômala**, como definimos em nossa Teoria Geral (v. 1), o condomínio de apartamentos ou assemelhado compra, vende, empresta, presta serviços, é empregador, recolhe tributos etc.<sup>115</sup> [grifo nosso]*

Já no que tange a criação do condomínio edilício, em sua gênese, para que seja constituído, dois atos são essenciais. O primeiro deles cria o condomínio, representando um ato de gestação, que é a instituição; e a constituição apresenta-se como segundo ato e ocorre através da elaboração da convenção de condomínio. Ainda podemos citar um terceiro ato, que seria o regimento, vejamos:

*Tudo o que não for essencial à constituição e funcionamento do condomínio, mas de cunho circunstancial e mutável, deve ser relegado para o Regimento (ou regulamento) Interno. Por isso, é conveniente que esse regimento seja estabelecido à parte, e não juntamente com a convenção. Embora o art. 1.334 refira-se ao regimento interno, nada impede que seja ele estabelecido à parte. O regimento está para a convenção como o regulamento administrativo está para a lei. Deve completar a convenção, regulamentá-la, sem com ela conflitar. Ocorrendo conflito, deve prevalecer a convenção. Trata-se, pois, de instrumento complementar, uma terceira fase do condomínio, sucessivo à instituição e convenção.<sup>116</sup> [grifo nosso]*

A instituição é bastante complexa e envolve questões jurídicas e de outras matérias, como a engenharia e a arquitetura. O código civil, a respeito dessa matéria, em seu art. 1.332 dispõe que será instituído por ato *inter vivos*, ou por testamento e devendo constar, além do disposto em lei especial, “I - a discriminação e individualização das unidades de propriedade exclusiva, extremadas umas das outras e das partes comuns”, importante salientar que

<sup>114</sup> TARTUCE, Flávio. **Direito Civil - Direito das Coisas** - Vol. 4. – 13 ED - Grupo GEN; 2021. [versão digital] P 422

<sup>115</sup> VENOSA, Sílvio De Salvo. **Direito Civil - Direitos Reais** - Vol. 4 – 21. ED. [São Paulo]: Grupo GEN; 2021 [Versão digital] P 327

<sup>116</sup> Ibid. P 335

permanecem os direitos reais existentes, eles apenas migram para as novas matrículas que serão abertas e serão chamadas de unidades. O que haverá de modificação será no que diz respeito ao regime jurídico, pois a propriedade acomodar-se-á sobre cada unidade, e não sobre o todo. “II - a determinação da fração ideal atribuída a cada unidade, relativamente ao terreno e partes comuns”, o fator determinante do condomínio, em edifícios, está na propriedade conjunta das partes comuns<sup>117</sup>, “III - o fim a que as unidades se destinam”, ou seja, um dos requisitos formais fundamentais para que a instituição tenha eficácia e para sua funcionalização, é a especificação do fim a que as unidades se destinam. Ela deve ser expressa para que não haja desvio de uso pelos condôminos, que devem segui-la, sob pena de aplicação das sanções cabíveis.<sup>118</sup>

A instituição e especificação do condomínio, se decorrer de ato escrito, levam-se a registro, por meio da apresentação de seu instrumento que pode ser público ou particular, identificando as unidades autônomas, acompanhado do projeto aprovado e do “habite-se”, que diz respeito ao alvará ou certidão onde consta a licença ou permissão para o uso do prédio, dentro da finalidade que lhe foi dada. O ato de instituição *inter vivos* mais comumente encontrado é o da incorporação imobiliária que, para melhor elucidação, poderá ser compreendido como: “a atividade exercida com o intuito de promover e realizar a construção, para alienação total ou parcial, de edificações ou conjunto de edificações compostas de unidades autônomas”.<sup>119</sup> O incorporador promove a venda das unidades ainda na planta ou iniciada a construção.<sup>120</sup>

Já a constituição do condomínio - o segundo ato - é necessária para regular as relações jurídicas entre os diversos proprietários e possíveis contendas. Pontua o professor Sílvio de Salvo Venosa: “O condomínio sempre é pomo de discórdias. O ser humano, por sua própria natureza, tem dificuldade de compartilhar harmoniosamente direitos e deveres”, e ainda: “Nenhuma outra modalidade de propriedade tenha talvez levantado maior riqueza de problemas jurídicos e sociais do que a denominada propriedade horizontal, propriedade em planos horizontais ou propriedade em edifícios.”<sup>121</sup>

No tocante à convenção de condomínio, essa constitui o estatuto coletivo que regula os interesses das partes, havendo, portanto, a formação de um típico negócio jurídico

<sup>117</sup> RIZZARDO, Arnaldo. **Condomínio Edilício e Incorporação Imobiliária.** – 8 ED. - [Rio de Janeiro]: Grupo GEN; 2020. [Versão digital] P 27

<sup>118</sup> TARTUCE, Flávio. **Direito Civil - Direito das Coisas** - Vol. 4. – 13 ED - Grupo GEN; 2021. [versão digital] 423

<sup>119</sup> \_\_\_\_\_. Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964. Brasília, DF. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l4591.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l4591.htm) Acesso em: 11 out.2021.

<sup>120</sup> RIZZARDO, op. cit. P 27

<sup>121</sup> VENOSA, Sílvio De Salvo. **Direito Civil - Direitos Reais** - Vol. 4 – 21. ED. [São Paulo]: Grupo GEN; 2021 [Versão digital] Passim.

que se deu através do exercício da autonomia privada. Deve ser subscrita pelos titulares de, no mínimo, dois terços das frações ideais, tornando-se, desde logo, obrigatória para os titulares de direito sobre as unidades, ou para quantos sobre elas tenham posse ou detenção, de acordo com o art. 1.333 do CC/2002.<sup>122</sup>

Quanto a sua natureza jurídica, há quem considere a convenção uma relação contratual, pois nasce de um acordo de vontades, todavia, a sua correlação com o contrato é apenas formal. Substancialmente, ou seja, na sua essência, ela mais se aproxima da lei. É pacífico o entendimento de que contrato faz lei entre os estipulantes, entretanto, quanto a terceiros, é *res inter alios acta*<sup>123</sup>. Está aí a diferença entre ele e a Convenção, que atinge também os que não participaram de sua elaboração, de sua votação, dos que a assinaram, atingindo, além de seus sucessores e sub-rogados, pessoas estranhas.<sup>124</sup>

A título de ilustração, como bem demonstra Caio Mário da Silva Pereira, não seria possível encontrar na teoria dos contratos explicação para uma cláusula que proibisse a todos do uso do elevador social para a subida de certos volumes, pois tal cláusula seria oponível apenas aos signatários da convenção (ao seu sucessor *inter vivos* ou causa mortis, ao seu locatário etc.), mas não a um estranho. Porém, na convenção de condomínio, obriga também o estranho. É notório que existe algo que transcende à relação contratual e seu caráter normativo é pacificamente reconhecido. O efeito de sua natureza jurídica é de que as regras de comportamento de cada edifício possuem sentido normativo que obrigam não só os que compõem aquele condomínio, mas também aos que habitam o edifício ou que dele, porventura, se utilizam.<sup>125</sup>

Ademais, o caráter normativo da convenção resulta na necessidade da adoção de forma escrita, e de constar do registro imobiliário, a fim de assegurar a sua publicidade e a sua validade erga omnes, ou seja, é preferível que seja registrada no Cartório de Registro de Imóveis (até para que seja oponível contra terceiros), mas de acordo com a Súmula 260 do STJ, ainda que sem registro, é eficaz para regular as relações entre os condôminos (efeitos *inter partes*).<sup>126</sup>

---

<sup>122</sup> \_\_\_\_\_. Lei n° 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Brasília, DF. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/2002/10406compilada.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/10406compilada.htm) Acesso em: 23 out.2021.

<sup>123</sup> “A obrigatoriedade não atinge terceiros, contra os quais não podem ser invocadas as obrigações contratuais em que não intervieram. É, a respeito deles, *res inter alios acta*” Vide: RIZZARDO, Arnaldo. **Contratos** - 19<sup>a</sup> Ed. - [Rio de Janeiro]: Grupo GEN; 2020. [Versão Digital] P. 27

<sup>124</sup> PEREIRA, Caio Mário Da Silva. **Condomínio e Incorporações** – 14<sup>a</sup> Ed. - [Rio de Janeiro]: Grupo GEN; 2021. [Versão digital] P 115

<sup>125</sup> Ibid. P 115

<sup>126</sup> TARTUCE, Flávio. **Direito Civil - Direito das Coisas** - Vol. 4. – 13 Ed. - Grupo GEN; 2021. [versão digital] P 423

Os condôminos têm deveres mais severos do que as restrições gerais de vizinhança, em decorrência da peculiar situação das unidades que confrontam nas laterais, acima e abaixo com outras. É justamente por este motivo que os deveres previstos em lei podem ser detalhados ou até ampliados pela convenção de condomínio ou regimento interno<sup>127</sup>, desde que não suprima os direitos essenciais previstos no art. 1.335.

*Consignarão os documentos de instituição a finalidade a que se destina o condomínio. Basicamente, estabelecerá se a utilização é para residência, ou para outra utilidade, como profissional (escritórios, clínicas e consultórios), comercial (garagens ou depósitos) e para a execução de certas atividades (manufaturas, prestação de serviços técnicos, consertos, salões de artesanato, salões de cabeleireiros). Especificarão se a destinação for mista, ou seja, para a coexistência de unidades residenciais e unidades não residenciais, estas geralmente localizadas no pavimento térreo.*

[...]

*Este pode especificar, por exemplo, que se trata de unidades destinadas a clínicas médicas e consultórios, ou para residências de pessoas na terceira idade. Em razão dessas finalidades específicas, haverá uma convenção de condomínio e um regulamento próprio que devem ser obedecidos. Nos Estados Unidos, por exemplo, são comuns os adult homes, edifícios planejados e destinados a aposentados em provecta idade, com regulamento e estrutura a eles destinados. Já temos situações semelhantes em nosso país. Outros empreendimentos podem destinar-se a casais jovens, com filhos, o que exige outra modalidade de regulamento. Há loteamentos condominiais, por exemplo, destinados a indústrias fornecedoras de indústria principal, dentro do conceito do chamado “just in time”, modalidade utilizada pelas montadoras de veículos, em várias localidades do país. O regulamento dessa modalidade de condomínio exige regras peculiares.<sup>128</sup>*

Um condomínio edilício que tenha, em sua instituição, o fim de condomínio residencial, só poderá ter sua destinação alterada com a aprovação da totalidade dos donos das unidades. “Inadmissível a alteração da finalidade, a menos que se colha o consentimento da

---

<sup>127</sup> PELUSO, C. **Código Civil comentado: doutrina e jurisprudência** – 15<sup>a</sup> Ed. - [Barueri, SP]: Editora Manole; 2021. [Versão Digital] P 1.278

<sup>128</sup> VENOSA, Sílvio De Salvo. **Direito Civil - Direitos Reais** - Vol. 4 – 21. Ed. - [São Paulo]: Grupo GEN; 2021 [Versão digital] P 51, 330

unanimidade dos condôminos, em atenção à segunda parte do artigo 1.351 do Código Civil.”

