

**FACULDADE DE DIREITO DE VITÓRIA**  
**CURSO DE GRADUAÇÃO DE DIREITO**

**BRUNELA CHIABAI DO NASCIMENTO**

**A NATUREZA JURÍDICA DA PLATAFORMA AIRBNB E SUAS  
CONSEQUÊNCIAS EM RELAÇÃO À POSSIBILIDADE DA  
PROIBIÇÃO DE SEU USO EM CONDOMÍNIOS EDILÍCIOS**

VITÓRIA  
2022

BRUNELA CHIABAI DO NASCIMENTO

A NATUREZA JURÍDICA DA PLATAFORMA AIRBNB E SUAS  
CONSEQUÊNCIAS EM RELAÇÃO À POSSIBILIDADE DA  
PROIBIÇÃO DE SEU USO EM CONDOMÍNIOS EDILÍCIOS

Monografia apresentada ao curso de Direito da  
Faculdade de Direito de Vitória, como requisito para  
obtenção do grau de bacharel em Direito, orientada  
pelo Professora Doutora Bruna Lyra Duque.

VITÓRIA

2022

BRUNELA CHIABAI DO NASCIMENTO

A NATUREZA JURÍDICA DA PLATAFORMA AIRBNB E SUAS  
CONSEQUÊNCIAS EM RELAÇÃO À POSSIBILIDADE DA  
PROIBIÇÃO DE SEU USO EM CONDOMÍNIOS EDILÍCIOS

Monografia apresentada ao curso de Graduação em Direito da Faculdade de Direito de Vitória – FDV, como requisito para obtenção do título de bacharel em Direito.

Aprovada em \_\_\_\_, de \_\_\_\_\_, de 2022.

BANCA EXAMINADORA:

---

Prof. Dra. Bruna Lyra Duque  
Faculdade de Direito de Vitória Orientador

---

Prof.  
Faculdade de Direito de Vitória

VITÓRIA  
2022

## SUMÁRIO

<b>INTRODUÇÃO</b> .....	05
<b>1 POSSÍVEIS CONTRATOS FIRMADOS PELO AIRBNB: LOCAÇÃO OU HOSPEDAGEM</b> .....	06
1.1 O CONTRATO DE LOCAÇÃO DE COISAS.....	06
1.1.1 Lei do inquilinato: Lei nº 8.245/1991 .....	08
1.1.2 Características e regras gerais da Lei de Locação.....	09
1.1.3 Deveres dos contratantes estipulados na Lei do Inquilinato.....	10
1.1.4 Das espécies de locação: Locação para temporada.....	12
1.2 CONTRATO DE HOSPEDAGEM .....	14
1.2.1 Lei do turismo: lei nº 11.771/2008 .....	14
<b>2 CONDOMÍNIOS EDILÍCIOS</b> .....	16
2.1 DEFINIÇÃO DA DESTINAÇÃO DO CONDOMÍNIO: RESIDENCIAL OU COMERCIAL .....	18
2.2 PODER REGULAMENTADOR DOS CONDOMÍNIOS EDILÍCIOS NO BRASIL .....	19
2.3 CONVENÇÕES CONDOMINIAIS .....	20
2.4 ASSEMBLEIAS GERAIS.....	22
2.5 CONSEQUÊNCIAS DA DEFINIÇÃO DA MODALIDADE CONDOMINIAL E A AUSÊNCIA DE PREVISÃO DE NORMAS PROIBITIVAS ESPECÍFICAS .....	24
<b>3 AUSÊNCIA DE REGULAMENTAÇÃO DA PLATAFORMA AIRBNB NO BRASIL</b> .....	25
3.1 DISCUSSÃO DA REGULAMENTAÇÃO DO AIRBNB PELO MUNDO .....	25
3.2 LEIS BRASILEIRAS MUNICIPAIS QUE REGULAMENTAM OU JÁ REGULAMENTARAM O USO DA PLATAFORMA: LEI COMPLEMENTAR 99/2017 DE CALDAS NOVAS-GO E LEIS 4.050/2017 E 4.140/2019 DE UBATUBA-SP .....	27