<sup>129</sup>

O problema maior se dá quando tal condomínio é localizado em locais eminentemente turísticos, por exemplo, na orla de uma praia conhecida do Nordeste, que atrai grande rotatividade e procura por turistas ao longo do ano. Tais propriedades acabam por gerar grande lucro, não só aos donos dos imóveis, como à própria cidade e aos trabalhadores que dependem do turismo para sua subsistência; entretanto, pode-se encontrar como grande impeditivo a convenção daquele condomínio. Por isso a importância de conhecer a destinação para a qual o edifício foi destinado desde a sua constituição.

O código civil dispõe, entre os deveres dos condôminos, o dever de respeitar a destinação que tem a edificação, vejamos:

*Art. 1.336. São deveres do condômino:*

[...]

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

[...]

*§ 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.<sup>130</sup> [grifo nosso]*

Fica claro que a destinação das unidades (uso residencial ou não) é de extrema relevância, “mormente porque pode caracterizar desvio de uso por parte do proprietário ou possuidor. É tendência atual que condomínios sejam construídos para finalidades específicas, devendo ser expresso o ato constitutivo a esse respeito.”<sup>131</sup>

<sup>129</sup> RIZZARDO, Arnaldo. **Condomínio Edifício e Incorporação Imobiliária.** – 8 ed. - [Rio de Janeiro]: Grupo GEN; 2020. [Versão digital] P 124

<sup>130</sup> \_\_\_\_\_. LEI N O 10.406, DE 10 DE JANEIRO DE 2002. Brasília, DF. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/2002/l10406compilada.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406compilada.htm) Acesso em: 25 out.2021.

<sup>131</sup> VENOSA, Sílvio De Salvo. **Direito Civil - Direitos Reais** - Vol. 4 – 21. Ed. - [São Paulo]: Grupo GEN; 2021 [Versão Digital] P 330

Como já citado, a mudança da destinação da unidade autônoma está subordinada à aprovação unânime prévia dos demais condôminos, tendo em vista ser um fator que interfere nas demais unidades e fere as expectativas da manutenção da finalidade inicial da construção, além de dar ensejo a eventuais descumprimentos do especificado *in fine* do inciso citado, a obrigação *propter rem* imposta, que é aquela que os impede de utilizar suas unidades autônomas “de maneira prejudicial ao sossego, salubridade e segurança dos possuidores, ou aos bons costumes”.

*Obrigação propter rem* é a que recai sobre uma pessoa, por força de determinado direito real. Só existe em razão da situação jurídica do obrigado, de titular do domínio ou de detentor de determinada coisa. É o que ocorre, por exemplo, com a obrigação imposta aos proprietários e inquilinos de um prédio de não prejudicarem a segurança, o sossego e a saúde dos vizinhos (CC, art. 1.277).<sup>132</sup>

No que diz respeito ao que está sendo debatido nos tribunais pátrios, por mais que a convenção do condomínio seja regida pela *pacta sunt servanda*, tal máxima encontra suas exceções no caso concreto, nas normas de ordem pública, nos preceitos constitucionais e em princípios sociais, caso da boa-fé objetiva e da função social dos pactos e contratos. A convenção condominial deve estar de acordo com a ética da situação.<sup>133</sup>

Existem muitos casos concretos que elucidam essas limitações - e que vão sendo solucionados de acordo com a realidade que as cerca - tendo fortes argumentos contra e a favor, sendo uma delas o caso do presente estudo.

A situação tem sido debatida recentemente em sede de Recurso Especial, e envolve a plataforma digital Airbnb, que oferta acomodações.

Já haviam casos isolados tratando do tema em alguns julgados, todos envolvendo a grande circulação de pessoas dos imóveis, a colocar em risco a segurança do condomínio e o desvirtuamento da destinação do imóvel pela presença de um suposto serviço de hotelaria; que admitem restrições dessa natureza em convenções ou mesmo por decisão de assembleias condominiais extraordinárias. Nesse mesmo diapasão, do Tribunal Paulista:

*Agravo de Instrumento. Condomínio. Tutela de Urgência de Natureza Antecedente. Pretensão a que possa livremente locar seus imóveis por temporada e mediante uso de aplicativos, bem como para que seja afastada a restrição de uso das áreas comuns*

---

<sup>132</sup> GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro. 5 Direito das Coisas** – 16. Ed. Saraiva – 2021 [Versão Digital] P 17

<sup>133</sup> TARTUCE, Flávio. **Direito Civil - Direito das Coisas** - Vol. 4. – 13 ED - Grupo GEN; 2021. [Versão Digital] P 423

*pelos inquilinos. Locação por uso de aplicativos ou páginas eletrônicas ('Airbnb' e afins) que possui finalidade característica de hotelaria ou hospedaria. Deliberações tomadas em Assembleia Geral Extraordinária, por medidas de segurança aos condôminos.<sup>134</sup>*

*Agravo de instrumento. Ação visando à anulação de deliberação condominial. Utilização do apartamento como hospedagem, por meio da plataforma eletrônica 'Air BNB'. Impossibilidade. Edifício de caráter residencial. Liminar revogada. Recurso provido.<sup>135</sup>*

*Agravo de instrumento. Condomínio. Tutela de urgência de natureza antecedente. Pretensão para que possa o proprietário livremente locar seu imóvel por temporada mediante uso de aplicativos, bem como para ser afastada a restrição de uso das áreas comuns pelos inquilinos. Locação por uso de aplicativos ou plataformas eletrônicas ('airbnb' e afins) que possui finalidade característica de hotelaria ou hospedaria. Deliberações tomadas em assembleia geral ordinária por medida de segurança aos condôminos. Inteligência do art. 300 do CPC/2015. Necessidade de dilação probatória. Recurso improvido.<sup>136</sup>*

Há, entretanto, na doutrina e na jurisprudência, quem defende posição contrária, onde restringir a disponibilização dos imóveis por meio das plataformas estaria afrontando o próprio direito fundamental previsto no art. 5º, inc. XXII da Constituição, restringindo-o sem disposição em lei. Ou seja, essa outra vertente defende a impossibilidade dessa restrição ser decidida em assembleia extraordinária. De acordo com tal entendimento “não cabem proibições prévias como essa, devendo as questões restritivas serem analisadas sempre a posteriori, inclusive com a imposição das sanções previstas no Código Civil, se for o caso.”<sup>137</sup> Nesta linha:

*Agravo de instrumento. Ação de anulação de assembleia condominial. Obrigação de fazer. Tutela antecipada. Plataforma Airbnb. Decisão da assembleia condominial ineficaz. Art. 1351 do CC. Não há na Convenção do Condomínio regra expressa que vede a locação da unidade para temporada, tampouco de utilização da plataforma Airbnb, facilidade tecnológica recente. O artigo 1.351 do Código Civil prevê que a alteração da convenção do condomínio depende de aprovação de 2/3 (dois terços) dos votos dos condôminos. Por outro lado, a própria convenção prevê um quórum*

---

<sup>134</sup> TJSP 20135292820188260000 SP 2013529-28.2018.8.26.0000, Relator: Bonilha Filho, Data de Julgamento: 26/02/2018, 26ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 26/02/2018

<sup>135</sup> TJSP; Agravo de Instrumento 2133212-93.2017.8.26.0000, Rel. Des. Pedro Baccarat, 36ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional II – Santo Amaro, j. 27.09.2017, data de registro 27.09.2017

<sup>136</sup> TJSP 21027874920188260000 SP 2102787-49.2018.8.26.0000, Relator: Adilson de Araujo, Data de Julgamento: 14/06/2018, 31ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 14/06/2018

<sup>137</sup> TARTUCE, Flávio. **Direito Civil - Direito das Coisas** - Vol. 4. – 13 Ed - Grupo GEN; 2021. [Versão Digital] P 430

*ainda mais qualificado, de 3/4 (três quartos) dos votos para alteração da convenção. Decisão tomada por 17 das 59 unidades de proibir o uso da plataforma Airbnb no Condomínio não cumpre os requisitos legais. Decisão ineficaz, cujos efeitos devem ser suspensos até decisão final de mérito. Recurso improvido.<sup>138</sup>*

Em outubro de 2019 o tema começou a ser debatido na Quarta Turma do Tribunal de Justiça com um belíssimo voto do ministro relator Luis Felipe Salomão<sup>139</sup>. Não obstante seus fortes argumentos a respeito das tecnologias disruptivas e suas vantagens, foi seguido por um voto contrário também estruturado fortemente, entretanto, com uma visão mais tradicional do tema e argumentos quanto à natureza residencial do condomínio e as características comerciais do negócio. Argumentos estes acerca do assunto que acabaram por serem seguidos pelos demais ministros, negando provimento ao recurso especial.

Os dois votos, apesar de contrários, conseguem trazer à baila o mesmo assunto sob duas perspectivas muito bem estruturadas. No primeiro sendo afastada a caracterização da atividade de locação como hospedagem comercial e, com isso, a alteração da destinação do imóvel. Entendendo como desarrazoada a proibição de uso e gozo da propriedade por convenção de condomínio. No segundo, o entendimento de que “fica o condômino obrigado a ‘dar às suas partes a mesma destinação que tem a edificação’ (CC, art. 1.336, IV), ou seja, destinação residencial, carecendo de expressa autorização para dar destinação diversa.”<sup>140</sup>

#### 4.3 RECURSO ESPECIAL Nº 1.819.075 – RS

O caso emblemático que tem sido palco da discussão a respeito da natureza comercial ou não de contratos de cessão onerosa de uso de imóveis, por curto espaço de tempo, realizados a partir da plataforma digital Airbnb, é originário da 11º Vara Cível da comarca de Porto Alegre, no Rio Grande do Sul.

O condomínio do edifício Coorigha deu início a uma ação<sup>141</sup> de obrigação de fazer com preceito cominatório e pedido de liminar contra os promovidos Mônica Dutczak e seu filho Gyan Celah dos Santos.

<sup>138</sup> TJSP, Agravo de Instrumento 2118946-67.2018.8.26.0000, Acórdão 11695443, 30.<sup>a</sup> Câmara de Direito Privado, São Paulo, Rel. Des. Maria Lúcia Pizzotti, j. 08.08.2018, DJESP 15.08.2018, p. 2.147

<sup>139</sup> STJ - REsp: 1819075 RS 2019/0060633-3, Relator: Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, Data de Julgamento: 20/04/2021, T4 - QUARTA TURMA. Disponível em: <https://processo.stj.jus.br/processo/pesquisa/>, data de Publicação: DJe 27/05/2021. Fl. 967 e-STJ.

<sup>140</sup> STJ - REsp: 1819075 RS 2019/0060633-3, Voto Vencedor: Min. Raul Araújo, Data de Julgamento: 20/04/2021, T4 - QUARTA TURMA. Disponível em: <https://processo.stj.jus.br/processo/pesquisa/>, data de Publicação: DJe 27/05/2021, signatário Ministro Raul Araújo. Fl. 994 e-STJ.

<sup>141</sup> Processo de número 001/1.14.0135112-4 – Condomínio Coorigha x Monica Dutczak e Gyan Celah dos Santos.

Alegaram em sua inicial que a conduta dos proprietários dos apartamentos 303 e 205, estavam em dissonância com os interesses dos demais proprietários e infringindo a Convenção do condomínio, pois mãe e filho estariam disponibilizando locação e serviços de hospedagem para as mais diversas pessoas, o que ocasionou alta rotatividade de indivíduos estranhos ao condomínio, inclusive de outros países, que diziam estar hospedados naqueles apartamentos, munidos da chave do portão do condomínio.

Foi gerada uma onda de apreensão, principalmente em relação a segurança, tendo em vista a entrada de tais hóspedes nos mais diversos horários, inclusive de madrugada.

A princípio, informalmente, conforme narrado na inicial, a genitora informou que se tratava de amigos do seu filho, e posteriormente de intercâmbio estudantil. Porém, foram realizadas obras no apartamento 205 para que pudesse acomodar mais pessoas, passando a ficar insustentável tal alegação e que posteriormente, então, informou a genitora estar alugando tais espaços para complementar seu orçamento, o que não fugiria a legalidade tendo em vista outros apartamentos estarem sendo alugados.<sup>142</sup>

O condomínio expõe que a administração condominial tentou de todos os meios para resolução do conflito. O tema foi abordado em assembleias do condomínio, nas quais fica evidenciada a discordância dos demais condôminos, e foi oportunizada a defesa dos requeridos, que lá compareceram. Todavia, houve a manifestação unânime dos demais condôminos no sentido de não permitir que as unidades privativas em questão funcionem como hospedaria, até porque, a atividade não se mostra compatível com o local e a destinação primordial dada ao edifício pela convenção condominial, qual seja, a residencial. Tendo os proprietários dos imóveis insistido com tais práticas, ensejou a lide em comento.

Em sede de contestação<sup>143</sup>, a ré Mônica alega desavenças com a síndica e informou que apenas ela mora no apartamento de número 205. Justifica que há na realidade o instituto da locação do apartamento 303, e que não se caracterizaria como ilícito por falta de disposição na Convenção que proíba a locação. Além disso, nomeou e informou os dados de CPF dos quatro locatários, que diz serem os únicos; argumento que o condomínio impugnou por alegar que as quatro pessoas citadas só representam parte do número real, que seria de dez a quinze indivíduos.

<sup>142</sup> STJ - REsp: 1819075 RS 2019/0060633-3, Relator: Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, Data de Julgamento: 20/04/2021, T4 - QUARTA TURMA. Disponível em: <https://processo.stj.jus.br/processo/pesquisa/>, data de Publicação: DJe 27/05/2021. Fl. 01-07 e-STJ.

<sup>143</sup> STJ - REsp: 1819075 RS 2019/0060633-3, Relator: Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, Data de Julgamento: 20/04/2021, T4 - QUARTA TURMA. Disponível em: <https://processo.stj.jus.br/processo/pesquisa/>, data de Publicação: DJe 27/05/2021. Fl.. 58-68 e-STJ.

É notório que o caso apresenta muitas peculiaridades, todavia, o objeto do presente trabalho é a discussão acerca da natureza jurídica do referido contrato e o peso legal que a convenção de condomínio representa nesta questão.

Em sede de recurso, o juízo de primeiro grau entendeu que as atividades desenvolvidas pelos recorrentes não se amoldam ao contrato típico de locação, seja na modalidade residencial, seja na modalidade por temporada.<sup>144</sup>

Somado a isto, o fato de que os demandados conseguiram, em curto espaço de tempo, adquirir outra unidade imobiliária, reforçando a tese de que estariam realizando exploração comercial e auferindo lucro de tal maneira que conseguiram sair da situação de acúmulo de dívidas narrado pela ré à possibilidade de adquirir outro imóvel.

A sentença destacou ainda: “que a abstenção imposta aos proprietários ‘não atinge o direito de disposição do patrimônio da parte ré à locação disciplinada pela Lei 8.245/91, dentro dos parâmetros ali estabelecidos’<sup>145</sup>. Ou seja, nada impede que o proprietário faça a locação de sua parte, fato alegado em defesa como argumento para a continuação da tratativa firmada, e ressaltado em sentença no sentido oposto, visto que, por mais que a locação seja permitida, não é um contrato de locação que está sendo firmado, para tanto basta a leitura da lei 8.245/91 e a comparação com os tipos de contratos que são realizados entre os anfitriões, hóspedes e Airbnb neste tipo de negócio jurídico, já que os supostos contratos de locação por temporada firmados pela recorrente e seus hóspedes/locatários não foram juntados aos autos.

O pedido cominatório feito pelo condomínio foi acolhido pelo juízo de primeiro grau, o qual foi mantido pelo TJRS, conforme demonstra sua ementa:

*APELAÇÃO CÍVEL. CONDOMÍNIO. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE NÃO FAZER. ABSTENÇÃO DE REALIZAR ATIVIDADE COMERCIAL DE HOSPEDAGEM NO CONDOMÍNIO. A ausência de vinculação entre os inquilinos, a reforma do apartamento no sentido criar novos quartos e acomodar mais pessoas, a alta rotatividade de pessoas e o fornecimento de serviços é suficiente para caracterizar contrato de hospedagem. No caso concreto, caracterizado o contrato de hospedagem, atividade comercial proibida pela convenção condominal, impõe-se a manutenção da sentença de procedência do pedido cominatório formulado pelo*

---

<sup>144</sup> STJ - REsp: 1819075 RS 2019/0060633-3, Relator: Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, Data de Julgamento: 20/04/2021, T4 - QUARTA TURMA. Disponível em: <https://processo.stj.jus.br/processo/pesquisa/>, data de Publicação: DJe 27/05/2021. Fl. 481-492 e-STJ.

<sup>145</sup> STJ - REsp: 1819075 RS 2019/0060633-3, Relator: Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, Data de Julgamento: 20/04/2021, T4 - QUARTA TURMA. Disponível em: <https://processo.stj.jus.br/processo/pesquisa/>, data de Publicação: DJe 27/05/2021. Fl. 967 e-STJ.

*condomínio, ficando vedado aos réus exercerem o referido comércio. APELAÇÃO DESPROVIDA.<sup>146</sup>*

Ou seja, as instâncias ordinárias afastaram a incidência da relação locatícia nos moldes da Lei n. 8.245/91, entendendo que a destinação dada às unidades imobiliárias pelos recorrentes era “comercial”, mediante a celebração de contratos mais próximos aos de “hospedagem”, sendo, portanto, contrários ao que demanda a convenção condominial.

Insatisfeitos, os réus - proprietários dos imóveis - interpuseram recurso especial, com fundamento no art. 105, III, a e c<sup>147</sup>, da Magna Carta, alegando ofensa aos arts. 47 e 48<sup>148</sup> da Lei n. 8.245/91, art. 1.335, I<sup>149</sup>, do CC e art. 19<sup>150</sup> da Lei n. 4.591/64. Em síntese, que a manutenção da procedência do feito viola o direito de propriedade dos recorrentes de usar, fruir e dispor de seus apartamentos, locando-os para fins residenciais ou por temporada. Não foram apresentadas contrarrazões ao recurso.

#### 4.3.1 Voto do Ministro Relator

O relator do recurso especial foi o Ministro Luis Felipe Salomão, que deu início ao seu voto aceitando a AIRBNB IRELAND UC como assistente simples dos recorrentes, tendo em vista o auxílio que o assistente presta ao deslinde da lide, a jurisprudência da corte e a repercussão que a decisão poderá tomar em julgados posteriores envolvendo as relações das quais a plataforma de sua titularidade está inserida.

<sup>146</sup> STJ - REsp: 1819075 RS 2019/0060633-3, Relator: Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, Data de Julgamento: 20/04/2021, T4 - QUARTA TURMA. Disponível em: <https://processo.stj.jus.br/processo/pesquisa/>, data de Publicação: DJe 27/05/2021. Fl. 968 e-STJ.

<sup>147</sup> CF, art. 105. Compete ao Superior Tribunal de Justiça: III - julgar, em recurso especial, as causas decididas, em única ou última instância, pelos Tribunais Regionais Federais ou pelos tribunais dos Estados, do Distrito Federal e Territórios, quando a decisão recorrida: a) contrariar tratado ou lei federal, ou negar-lhes vigência; c) der a lei federal interpretação divergente da que lhe haja atribuído outro tribunal. Disponível em [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/constituicao/constituicao.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm) Acesso em 04 nov.2021

<sup>148</sup> Lei do Inquilinato, art. 47 e 48. Art. 47. Quando ajustada verbalmente ou por escrito e como prazo inferior a trinta meses, findo o prazo estabelecido, a locação prorroga - se automaticamente, por prazo indeterminado, somente podendo ser retomado o imóvel (...) 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. Disponível em [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l8245.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8245.htm) Acesso em 04 nov.2021.