3.3 TENTATIVA DE REGULAMENTAR O USO DA PLATAFORMA NO BRASIL E O PROJETO DE LEI 2.474/2019: SERÁ ELE A SOLUÇÃO? .....	31
3.4 JULGADOS E PRECEDENTES SOBRE O ASSUNTO: AUSÊNCIA DE JURISPRUDÊNCIA CONSOLIDADA .....	32
<b>3.4.1 Julgamento do STJ do Resp. 1.819.075 .....</b>	<b>32</b>
<b>3.4.2 Julgamento do STJ do Resp. 1.884.483 .....</b>	<b>35</b>
3.5 NATUREZA JURÍDICA DO AIRBNB E A POSSIBILIDADE DA PROIBIÇÃO DE SEU USO EM CONDOMÍNIOS EDILÍCIOS NO BRASIL .....	36
<b>CONSIDERAÇÕES FINAIS .....</b>	<b>40</b>
<b>REFERÊNCIAS .....</b>	<b>42</b>

## INTRODUÇÃO

O Direito não é capaz de acompanhar as mudanças sociais no ritmo em que elas ocorrem. Em decorrência disso, existem matérias e situações importantes que ficam por um longo período sem regulamentação jurídica específica. Essa questão vem sendo enfrentada atualmente pela plataforma Airbnb, que inova especialmente as relações civis e imobiliárias e não possui legislação singular que a regule. Por isso, ante a este vazio normativo, surgem fortes divergências sobre a definição de sua natureza jurídica, sendo esta essencial para a análise da possibilidade de os condomínios edilícios poderem proibir o seu uso.

Em virtude dessa dúvida, para dirimir a questão estão sendo utilizadas duas legislações para regulamentar o Airbnb no Brasil: a lei nº 8.245/1991, conhecida como Lei do Inquilinato, e a Lei nº 11.771/2008, conhecida como Lei do Turismo. Nesse contexto, faz-se necessário conhecer as características e regras gerais dessas legislações para analisar a aplicabilidade de cada uma delas.

Uma vez que o debate acerca do Airbnb envolve os condomínios edilícios, também é importante tecer maiores esclarecimentos sobre eles. Para isso, é preciso compreender tanto a definição, quanto as destinações que a eles podem ser dadas, além do poder regulamentador a eles atribuídos por intermédio de convenções e assembleias gerais e seus limites.

Também é necessário compreender como essa mesma situação em relação a natureza jurídica do Airbnb e a proibição pelos condomínios estão sendo tratadas em outros países e no Brasil. Para isso, além desse panorama geral, também é preciso analisar os projetos de leis no Brasil, as legislações municipais que tratam sobre a temática e os julgados que são os precedentes no Superior Tribunal de Justiça.

Com todas essas premissas, será debatida a natureza jurídica da plataforma do Airbnb e a possibilidade da proibição de seu uso nos condomínios edilícios no Brasil.

## **1 POSSÍVEIS CONTRATOS FIRMADOS PELO AIRBNB: LOCAÇÃO OU HOSPEDAGEM**

Estão em alta as discussões em relação à natureza jurídica do Airbnb, uma vez que tal definição é rodeada de diversos efeitos práticos. A doutrina e a jurisprudência se debruçam para analisar como deve ela deve ser definida. Por isso, ante aos vários debates e opiniões divergentes, elas sempre permeiam tal possibilidade como locação ou hospedagem. Por essa razão, se faz necessário conhecer cada uma delas para que posteriormente se possa analisar qual a melhor forma de realizar esse enquadramento.

### **1.1 O CONTRATO DE LOCAÇÃO DE COISAS**

No presente contexto, inicialmente será exposto que é o contrato de locação de coisas. De acordo com Carlos Roberto Gonçalves a locação de coisas é um contrato firmado pelas partes em que uma delas, denominada de locador, senhorio ou arrendador, se compromete a conceder à outra, locatário, inquilino ou arrendatário, o uso e o gozo de coisa infungível de modo temporário e mediante remuneração (GONÇALVES, 2017, p. 338).