<sup>149</sup> 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/2002/110406compilada.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406compilada.htm) Acesso em 04 nov.2021

<sup>150</sup> Lei do condomínio, art. 19. Cada condômino tem o direito de usar e fruir, com exclusividade, de sua unidade autônoma, segundo suas conveniências e interesses, condicionados, umas e outros às normas de boa vizinhança, e poderá usar as partes e coisas comuns de maneira a não causar dano ou incômodo aos demais condôminos ou moradores, nem obstáculo ou embaraço ao bom uso das mesmas partes por todos. Disponível em [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l4591.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l4591.htm) Acesso em 04 nov.2021

O Ministro coloca como ponto principal da discussão a natureza comercial ou não da atividade desenvolvida e se é possível de restrição imposta por condomínio residencial.

Em síntese, o início das atividades desenvolvidas pelos recorrentes se deu em 2011 e teve como precursor os problemas financeiros enfrentados por mãe e filho. São levantados como fatos incontroversos do caso a disponibilização das unidades a terceiros por períodos variáveis, inclusive “inferiores a doze meses”; a contraprestação pecuniária, que não se dava necessariamente pelo sistema de “diárias”; os anúncios das unidades disponibilizadas no Airbnb; e os serviços de lavanderia e internet como serviços circunstanciais, não principais.<sup>151</sup>

O contrato de hospedagem compreende inúmeras prestações de serviços, e essa prestação constitui elemento inerente a sua configuração, então não seria possível considerar a atividade desenvolvida pelos proprietários recorrentes como comercial, pois, dessa forma, estaria igualando-os aos estabelecimentos com estrutura voltada ao fornecimento de tais serviços. Isto sem considerar as questões formais, como adequação ao Plano Diretor do Município e recolhimento de tributos devidos em caso de atividade empresarial.

Entende o Ministro que os proprietários disponibilizam suas acomodações sempre voltados à finalidade residencial, ainda que temporária, visto que, são quartos de uma mesma unidade, por vezes compartilhando sua própria moradia, ou oferecendo a unidade inteira; além de que, os outros pontos levantados como: alta rotatividade de pessoas sem vínculo entre si e aumento patrimonial dos proprietários, não apresentaram-se como provas adequadas para sua caracterização como comercial, afastando, portanto, essa caracterização.

Relembra em seu voto que sempre existiram aluguéis por curta temporada ou envolvendo apenas cômodos, em que os ocupantes não possuem vínculo, incrementados inclusive pela prestação de serviços eventuais. Encara como novidade o “curtíssimo” prazo trazido pelas plataformas virtuais de até uma única diária, ressaltando a realização de negócios feita de maneira quase que instantânea, proporcionada pela internet e inserida pela denominada “economia de compartilhamento”. Ainda referente a esta questão, no entender do Ministro, um caso que se aplica *mutatis mutandis* é o RE n. 1.054.110/SP, de relatoria do Ministro Roberto Barroso, a respeito da startup Uber, mas que também apontou em seu voto a plataforma Airbnb, o WhatsApp e a Netflix ao tratar das novas formas de produção, se referindo à “inovação disruptiva” ao tratar de tais tecnologias. Extraímos uma parte do voto para melhor compreensão do posicionamento:

---

<sup>151</sup> STJ - REsp: 1819075 RS 2019/0060633-3, Relator: Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, Data de Julgamento: 20/04/2021, T4 - QUARTA TURMA. Disponível em: <https://processo.stj.jus.br/processo/pesquisa/>, data de Publicação: DJe 27/05/2021. Fl. 973-974 e-STJ.

[..] Penso que nós temos de aceitar como uma inexorabilidade do progresso social o fato de que há novas tecnologias disputando mercado com as formas de tradicionais de oferecimento de determinados serviços. Acho que é inócuo tentar proibir a inovação ou preservar o status quo, assim como, com a destruição das máquinas de tear, no início do século XIX, por trabalhadores ingleses ou, pouco depois, na França, quando se começaram a vender roupas prêt-à-porter, em que os alfaiates também invadiram as grandes lojas, não foi possível frear a revolução industrial. O desafio do Estado está em como acomodar a inovação com os mercados pré-existentes, e penso que a proibição da atividade na tentativa de contenção do processo de mudança, evidentemente, não é o caminho, até porque acho que seria como tentar aparar vento com as mãos.<sup>152</sup>

O Ministro Luis Felipe Salomão, discorre em seu voto sobre as vantagens trazidas pelas novas tecnologias, como a geração de novos empregos e os seus efeitos na atividade econômica, citando que o Airbnb, de acordo com artigo publicado no Valor Econômico, acrescentou R\$ 2,5 bilhões ao PIB brasileiro no ano de 2016, já em 2018 segundo anunciou a própria empresa, R\$ 7,7 bilhões. Além de apontar a ausência de norma específica que a regule, como também a ausência de proibição expressa no ordenamento jurídico pátrio, atentando, entretanto, para a preocupação quanto às questões tributárias e cadastrais perante a administração pública. Ressalva ainda que tais questões são levantadas sem o intuito de descharacterizar a atividade como de locação, pelo contrário, reforçando a natureza de contrato de locação por temporada.

No direito comparado, ao fazer uma explanação do artigo de Bianca Tavolari<sup>153</sup>, o relator seleciona trechos de um levantamento feito pela autora que demonstra o tratamento e legislação da plataforma em diversos locais pelo mundo, como Berlim, São Francisco, Barcelona e Amsterdam, demonstrando que ocorre de forma bastante variada, com ponto convergente no que diz respeito a pouca regulamentação.

O Ministro entende que não há como enquadrar em uma das rígidas formas contratuais, os contratos realizados pelas plataformas tal qual eles se apresentam, visto que, englobam multiplicidade de modalidades negociais ainda a serem categorizadas. Todavia, especificamente no caso em questão, existem evidências de contrato de locação por temporada, onde o proprietário é pessoa natural, que disponibiliza um dos cômodos de seu imóvel com o “nítido propósito de destinação residencial a terceiros, mediante contraprestação pecuniária,

---

<sup>152</sup> STF - RE 1054110, Relator(a): Min. ROBERTO BARROSO, Tribunal Pleno, julgado em 09/05/2019, PROCESSO ELETRÔNICO DJe-194 Publicação 06 set.2019

<sup>153</sup> Tavolari, Bianca. **Economias do compartilhamento e o direito** - E Organização de Rafael A. F. Zanatta, Pedro C. B. de Paula, Beatriz Kira. [Curitiba] Juruá Editora; 2017

ainda que por prazos de curta duração”, nas palavras do Relator, mais se aproximando de tal modalidade e não se caracterizando prática de atividade de comércio, conforme consignado pelas instâncias de origem.

A finalidade residencial não seria afastada nem mesmo se tivesse sido realizada de maneira verbal. Os imóveis foram disponibilizados tanto por curtos períodos, quanto por períodos superiores a 12 meses, sendo que todos os contratos traziam a finalidade residencial.

O relator passou à análise das limitações ao direito de propriedade impostas pelas normas condominiais e apontou para a compatibilidade existente entre a função social da propriedade e a exploração econômica do bem, reforçando a ideia de uma solidariedade social. Traz ainda o enfoque ao núcleo rígido que possui o direito de propriedade tão respeitado pela corte do Superior Tribunal de Justiça e que neste contexto de conflito entre os limites que este direito tem (representado pela possibilidade de exploração econômica, e os direitos dos condôminos), o tribunal tem feito a análise do caráter da norma restritiva, utilizando como critérios a legalidade, razoabilidade, legitimidade e proporcionalidade.

Em seu voto são citados casos em que foi afastada a norma condominial em duas situações diferentes. Na primeira a lide envolvia a restrição a criação e guarda de animais<sup>154</sup>, e a segunda dizia respeito a restrição envolvendo o uso pelo proprietário inadimplente das áreas comuns<sup>155</sup>. Nestes casos foram utilizados como argumento a desarrazoabilidade e o exercício do direito de propriedade. Ponto comum entre os julgados citados e o caso é definir até onde as normas dos condomínios podem restringir o direito de propriedade e qual o momento de o judiciário intervir.

*Neste ponto é que reside a controvérsia em exame: definir se, no âmbito da autonomia privada de vontade do condomínio edilício, pode a convenção prever a proibição da atividade de locação, por curto prazo, por plataforma virtual. É bem de ver que, na forma como foi apresentada pela Corte de origem, a vedação teve como fundamento a finalidade comercial que teria sido conferida aos imóveis. A propósito, invocou o Tribunal local norma da convenção que prevê o caráter residencial exclusivo do edifício.<sup>156</sup>*

---

<sup>154</sup> STJ - REsp n. 1.783.076/DF, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 14/05/2019, REPDI 19/08/2019, DJe 24/05/2019

<sup>155</sup> STJ – REsp: 1699022 SP 2017/0186823-3. Relator: Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, Data de Julgamento: 28/05/2019, T4 – QUARTA TURMA, Data de publicação: DJe 01/07/2019

<sup>156</sup> STJ - REsp: 1819075 RS 2019/0060633-3, Relator: Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, Data de Julgamento: 20/04/2021, T4 - QUARTA TURMA. Disponível em: <https://processo.stj.jus.br/processo/pesquisa/>, data de Publicação: DJe 27/05/2021. Fl. 997 e-STJ.

Relembra o relator que a convenção condominial prevê o caráter exclusivamente residencial do edifício, tratando o fundamento que aponta tal finalidade, entretanto, como genérico e que haveria uma falta de restrição expressa em relação às atividades realizadas pelos proprietários.

Ressalta a falta de prova de insurgência dos demais condôminos contra as atividades desenvolvidas que datam do ano de 2011, sem que tenha havido oposição (ao menos pelo que evidencia) muito menos quanto a quebra de segurança, pelo contrário, visto que todos os dados pessoais do locador e locatário estão registrados no aplicativo.

Por fim, levanta o ponto de que a hermenêutica jurídica não permite exegese ampliativa no tocante às normas que limitam direitos. E finaliza:

*Nos limites da lei, o condomínio poderá, se for o caso, adotar outras medidas adequadas para a manutenção da regularidade de seu funcionamento (por exemplo, cadastramento dos novos hóspedes na portaria), mas creio que não poderá impedir a atividade, uso e gozo do proprietário, tal como pretendeu judicialmente<sup>157</sup>.*

Dando provimento ao Recurso Especial, nos termos apresentados, e improcedendo o pedido inicial<sup>158</sup>.

#### 4.3.2 Voto divergente (vencedor)

O ministro Raul Araújo deu início ao seu voto trazendo os conceitos de domicílio, residência, moradia e hospedagem, numa tentativa de demonstrar o desvirtuamento ou não da finalidade residencial do condomínio, trazendo as diferenças existentes entre eles. Para tanto invoca os ensinamentos de Flávio Tartuce<sup>159</sup>, vejamos:

*A concepção do domicílio, dessa forma, relaciona-se com outros conceitos, como o de residência e de moradia. O domicílio, em regra, é o local em que a pessoa se situa, permanecendo a maior parte do tempo com ânimo definitivo. Por regra, pelo que consta do art. 70 do CC o domicílio da pessoa natural é o local de sua residência. Eventualmente, de acordo com o art. 71 do Código Civil em vigor, a pessoa pode*

<sup>157</sup> STJ - REsp: 1819075 RS 2019/0060633-3, Relator: Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, Data de Julgamento: 20/04/2021, T4 - QUARTA TURMA. Disponível em: <https://processo.stj.jus.br/processo/pesquisa/>, data de Publicação: DJe 27/05/2021. Fl. 999 e-STJ.

<sup>158</sup> STJ - REsp: 1819075 RS 2019/0060633-3, Relator: Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, Data de Julgamento: 20/04/2021, T4 - QUARTA TURMA. Disponível em: <https://processo.stj.jus.br/processo/pesquisa/>, data de Publicação: DJe 27/05/2021. Fls. 645 a 646 e-STJ.

<sup>159</sup> TARTUCE, Flávio. **Manual de Direito Civil**. Vol. Único – 11 Ed. - [Rio de Janeiro] Editora Método, 2021.

*possuir dois ou mais locais de residência, onde, alternadamente, viva, considerando-se seu domicílio qualquer um desses locais (pluralidade domiciliar).*

[...]

*O conceito de habitação ou moradia é distinto dos de domicílio e de residência. Na moradia, há uma mera situação de fato, tratando-se do local onde a pessoa é encontrada ocasionalmente, não havendo ânimo de permanência. Desse modo, nos termos do art. 73 do CC, ter-se-á como domicílio da pessoa natural que não tenha residência habitual o lugar onde for encontrada. O comando tem incidência para nômades, peregrinos, ciganos e circenses.<sup>160</sup>*

Tendo feito a diferenciação, coloca em evidência que os dois institutos carregam *animus* diferentes, trazendo esclarecimentos ao caso em apreço:

*Os conceitos de domicílio e residência (CC/2002, arts. 70 a 78), centrados na ideia de permanência e habitualidade, não se coadunam com as características de transitoriedade, eventualidade e temporariedade efêmera, presentes na hospedagem, particularmente naqueles moldes anunciados por meio de plataformas digitais de hospedagem.<sup>161</sup>*

Fica muito bem delineado neste início do voto do ministro que tratam-se de institutos diferentes, tendo o edifício a finalidade residencial e estando, desta forma, em oposição ao caráter temporário da hospedagem, que carrega consigo a ideia de eventualidade. Tal divergência, lembra o ministro, não impede a possibilidade de que o tempo de hospedagem permaneça a ponto de constituir, eventualmente, residência ou domicílio do hóspede, porém, não ficou demonstrado ser esse o caso em questão.

O que comprova a transitoriedade é que o debate se dá em torno da “alta rotatividade de pessoas”, alegada pelo condomínio na inicial. Parte das decisões são trazidas e grifadas, e o Ministro esclarece que a discussão, longe de ser para impedir os réus de realizarem contratação de aluguel de longa ou regular duração com terceiros, se dá na verdade pela disponibilização de hospedagem de curta duração, de alta rotatividade, o que perturba a paz do condomínio e traz insegurança.

Muito lucidamente, o Ministro faz um levantamento de tudo o que foi discutido e frisa: “no contexto, portanto, a hipótese dos autos se equipara à nova modalidade de

<sup>160</sup> TARTUCE apud MINISTRO RAUL ARAÚJO.

<sup>161</sup> STJ - REsp: 1819075 RS 2019/0060633-3, Relator: Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, Data de Julgamento: 20/04/2021, T4 - QUARTA TURMA. Disponível em: <https://processo.stj.jus.br/processo/pesquisa/>, data de Publicação: DJe 27/05/2021, Fl. 1.010 e-STJ.

hospedagem, surgida nos dias atuais (...)"<sup>162</sup> e ainda “as instâncias ordinárias afastaram expressamente a hipótese de locação por temporada, sob o fundamento de que ‘esta última estabelece prazo máximo de 90 dias’ (e-STJ, fl. 554 - acórdão), o que não teria sido verificado no caso concreto” e que os réus não teriam apresentado os alegados contratos por temporada, prova fácil de produzir; quanto a isso: “não o fizeram porque, certamente, as contratações que celebram são variadas e realizadas de modo informal, ajustadas às necessidades de hospedagem de cada contratante, especialmente quanto ao curto tempo de duração da estadia”.

O conceito trazido pela lei de locação por temporada difere do caso em questão pois não dispõe sobre aluguel informal fracionado de quartos existentes num imóvel, dispostos a acomodar indivíduos sem vínculo entre si, mas sim a um determinado locatário, como também seus familiares e amigos, servindo de residência temporária por prazo não superior a 90 dias. O ministro, portanto, concorda com as instâncias ordinárias e entende que foi configurado **contrato atípico de hospedagem**.

Traz à baila dispositivo presente na própria lei de inquilinato que exclui este tipo de atividade de sua alcada:

*Art. 1º A locação de imóvel urbano regula-se pelo disposto nesta lei:*

*Parágrafo único. Continuam regulados pelo Código Civil e pelas leis especiais:*

*a) as locações:*

*1. de imóveis de propriedade da União, dos Estados e dos Municípios,*

*de suas autarquias e fundações públicas;*

*2. de vagas autônomas de garagem ou de espaços para estacionamento de veículos;*

*3. de espaços destinados à publicidade;*

*4. em apart-hotéis, hotéis-residência ou equiparados, assim considerados aqueles que prestam serviços regulares a seu usuário e como tais sejam autorizados a funcionar;*

*b) o arrendamento mercantil, em qualquer de suas modalidades.<sup>163</sup> [grifo nosso]*

---

<sup>162</sup> STJ - REsp: 1819075 RS 2019/0060633-3, Relator: Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, Data de Julgamento: 20/04/2021, T4 - QUARTA TURMA. Disponível em: <https://processo.stj.jus.br/processo/pesquisa/>, data de Publicação: DJe 27/05/2021 Fl. 1018 e-STJ.

<sup>163</sup> LEI Nº 8.245, DE 18 DE OUTUBRO DE 1991. Brasília, DF. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l8245.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8245.htm) Acesso em: 11 nov.2021

Para comentar tal dispositivo e embasar seu posicionamento, faz um levantamento doutrinário, e destacam-se os esclarecimentos do Professor Sílvio Venosa. Traremos *in verbis* parte dos seus textos, para melhor entendimento:

*O contrato de hospedagem, atípico, se caracteriza pela exploração de um imóvel ou parte dele destinado a dar habitação temporária. Jorge Mosset Iturraspe (1988:61) entende que esse contrato deve reunir as seguintes características: o imóvel destinado deve ser hábil para a finalidade ou ter a correspondente autorização legal de funcionamento; deve dar aos ocupantes ou hóspedes, além do uso das unidades predeterminadas, serviços tais como luz, telefone, camareira, água corrente, mobília, utensílios de toalete, roupa de cama, portaria e limpeza. Além desses serviços os hotéis residenciais oferecem também cozinha equipada. Há pois nesses estabelecimentos um plus àquilo que ordinariamente é oferecido pelos hotéis: enquanto nos hotéis geralmente as unidades se compõem unicamente de dormitório e banheiro, os ditos flats oferecem um apartamento completo. Fora esse aspecto material, formalmente o contrato de hospedagem entre uma e outra modalidade não se diferencia. Denomina-se também contrato de hotelaria. Nesse contrato existe o depósito necessário das bagagens dos viajantes (art. 649, CC/02). No entanto, como nos apart-hotéis há serviços e utilizações diferenciadas, a tendência é considerar o contrato de apart-hotel como forma diversa de contrato atípico, distinta do contrato de hotelaria em geral, a qual está a merecer disciplina legal<sup>164</sup>.*

Conforme já demonstrou-se incontroverso nos autos, são disponibilizados os serviços de lavanderia e internet<sup>165</sup>, descaracterizando a contrato como de locação por temporada e configurando o de hospedagem na modalidade atípica, que foi delineada por tais autores em conjunto com a legislação. O próprio site ao apresentar os serviços ao público utiliza os seguintes termos:

*O Airbnb é uma plataforma de acomodação que conecta viajantes a pessoas ou empresas que têm espaço disponível para aluguel (<https://www.airbnb.com.br/help/article/2588/hospedagem-respons%C3%A1vel-no-brasil>)*

***Embarque em uma nova aventura***

***Ao hospedar, você pode aproveitar a flexibilidade de ser seu próprio chefe, ganhar uma renda extra e criar laços para a vida toda.***

***Explore o mundo das hospedagens***

---

<sup>164</sup> VENOSA, Sílvio De Salvo. **Lei do Inquilinato Comentada: Doutrina e Prática: Lei nº 8.245, de 18-10-1991** - 13. Ed. - [São Paulo]: Editora Atlas, 2014. P. 17/19.

<sup>165</sup> Conf. Sentença: Fl. 487 e-STJ.

*Hospede com confiança*

*Temos de tudo para que você seja um sucesso: atendimento 24h, uma comunidade de anfitriões prestativa, ferramentas personalizadas, informações relevantes, material educativo, e muito mais. Como ajudamos os anfitriões<sup>166</sup>*

O ministro ao citar tais passagens, relembra que o contrato atípico de hospedagem, ao que tudo indica, é lícito, desde que esteja de acordo com o art. 425 do código civil: “É lícito às partes estipular contratos atípicos, observadas as normas gerais fixadas neste Código”<sup>167</sup> e a Lei 11.771/2008, que rege os contratos de hospedagem. O que cabe é analisar se o contrato atípico de hospedagem caracteriza ou não atividade comercial, pois é isso que estaria em desacordo com a destinação residencial do condomínio edilício. Para tanto, de início é feita a análise dos artigos 1.332 a 1.336 do Código Civil, que num primeiro momento reconhecem as prerrogativas dadas aos proprietários de usar, fruir e dispor livremente sua unidade, e em seguida impõe a obrigação de obedecer a destinação condominial e sua convenção, em observância também aos limites inerentes aos direitos de vizinhança, quais sejam, “o direito de cessar as interferências prejudiciais à segurança, ao sossego e à saúde dos que o habitam...”<sup>168</sup>, o parágrafo único do art. 1.277 inclusive proíbe a interferência, impondo o respeito que deve ser dado à natureza da utilização do prédio.