Esse tipo contratual abarca também diversas outras modalidades contratuais. Devido a abrangência da locação de coisas, está acobertada por ela, por exemplo, a locação por temporada, que é cotada atualmente como uma das possibilidades para enquadrar a relação firmada por intermédio da plataforma Airbnb.

A locação de coisas, por mais que abranja diversas outras modalidades contratuais, é dotada de certas características inerentes, já que também estão presentes em todas as suas derivações. Tartuce (2017, p. 485) afirma que o contrato de locação de coisas ao que concerne a sua natureza, é um contrato bilateral ou sinalagmático, tendo em vista as obrigações recíprocas; oneroso, devido a necessidade de remuneração; comutativo, já que as prestações já são conhecidas previamente pelas partes.

Abrange ainda outras características, como ser consensual, uma vez que é realizado por intermédio da vontade de seus contratantes; informal e não solene, pois em regra não carece de ser realizado de forma escrita ou escritura pública; além de ser de execução continuada, pois na maioria das vezes se prolonga no tempo.

Inclusive o próprio Código Civil vigente também conceitua a locação de coisas. O Código Civil de 2002 em seu artigo 565 define o referido contrato ao alegar que “na locação de coisas, uma das partes se obriga a ceder à outra, por tempo determinado ou não, o uso e gozo de coisa não fungível, mediante certa retribuição.” (BRASIL, 2002).

Por mais que o Código de 2002 aborda a temática, leis esparsas tratam melhor de cada modalidade contratual. A lei 10.406/2002 regulamenta a locação de coisas em seus artigos 565 a 578 CC, mas, devido à completude dos contratos derivados, tais dispositivos não a exaurem. Tanto é que, por exemplo, a própria legislação em seu artigo 2.036 CC remete sobre a necessidade de lei especial para regular a locação de prédio urbano (BRASIL, 2002), sendo ela atualmente a lei 8.245 de 1991, conhecida como Lei do Inquilinato.

Mesmo com menção à necessidade de lei especial, não é afastada a aplicação das regras gerais da teoria geral dos contratos. Conforme já mencionado, o artigo 2.036 CC afasta, em partes, a aplicação do Código Civil para a locação de imóveis urbanos, já que exige que lei específica a regule. Como bem destaca Tartuce (2017, p. 496).

[...] o dispositivo não tem o condão de afastar as regras gerais da teoria geral dos contratos, sobretudo aquelas relativas aos princípios contratuais (função social do contrato e boa-fé objetiva); ou os preceitos especiais de outros contratos típicos, caso da fiança, nas relações envolvendo a locação urbana.

Por isso, por mais que haja um recorte delineado pelo próprio Código Civil que alega sobre a necessidade de regulamentação pela lei do inquilinato, ainda assim a base contratual estipulada pela lei 10.406/2002 também deve ser aplicável. Portanto, conhecido o macrossistema da locação de coisas, é necessário destacar também o que dispõe a Lei do Inquilinato.

### **1.1.1 Lei do inquilinato: Lei nº 8.245/1991**

A lei 8.245 de 1991, popularmente conhecida como lei inquilinato, regulamenta as locações de imóveis urbanos. Essa lei tem seu objeto delineado de imediato em seu próprio artigo 1º. No caput do dispositivo é mencionado que essa lei é aplicada em todas as locações urbanas, sejam elas para fins residenciais ou não residenciais.

Observado o alcance da lei, é necessário delinear o que se entende como imóvel urbano. A doutrina assentou o entendimento de que o critério para definir o que é definido a partir da sua destinação. Por consequência, mesmo que um prédio esteja localizado em zona rural, se sua finalidade for para residência ou comércio, ainda assim a lei do inquilinato é aplicável, sendo ele, portanto, um imóvel urbano. (RIZZARDO, 2018, p. 477).