De fato, conforme pontua o autor do voto, serão mais restritas as prerrogativas de uso e fruição dos proprietários de imóvel em condomínio vertical em comparação com aqueles de construção horizontal, exemplifica situações rotineiras como mudança de móveis de lugar, fixação de quadros na parede, obras etc., que mormente são realizadas de acordo com a conveniência do proprietário, situação que não se repete nos condomínios edilícios, que terão prazo e horários próprios determinados pela convenção; situação de fácil compreensão frente a proximidade das unidades e afetação do sossego. Da mesma forma ocorre em relação ao trânsito de pessoas em um prédio horizontal isolado, que só dirão respeito a essa propriedade, enquanto em condomínio edilício influenciam diretamente na segurança dos demais. Atento a tais fatos, o código civil concede autonomia e força normativa à convenção de condomínio regularmente aprovada e registrada em cartório.

---

<sup>166</sup> STJ – REsp: 1819075 RS 2019/0060633-3, Relator: Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, Data de Julgamento: 20/04/2021, T4 - QUARTA TURMA. Disponível em: <https://processo.stj.jus.br/processo/pesquisa/>, data de Publicação: DJe 27/05/2021. Fl. 1028 e-STJ.

<sup>167</sup> \_\_\_\_\_. LEI N O 10.406, DE 10 DE JANEIRO DE 2002. Brasília, DF. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/2002/110406compilada.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406compilada.htm) Acesso em: 11 nov.2021.

<sup>168</sup> Art. 1.277 do CC/2002

Destarte, conclui o Ministro Raul Araújo em seu voto, no caso de a convenção de condomínio impor destinação residencial as suas unidades, mostra-se indevido o uso delas para fim diverso. Não obstante, é exequível a utilização das unidades para fins de hospedagem, contanto que os condôminos deste condomínio edilício residencial deliberem em assembleia, por maioria qualificada, ou seja, dois terços das frações ideais e, posteriormente, incorporem essa modificação à convenção condominial. No caso em tela, a finalidade residencial está presente no art. 4º<sup>169</sup> da Convenção de Condomínio, carecendo, portanto, de expressa autorização para dar destinação distinta, inclusive no caso de contrato atípico de hospedagem.

Esta forma de utilização que está sendo dada pelos recorrentes, ao alterar a finalidade residencial, faz com que sejam necessárias adaptações consideráveis na estrutura de controle do fluxo de entrada e saída de pessoas e veículos, de outro modo, a segurança e o sossego restariam ameaçados.

Por estas razões o ministro divergiu do voto do relator, negando provimento ao recurso especial, sendo seguido pela maioria dos colegas.

É preciso enfatizar que a decisão não deu ensejo a proibição de locação das unidades por seus proprietários, mas a este tipo de contrato atípico de hospedagem, por estar em dissonância a natureza residencial especificada na convenção do condomínio edilício em questão, no referido caso concreto. A turma entendeu como acertadas as decisões de primeiro grau e do tribunal, em que o especificado na convenção merece ser mantido. O recurso especial não tem natureza vinculante, mas representa forte jurisprudência a respeito do tema.

Ressalta importante ponto o professor Flávio Tartuce:

*De toda sorte, esclareça-se que o voto não fecha totalmente a possibilidade de a convenção estabelecer limitações ao uso de tais aplicativos, que devem ser confrontadas com a utilização abusiva posterior da unidade e sua destinação natural, bem como o emprego de outras medidas, como o cadastramento dos hóspedes na portaria.<sup>170</sup> [grifo nosso]*

Ficou ainda mais consolidada a posição adotada pelo tribunal de dar à convenção de condomínio o peso que é próprio dela - com poder para restringir ou aceitar tais práticas - em decisão mais recente<sup>171</sup> expedida em 23 de novembro de 2021, da 3ª Turma, que julgou o

<sup>169</sup> Art. 4º - As unidades autônomas destinam-se a fins residenciais. Fl.14 e-STJ,

<sup>170</sup> TARTUCE, Flávio. **Direito Civil - Direito das Coisas** - Vol. 4. – 13 Ed. - Grupo GEN; 2021. [Versão Digital] P 433

<sup>171</sup> Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/quentes/355412/3-turma-do-stj-condominios-podem-proibir-lodacoes-como-airbnb>. Acesso em: 26 nov.2021.

Resp 1.884.483<sup>172</sup> de relatoria do Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva. Com decisão unânime neste mesmo sentido, serviu para aclarar e reiterar a postura do Superior Tribunal de Justiça perante o assunto.

*Trata-se de ação proposta por proprietário visando anulação de assembleia condominial na qual se deliberou pela proibição de locação de casa situada em condomínio residencial por prazo inferior a 90 dias, seja por meio de plataformas digitais (Airbnb e outras do gênero), seja por outras formas de locação por temporada.<sup>173</sup> (grifo nosso)*

Neste segundo caso existem características que o diferem do que foi apresentado anteriormente, a maior delas é a de que se trata de uma casa situada em um condomínio, ou seja, serve para ilustrar o mesmo posicionamento decisório ainda que com outras peculiaridades envolvidas, entretanto, com um ponto em comum que é primordial: o tipo de contrato que está sendo firmado. O ministro entendeu que a atividade desenvolvida não se compatibiliza com a destinação exclusivamente residencial atribuída ao condomínio réu, assim como a decisão anterior, o que serve de arcabouço jurisprudencial para as decisões seguintes, ainda que não vinculante.

#### 4.4 CONTRATO ATÍPICO DE HOSPEDAGEM

Conforme citado anteriormente no caso originário do Rio Grande do Sul, em sede de recurso, o juízo de primeiro grau sentenciou que as atividades desenvolvidas pelos recorrentes não se assemelham ao contrato típico de locação, seja na modalidade residencial, seja na modalidade por temporada. Para que isso seja melhor compreendido é preciso uma análise dos dois institutos.

A locação na modalidade residencial ocorre quando ajustada verbalmente ou por escrito, com prazo determinado ou indeterminado, inferior ou superior a trinta meses, pois nos casos em que o prazo estabelecido termina e o locatário continua no imóvel, a locação prorroga-se automaticamente, por prazo indeterminado.<sup>174</sup>

---

<sup>172</sup> Disponível em:

<https://processo.stj.jus.br/processo/pesquisa/?tipoPesquisa=tipoPesquisaNumeroUnico&termo=00750005020178160014&totalRegistrosPorPagina=40&aplicacao=processos.ea> Acesso em: 26 nov. 2021

<sup>173</sup> Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/quentes/355412/3-turma-do-stj-condominios-podem-proibir-locaoes-como-airbnb>. Acesso em: 27 nov.2021.

<sup>174</sup> \_\_\_\_\_. LEI Nº 8.245, DE 18 DE OUTUBRO DE 1991. Brasília, DF. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l8245.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8245.htm) Acesso em: 20 out.2021.

O locador não terá direito de reaver seu imóvel imotivadamente, ou seja, só poderá renunciar o contrato se ocorrer uma das prerrogativas elencadas no art. 47<sup>175</sup> da lei de locações, caso em que ocorrerá a ação por despejo por denúncia cheia.<sup>176</sup>

Já a locação por temporada, ocorre quando os contratantes firmam uma locação destinada à residência temporária, seja para a prática de lazer, realização de cursos, tratamento de saúde, feitura de obras em seu imóvel, ou outros fatores que decorram tão somente em determinado tempo. Tais hipóteses vêm dispostas no art. 48 da lei de locações, mas são apenas exemplificativas, podendo ser complementadas por eventualidades que se encaixem aos moldes por elas definidos.<sup>177</sup>

O prazo para essa modalidade de locação não será superior a noventa dias, esteja ou não mobiliado o imóvel.<sup>178</sup> Esse período é tempo razoável para que o inquilino cumpra seu propósito, e caso seja ultrapassado, automaticamente será prorrogado por tempo indeterminado, equiparando-se à locação residencial comum.<sup>179</sup>

A locação por temporada é exceção no que diz respeito ao pagamento de aluguéis, visto que a regra é aquela definida no art. 43, III, qual seja, a vedação à cobrança antecipada. O art. 49 da lei de locações permite além da cobrança antecipada, que se cobre a totalidade do período que durar o contrato. Ademais, como garantia de eventuais danos ao imóvel e aos bens que o guarneçem, permite também que se constitua alguma das modalidades previstas no art. 37 da lei em comento.<sup>180</sup>

O juízo entendeu também, em consonância com o artigo 22<sup>181</sup> da mesma lei, que os serviços ofertados pela promovente em nada se assemelham às obrigações atribuídas ao

<sup>175</sup> Art. 47 da Lei de Locações: “Quando ajustada verbalmente ou por escrito e como prazo inferior a trinta meses, findo o prazo estabelecido, a locação prorroga - se automaticamente, por prazo indeterminado, somente podendo ser retomado o imóvel: I - Nos casos do art. 9º; II - em decorrência de extinção do contrato de trabalho, se a ocupação do imóvel pelo locatário relacionada com o seu emprego; III - se for pedido para uso próprio, de seu cônjuge ou companheiro, ou para uso residencial de ascendente ou descendente que não disponha, assim como seu cônjuge ou companheiro, de imóvel residencial próprio; IV - se for pedido para demolição e edificação licenciada ou para a realização de obras aprovadas pelo Poder Público, que aumentem a área construída, em, no mínimo, vinte por cento ou, se o imóvel for destinado a exploração de hotel ou pensão, em cinquenta por cento; V - se a vigência ininterrupta da locação ultrapassar cinco anos.”

<sup>176</sup> GUILHERME, LFDVDA. **Comentários à Lei de Locações: Lei n. 8.245, de 18 de outubro de 1991.** [Barueri, SP]: Editora Manole; 2017. P 54

<sup>177</sup> GUILHERME, LFDVDA. **Comentários à Lei de Locações: Lei n. 8.245, de 18 de outubro de 1991.** [Barueri, SP]: Editora Manole; 2017. P 57

<sup>178</sup> \_\_\_\_\_. LEI Nº 8.245, DE 18 DE OUTUBRO DE 1991. Brasília, DF. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l8245.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8245.htm) Acesso em: 20 out.2021.