Tão importante quanto definir em que circunstâncias se aplicam a legislação é também delinear seus limites, ou seja, onde ela não incide. A própria lei 8.245/91 também determina no parágrafo único de seu artigo 1º em quais hipóteses ela não é aplicável.

Dentre as ressalvas, estão excluídas as locações de imóveis dos entes da federação e suas autarquias e fundações públicas, além de vagas de garagem autônomas, locais para publicidade, arrendamento mercantil e, aqui o mais importante delineado no item 3 “em apart-hotéis, hotéis - residência ou equiparados, assim considerados aqueles que prestam serviços regulares a seus usuários e como tais sejam autorizados a funcionar;” (BRASIL, 1991).

Esta inaplicabilidade relacionada aos serviços de hotéis ou equiparados é relevante para o debate sobre a natureza jurídica do Airbnb. É justamente derivada dessa exceção que surge o principal argumento daqueles que afastam a aplicação da lei do inquilinato ao contrato firmado por intermédio do Airbnb, por entenderem que seus serviços são de hospedagem (BRASIL, 1991).

### **1.1.2 Características e regras gerais da Lei de Locação**

Uma das primeiras regras estipuladas pela Lei nº 8.245/1991 é em relação à responsabilidade solidária de seus contratantes. A Lei do Inquilinato em seu artigo 2º prevê a responsabilidade solidária em caso de pluralidade ativa e passiva entre locadores e locatários. (BRASIL, 1991) Ainda, presume a solidariedade entre ocupantes de habitações coletivas multifamiliares.

Outro aspecto é em relação à duração contratual. O contrato de locação predial, de acordo com Gonçalves (2017, p. 352), pode ser estipulado por qualquer prazo, mas não deve ser perpétuo. Todavia, alguns tipos contratuais específicos de locação de imóveis urbanos, como o de locação por temporada, possuem critérios ainda mais específicos em relação a sua duração, já que ela, em regra, possui duração máxima de noventa dias.

O artigo 4º da Lei nº 8.245/1991 traz obrigações para ambas as partes, nos contratos de prazo determinado. (BRASIL, 1991). Conforme bem delineado por Carlos Roberto Gonçalves tal previsão nada mais é do que a “aplicação do secular princípio do direito contratual *pacta sunt servanda*.” (GONÇALVES, 2017, p. 353). A previsão tocante ao contrato por tempo indeterminado, destaca que para seu encerramento é necessário denúncia da locação, conforme dispõe o artigo 6º da mesma legislação.

Além disso, a legislação ressalta sobre a necessidade de cumprir a destinação dada ao imóvel, imposição essa prevista para ambos os contratantes. Por isso, tal enfoque normativo representa a devida importância dada ao respeito a essa regra. Inclusive, o debate relacionado a destinação do imóvel está estritamente relacionado com a discussão sobre a possibilidade dos condomínios edifícios, especialmente os residenciais, de proibirem o uso do Airbnb em suas unidades.

### 1.1.3 Deveres dos contratantes estipulados na Lei do Inquilinato

Em detrimento da sinalagmática contratual, conforme mencionado, ambos os contratantes possuem direitos e deveres emanados pela Lei do Inquilinato. Decorrente do Código Civil de 2002 não dispor sobre a locação de prédios urbanos, ficou a encargo da Lei do Inquilinato estipular as obrigações contratuais das partes na locação de imóveis urbanos. Segundo Venosa, (2020, p. 92) “esses deveres são de espectro mais amplo daqueles originalmente constantes do Código Civil.”

Tais deveres são previstos nos artigos 22 e 23 da Lei de Locação, mas seu rol não é taxativo. A previsão delineada nestes dois dispositivos traz à tona a reciprocidade das obrigações, uma vez que as partes são credoras e devedoras entre si. Essa relação obrigacional complexa pactuada é resultante das obrigações denominadas por Tartuce (2017, p. 513) como “conjuntivas ou cumulativas”, por possuírem prestações de naturezas diversas. Inclusive Sylvio Capanema de Souza (2012, p.107) afirma que “na locação, a um direito se contrapõe sempre um dever”.