<sup>179</sup> GUILHERME, LFDVDA. **Comentários à Lei de Locações: Lei n. 8.245, de 18 de outubro de 1991.** [Barueri, SP]: Editora Manole; 2017. [Versão digital] P 57

<sup>180</sup> GUILHERME, LFDVDA. **Comentários à Lei de Locações: Lei n. 8.245, de 18 de outubro de 1991.** [Barueri, SP]: Editora Manole; 2017. [Versão digital] P 58

<sup>181</sup> \_\_\_\_\_. LEI Nº 8.245, DE 18 DE OUTUBRO DE 1991. Brasília, DF. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l8245.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8245.htm) Acesso em: 22 out.2021.

locador, que dizem respeito a entregar o imóvel com todas as características que lhe são essenciais ao uso a que ele se destina, não sendo aceita a locação cuja destinação se torna impraticável por falta de característica intrínseca ao seu estado comum, ao uso a que se destina.

Quando é feita a análise do referido artigo, é possível observar que todas as características das obrigações da senhoria são voltadas à manutenção do próprio imóvel, ou reparos voltados à sua retomada ao estado original, e às taxas a isso vinculadas. Nada se assemelhando aos serviços encontrados, por exemplo, em um contrato de hospedagem, onde são disponibilizados, visando o bem-estar do hóspede, serviços como higienização frequente, lavanderia, café-da-manhã, dentre outros. No caso ora analisado, a recorrente admitiu disponibilização de serviço de lavanderia (lavava as roupas em sua residência e entregava posteriormente) e rede de internet, conforme citado anteriormente.

É preciso destacar ainda que a relação desenvolvida não seria dúplice, conforme ocorre nos casos de locação que envolvem apenas duas relações, quais sejam: locador e locatário; mas englobam pelo menos três relações. “O contrato celebrado entre o ‘anfitrião’, o ‘hóspede’ e o prestador do serviço do aplicativo, de fato, não se limita a um contrato de locação.”<sup>182</sup>

Ainda assim, opinaram em sentido diverso Jorge Cesa e Cristiano de Souza Oliveira, em parecer disponível tanto no Recurso Especial em estudo, como no próprio site do Airbnb<sup>183</sup>, que entenderam tal atividade como sendo de locação.

Em contrapartida, para que exista contrato típico de hospedagem, não basta o locus, pois quem aluga apenas um quarto ou um apartamento, normalmente é locatário. Quem hospeda, acrescenta, oferece mais do que o simples espaço para acomodação; é preciso que sejam disponibilizados também serviços, incluindo no conceito de serviço qualquer atividade, desde arrumação do local, serviço de bar e restaurante (café da manhã, almoço e jantar), dentro deste contexto, nota-se muitos pontos semelhantes com a cessão de uso que faz o proprietário que se vale do sistema Airbnb, como os termos usados para o ingresso e saída do imóvel: check-in e check-out, a ocupação temporária, muitas das vezes por diárias; remuneração e disponibilização de facilidades.<sup>184</sup>

<sup>182</sup> BRITO, Rodrigo Toscano. **Contrato atípico de hospedagem realizado através de plataformas digitais e sua incompatibilidade com a destinação residencial dos condomínios edilícios**. Migalhas contratuais. 10 mai.2021. Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/coluna/migalhas-contratuais/345206/contrato-atipico-de-hospedagem-realizado-por-plataformas-digitais> Acesso em: 12 nov.2021

<sup>183</sup> Disponível em: <https://www.airbnb.com.br/help/article/2588/hospedagem-respons%C3%A1vel-no-brasil> Acesso em: 16 nov.2021.

<sup>184</sup> DANELUZZI, Maria Helena Marques Braceiro e MATHIAS, Maria Lígia Coelho. **O Sistema Airbnb E Sua Relação Com O Direito De Propriedade E Condomínio Edilício**. Revista Argumentum – RA, eISSN 2359-

De acordo com Maria Helena Diniz estaria sendo formado um contrato de natureza mista, com preponderância da hospedagem: “Reiteramos que a relação do referido locatário com o imóvel é de detenção, em razão do contrato ser de natureza mista (locação/hospedagem) e preponderar a hospedagem.”<sup>185</sup> Isto se confirma na análise os elementos contidos no art. 23 da lei 11.771/2008<sup>186</sup>, a lei do turismo, onde é notório que o complexo contratual que envolve a plataforma, também transcende os liames que definem um contrato como sendo de hospedagem, embora, tenha uma maior aproximação.

*“Diante dos elementos vistos no contrato realizado através das plataformas de hospedagem e aqui já suscitados, parece-nos que a natureza jurídica do contrato aqui estudada é atípica, aproximando-se mais do contrato de hospedagem, de forma que, é mais apropriada para a espécie a afirmativa de que se trata de um contrato atípico de hospedagem.”<sup>187</sup>*

Ou seja, em consonância à jurisprudência de uma das mais altas cortes nacionais e à doutrina majoritária, bem como análise legislativa dos institutos típicos e atípicos de locação e hospedagem, é possível definirmos que o modelo de negócio praticado pelas plataformas digitais que fornecem o serviço de hospedagem, aproxima-se da atividade do ramo da hotelaria e turismo. A forma de divulgação, os termos utilizados “check-in e check-out”, a própria oferta de preços que utiliza-se do “preço por diária”, demonstram que se está diante de atividade voltada para hotelaria e turismo, de forma atípica pois faz parte de um cenário inovador surgido nos últimos anos, incapaz de se amoldar a qualquer das formas citadas. É por isso que recebe o nome de contrato atípico de hospedagem.

Algumas implicações que podem ser verificadas no caso concreto, são por exemplo, o meio processual de retomada, que seria a ação possessória, e não de despejo como se possa imaginar, vejamos:

*Nessa modalidade de cessão do imóvel, por meio de plataforma digital, a situação prende-se a uma modalidade de hospedagem e não se coaduna com a locação por temporada, na forma presente nesta lei. De qualquer modo, há necessidade de*

<sup>185</sup> 6889 [Marília/SP] V. 20, N. 2, pp. 625-650, disponível em: <http://ojs.unimar.br/index.php/revistaargumentum/article/view/1142>. Acesso em: 14 nov.2021.

<sup>186</sup> DINIZ, MH. **Direito em debate** - Vol.1. - [São Paulo]: Grupo Almedina (Portugal); 2020. [Versão Digital] P 218

<sup>187</sup> LEI Nº 11.771, DE 17 DE SETEMBRO DE 2008. Brasília, DF. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2007-2010/2008/lei/l11771.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2007-2010/2008/lei/l11771.htm) Acesso em: 23 out.2021.

<sup>188</sup> BRITO, Rodrigo Toscano. **Contrato atípico de hospedagem realizado através de plataformas digitais e sua incompatibilidade com a destinação residencial dos condomínios edilícios**. Migalhas contratuais. 10 mai.2021. Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/coluna/migalhas-contratuais/345206/contrato-atipico-de-hospedagem-realizado-por-plataformas-digitais> Acesso em: 12 nov.2021

*legislação específica para essa modalidade de hospedagem que vem se tornando cada vez mais usual nas últimas décadas. De plano, contudo, diga-se que na hospedagem, a qualquer título, o meio processual de retomada é a ação possessória, e não a ação de despejo.<sup>188</sup>*

E a que mais nos interessa no presente estudo é a de que tais atividades estão ligadas a atividades comerciais, não se compatibilizando com a natureza exclusivamente residencial de determinados condomínios.

Desta feita, se a convenção de condomínio - que é estabelecida por ato de vontade do seu instituidor - determinar que o condomínio possui natureza residencial, natureza essa mantida sem alterações pelos condôminos, com sua força normativa já traçada no presente estudo, os condôminos não poderão dar destinação vinculada à atividade de hotelaria e turismo, mais especificamente a do contrato atípico de hospedagem, pois seria incompatível. Porém, de outra maneira, se os condôminos em sua unanimidade decidirem por alterar tal natureza para a possibilidade de cessão onerosa de uso através das plataformas digitais, fica autorizada a atividade neste condomínio.

---

<sup>188</sup> VENOSA, Sílvio De Salvo. **Lei do Inquilinato Comentada - Doutrina e Prática.** - 16<sup>a</sup> Ed. - [São Paulo]: Editora Atlas; 2020. [Versão Digital] P 205

## 5 CONSIDERAÇÕES FINAIS

Quando iniciou-se o trabalho de pesquisa constatou-se que a economia de compartilhamento tem revolucionado a sociedade de tal forma que seus efeitos podem ser facilmente observados, transformando a configuração da compra e venda nos setores em geral e a locação/hospedagem no que diz respeito aos imóveis, revolucionando a economia e rompendo com o tradicional modelo de mercado já tão consolidado.

Além disso, demonstrou-se a pouca regulamentação referente ao tema e a necessidade de uma postura mais ativa do legislador no enfrentamento das controvérsias envolvidas em sua implementação, evidenciando a lacuna legislativa existente, que perpassa o cenário nacional e pode ser notada também nos outros países. O que existe na realidade é um esforço do legislativo para dar início a algumas tratativas. Houve o estudo do que não passaram de propostas de leis, duas leis aprovadas e regulamentações em outros países, porém, com bastante divergências entre elas, o que demonstra mais uma barreira, que é a falta de consenso no que diz respeito a classificação das relações que estão sendo firmadas, o que nos parece natural, tendo em vista tratar-se de algo surgido a poucos anos e que precisa ser debatido e esmiuçado em busca de melhor delinear seu formato.

Esta pesquisa dedicou-se a explanar que o contrato firmado envolve três tipos diferentes de relações, quais sejam: a relação entre anfitrião e hóspede - que é a única firmada no contrato de locação/hospedagem típicos -, entre anfitrião e a plataforma e entre a plataforma e o hóspede. Tais relações são regidas pelo Código de Defesa do Consumidor apenas naquelas que apresentam um polo hipossuficiente, que no nosso entender seria a estabelecida entre hóspede e anfitrião (na qual o hóspede é a parte hipossuficiente apenas nos casos em que o anfitrião não atue como mero locador, e sim na qualidade de prestador de serviços), hóspede e plataforma (o hóspede novamente se mostra hipossuficiente em tal relação), e entre plataforma e o anfitrião (sendo o anfitrião hipossuficiente, pois assina o contrato sem direito a discutir as cláusulas), mas não quando os interesses da plataforma que estão em jogo, neste caso o Código Civil servirá como parâmetro de decisão.

Diante disso, a pesquisa teve como objetivo geral definir a natureza jurídica do contrato firmado através do Airbnb para que pudesse ter sua natureza confrontada com a finalidade dos condomínios edilícios residenciais. Para tanto, foi feita a análise dos direitos envolvidos em tais relações. A priori, foi visto que o direito de propriedade está inserido no grupo dos direitos reais, e a partir dele suas prerrogativas (entre tais prerrogativas a de fruir,

que permite a cessão onerosa do imóvel) e seus limites (entre eles o condomínio - que abre espaço para a ideia de copropriedade - e a força normativa de sua convenção).

Desta feita, a fim de dar suporte à importância de se ter uma definição da natureza jurídica do contrato celebrado, foi realizada a análise da doutrina, das leis que tratam dos institutos citados e da jurisprudência, com enfoque principal no REsp: 1819075 de relatoria do Ministro Luis Felipe Salomão. Foi possível acompanhar, através dos muitos argumentos levantados nos votos dos ministros, a dificuldade em amoldar os contratos firmados via aplicativos em umas das duas formas tradicionais apontadas, que são os institutos da locação e da hospedagem.

Por conseguinte, o trabalho conseguiu verificar que a cessão onerosa de uso de imóveis através de plataformas digitais como o Airbnb mais se assemelha às características do contrato de hospedagem, chegando muito perto dos moldes estabelecidos pela Lei 11.771/08, mas com alguns pontos divergentes que o tornam um contrato atípico de hospedagem. O período curtíssimo de duração do contrato, sua contagem por diárias, as nomenclaturas utilizadas, os serviços que muitas vezes são disponibilizados, servem como exemplo disso, pois, mais estão ligados ao turismo do que a locação (que remete à permanência e não à transitoriedade apresentada em tais atividades).

E, finalmente, foi possível demonstrar que a consequência de tal natureza jurídica é a incompatibilidade com a destinação residencial dos condomínios edilícios, ou seja, quando a atividade é desenvolvida em condomínio edilício de natureza residencial, há clara afronta à convenção deste condomínio, que possui força normativa e precisa ser respeitada. Esta hipótese foi confirmada pela jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, reiterada recentemente pelo REsp 1.884.483, através da votação unânime de seus ministros pela incompatibilidade do exercício de contrato atípico de hospedagem, com a finalidade residencial dos condomínios edilícios.

Diante da metodologia proposta, percebe-se que o trabalho poderia ter sido realizado com bibliografia, legislação e jurisprudência mais amplas, objetivo que encontrou limitações por se tratar de tema novo, pouco debatido, com algumas fontes citadas ainda em andamento ou em evidência de publicação. Além disso, os dados econômicos e tributários datam dos anos que antecederam a pandemia de COVID-19, que defasou o setor de turismo e a economia de todo o mundo. Sugere-se que estudos posteriores possam se interessar por esta temática, introduzindo dados pós pandemia, com a retomada do turismo, e a decisão na íntegra do REsp. 1.884.483.

## REFERÊNCIAS

\_\_\_\_\_. Lei Complementar Nº 116, de 31 de Julho de 2003. Brasília, DF. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/lcp/lcp116.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/lcp/lcp116.htm) Acesso em: 13 nov.2021.

\_\_\_\_\_. Lei Nº 11.771, de 17 de setembro de 2008. Brasília, DF. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2007-2010/2008/lei/l11771.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2007-2010/2008/lei/l11771.htm) Acesso em: 10 out.2021.

\_\_\_\_\_. Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964. Brasília, DF. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l4591.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l4591.htm) Acesso em: 11 out.2021.

\_\_\_\_\_. Lei nº 8.078, de 11 de setembro de 1990. Brasília, DF. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l8078compilado.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8078compilado.htm) Acesso em: 26 out.2021.

\_\_\_\_\_. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Brasília, DF. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/2002/l10406compilada.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406compilada.htm). Acesso em: 11.out.2021.

\_\_\_\_\_. Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991. Brasília, DF. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l8245.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8245.htm) Acesso em: 20 out.2021.

BRASIL. [Constituição (1988)]. Constituição da República Federativa do Brasil de 1988. Brasília, DF: Presidência da República, [2016]. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/Constituicao/Constituicao.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Constituicao/Constituicao.htm). Acesso em: 12 de out de 2021.

**BRITO, Rodrigo Toscano. Contrato atípico de hospedagem realizado através de plataformas digitais e sua incompatibilidade com a destinação residencial dos condomínios edilícios.** 10 mai.2021. Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/coluna/migalhas-contratuais/345206/contrato-atipico-de-hospedagem-realizado-por-plataformas-digitais> Acesso em: 12 nov.2021

DINIZ, MH. **Direito em debate - Vol.1.** [São Paulo]: Grupo Almedina (Portugal); 2020.

Disponível em: <https://processo.stj.jus.br/processo/pesquisa/?tipoPesquisa=tipoPesquisaNumeroUnico&termo=00750005020178160014&totalRegistrosPorPagina=40&aplicacao=processos.ea> Acesso em: 26 nov. 2021

Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/quentes/355412/3-turma-do-stj-condominios-podem-proibir-locacoes-como-airbnb>. Acesso em: 26 nov.2021.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro. 5 Direito das Coisas** – 16. Ed. Saraiva – 2021. [versão digital]

GUILHERME, LFDVDA. **Comentários à Lei de Locações: Lei n. 8.245, de 18 de outubro de 1991.** [Barueri, SP]: Editora Manole; 2017.

LÔBO P. **Direito civil v. 4 - Coisas.** – 6<sup>a</sup> Ed. - [São Paulo]: Editora Saraiva; 2021.

MONTEIRO, Alexandre. **Tributação da economia digital: desafios no Brasil, experiência internacional e novas perspectivas.** [São Paulo]: Editora Saraiva; 2018. [Versão digital]

PABLO S, Filho RP. Novo curso de direito civil 3 - Responsabilidade civil. (19<sup>a</sup> edição). [São Paulo]: Editora Saraiva; 2021. [Versão Digital]

PAULSEN L. **Curso de direito tributário completo.** - 12<sup>a</sup>. Ed - [São Paulo]: Editora Saraiva; 2021. [Versão digital]

PELUSO, C. **Código Civil comentado: doutrina e jurisprudência** – 15<sup>a</sup> Ed. - [Barueri, SP]: Editora Manole; 2021.

PEREIRA, Caio Mário Da Silva. **Condomínio e Incorporações** – 14<sup>a</sup> Ed. - [Rio de Janeiro]: Grupo GEN; 2021. [Versão digital]

Projeto de Lei n. 2474/2019, de autoria do senador Angelo Coronel, que altera a Lei n. 8.245 de 18 de outubro de 1991 e Lei complementar 99/2017, do município de Caldas Novas, para disciplinar a locação de imóveis residenciais por temporada por meio de plataformas de intermediação ou no âmbito da economia compartilhada. Disponível em:  
<https://www25.senado.leg.br/web/atividade/materias/-/materia/136443> Acesso em: 12 nov. 2021.

RIZZARDO, Arnaldo. **Condomínio Edifício e Incorporação Imobiliária.** – 8 ed. - [Rio de Janeiro]: Grupo GEN; 2020. [Versão digital]

RIZZARDO, Arnaldo. **Contratos** - 19<sup>a</sup> Ed. - [Rio de Janeiro]: Grupo GEN; 2020. [Versão Digital]

SANTOS, Severino Augusto dos. **Direito Romano: uma introdução ao Direito Civil.** / Severino Augusto dos Santos. - 2. Ed. - [Belo Horizonte] Del Rey, 2013.

STF - RE 1054110, Relator(a): Min. ROBERTO BARROSO, Tribunal Pleno, julgado em 09/05/2019, PROCESSO ELETRÔNICO DJe-194 Data da Publicação 06 set.2019

STJ - REsp: 1819075 RS 2019/0060633-3, Relator: Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, Data de Julgamento: 20/04/2021, T4 - QUARTA TURMA. Disponível em: <https://processo.stj.jus.br/processo/pesquisa/>, data de Publicação: DJe 27/05/2021

TARTUCE, Flávio. **Manual de Direito Civil.** Vol. Único – 11 ED - [Rio de Janeiro] Editora Método, 2021.

TARTUCE, Flávio. **Direito Civil - Direito das Coisas** - Vol. 4. – 13 Ed. - Grupo GEN; 2021. [versão digital]

TIGRE PB, Pinheiro AM. **Inovação em serviços e a economia do compartilhamento.** [São Paulo]: Editora Saraiva; 2019. [Versão Digital]

TJSP, Agravo de Instrumento 2047686-61.2017.8.26.0000, 33.<sup>a</sup> Câmara de Direito Privado, Foro de Rio Claro, Rel. Des. Mario A. Silveira, j. 29.05.2017, data de registro 08.06.2017.

TJSP, Agravo de Instrumento 2118946-67.2018.8.26.0000, Acórdão 11695443, 30.<sup>a</sup> Câmara de Direito Privado, São Paulo, Rel. Des. Maria Lúcia Pizzotti, j. 08.08.2018, DJESP 15.08.2018, p. 2.147.

TJSP, Agravo de Instrumento nº 2013529-28.2018.8.26.0000, Rel. Bonilha Filho, j. 26.02.2018.

TJSP; Agravo de Instrumento 2133212-93.2017.8.26.0000, Rel. Des. Pedro Baccarat, 36.<sup>a</sup> Câmara de Direito Privado; Foro Regional II – Santo Amaro, j. 27.09.2017, data de registro 27.09.2017.

VENOSA, Sílvio De Salvo, **Lei do Inquilinato Comentada - Doutrina e Prática.** 16. ed. - [São Paulo]: Editora Atlas; 2020

VENOSA, Sílvio De Salvo, **Lei do Inquilinato Comentada - Doutrina e Prática: Lei nº 8.245, de 18-10-1991 / -** 13. ed. - [São Paulo]: Editora Atlas, 2014.

VENOSA, Sílvio De Salvo. **Direito Civil - Direitos Reais** - Vol. 4 – 21. Ed. - [São Paulo]: Grupo GEN; 2021 [Versão digital]