O artigo 22 da lei elenca em seus incisos as obrigações do locador. Dentre o rol estipulado pelo referido artigo, o primeiro deles, aborda sobre a necessidade de que o locador entregue o imóvel alugado ao locatário. Todavia, não basta a mera entrega, mas que ela seja realizada em estado de servir ao uso a que se destina (BRASIL, 1991). De modo geral, deve ser assegurado ao locatário a “normal utilização do imóvel locado, para o fim declarado” (SOUZA, 2012, p. 22).

Também deve ser garantido ao locatário o uso pacífico do imóvel durante a vigência da locação. Em relação a referida pacificidade, ela deve ser realizada de modo a viabilizar plenamente a posse direta do locatário, sem que haja contestações.

Em decorrência disso, o locador também deve manter a destinação dada inicialmente para àquela locação, bem como responder por vícios ou defeitos existentes antes da pactuação. De modo geral, a pretensão é que o locatário também não seja surpreendido com eventuais alterações posteriores que destoem do que foi inicialmente firmado, especialmente em relação a turbações.

À luz do que emana o Código Civil, a Lei do Inquilinato também prevê a necessidade de pagamento de certas despesas decorrentes do uso do imóvel ao locatário. Mas, impõe ao locador forneça ao locatário recibo específico com a quitação referente ao o pagamento de despesas a ele elencadas. Além disso legislação ainda ressalta que essa quitação não pode ser realizada de forma genérica (BRASIL, 1991).

Venosa (2020, p. 142) afirma que a exigência de tal medida visa mostrar ao locatário de forma exata o que ele está pagando. Os pagamentos que devem ser feitos pelo locador estão elencados no referido artigo 23, a partir de seu inciso VII, que, em síntese, são as despesas extraordinárias do imóvel residencial (BRASIL, 1991).

O locatário, por sua vez, possui suas obrigações elencadas no artigo 23 da mesma lei. Uma delas é pagar pontualmente o aluguel e seus encargos, nos termos em que ele foi ajustado, ou, caso não tenha sido objeto de deliberação contratual, seguirá o que é estipulado legalmente (BRASIL, 1991). Assim, mesmo que essa obrigação não esteja expressamente prevista contratualmente, ainda assim ela será automaticamente caracterizada por força legal.

Além disso, em vários incisos do mesmo artigo a lei impõe ao locatário que utilize o imóvel conforme sua destinação. Percebe-se que a legislação insiste na necessidade tanto de respeitar a destinação do imóvel, quanto em que seja cumprida a convenção do condomínio, já que em vários momentos traz essas previsões. Estes pontos são pertinentes ao que tange toda a emblemática relacionada à natureza jurídica do Airbnb e a regulamentação pelos condomínios edilícios, já que um argumento defendido por aqueles que são contrários a seu uso em condomínios residenciais é sobre o desrespeito a destinação do condomínio.

Assim como o locador possui encargos financeiros na locação, o locatário também possui as suas. As despesas ordinárias do imóvel, bem como a garantia contratual de fiança, quando esta estiver presente, bem como danos e deteriorações no imóvel que extrapolam o uso normal do bem, são todos de obrigação do locatário. Além disso, o dever de cuidado do bem também é atribuído a ele, já que ambos possuem encargos mútuos.

### **1.1.4 Das espécies de locação: Locação para temporada**

Uma das modalidades contratuais de locação de coisas é a locação por temporada, regulamentada pela lei do inquilinato. Atualmente ela é suscitada como uma das possibilidades enquadrar a natureza jurídica do Airbnb e o regulamentar. Para que a referida plataforma possa ser nomeada como locação para temporada nos termos da referida legislação é necessário que haja a compatibilização das características da referida modalidade contratual com o Airbnb.

A regulamentação da locação para temporada está disposta brevemente na Lei do Inquilinato em seus artigos 48 ao 50, inclusive trazendo sua definição por intermédio de sua aplicação neste mesmo artigo 48 da Lei 8245/91, ao estipular sua destinação à residência temporária (BRASIL, 1991).

Por mais que o texto legal narre alguns casos em que é destinada a locação para temporada, seu rol não é taxativo. De acordo com Sylvio Capanema de Souza (2012, p. 205) as causas que podem motivar a locação por temporada que constam no artigo 48 da lei são meramente exemplificativas. Por isso, outras causas também podem se enquadrar para motivarem a realização dessa locação.

Ademais, é legalmente facultado que o imóvel objeto da locação para temporada seja mobiliado. Todavia, uma vez mobiliado faz-se necessário uma descrição dos itens. O ideal, em consonância com o artigo 22 inciso V da mesma lei, é que também fosse detalhado o estado dos mesmos de forma minuciosa pelo locador, mas fica a encargo do locatário solicitar que assim seja feito (BRASIL, 1991). Mas, de toda forma, descrever os equipamentos que constam no imóvel é obrigatório.

Em relação ao pagamento, o preço da locação pode ser cobrado antecipadamente e de uma só vez. Por isso, é dado maior alcance na possibilidade de cobrança antecipada do aluguel. Essa previsão “soluciona, muitas vezes, eventuais crises de liquidez do proprietário” (SOUZA, 2012, p.208). Essa característica é bem própria desse tipo de locação. Mas, de toda forma, por se tratar de locação de coisas, é

necessário que seja entregue recibo pelo locador, que deve conter os termos exatos do que foi realmente quitado.

Além do valor referente à locação do imóvel, o locador pode também exigir caução. Essa possibilidade é garantida para que ele não suporte prejuízos causados pela reparação de danos causados ao imóvel ou aos equipamentos que porventura estejam no imóvel. Ou seja, ela visa garantir o integral cumprimento das obrigações pactuadas, especialmente no que se refere à conservação do bem (SOUZA, 2012, p.208).

Outro ponto também delineado pela legislação é sobre a duração contratual de até 90 dias. Assim, a lei estipula um prazo máximo para sua duração, o que atribui a este contrato que ele seja de prazo determinado. Por conseguinte, é necessário que seja realizado um contrato escrito, ou, ao menos, existir prova escrita de que realmente se trata de locação por temporada (VENOSA, p.304-305).

Conforme exposto, o prazo da locação por temporada é de noventa dias. Todavia, caso ultrapassado o tempo inicialmente estipulado, o locador possui até 30 dias a partir da data pactuação inicial para manifestar seu inconformismo ao locatário e exigir sua retirada. Caso não o faça neste período de trinta dias e o locatário for pessoa física, automaticamente a locação será prorrogada por tempo indeterminado e será regida pela lei comum de locação residencial. Por outro lado, se o locatário for pessoa jurídica irá automaticamente a locação se transformar em não residencial (BRASIL, 1991).

Em seu silêncio, o locador perde certos direitos. Caso o locador não manifeste seu interesse na desocupação do imóvel no prazo estipulado, ele deixará de poder exigir o prévio pagamento da locação, bem como só poderá denunciar o contrato após trinta meses, caso tenha ocorrido a prorrogação contratual. Em síntese, no entendimento de Tartuce (2017, p. 408), verifica-se que a locação por temporada, para que ela de fato possa assim ser denominada, caso possua duração de até, no máximo 120 dias.

## 1.2 CONTRATO DE HOSPEDAGEM

Outra possibilidade suscitada para definir a natureza jurídica do Airbnb é como hospedagem, que possui caráter comercial. O contrato de hospedagem é atípico e é caracterizado pela exploração de um imóvel ou de parte dele visando a habitação temporária. Como visto, a Lei do Inquilinato expressamente alega que ela não possui o condão de regulamentar esse tipo de contrato. Até mesmo porque a hospedagem possui inclusive princípios próprios.

A atipicidade contratual é resguardada pelo artigo 425 do Código Civil Brasileiro (BRASIL, 2002). Os contratos atípicos são aqueles que “não se ajustam em qualquer dos tipos, dos moldes contratuais previstos em lei” (RIZZARDO, 2018, p. 77). O contrato de hospedagem, é dotado de tal característica, de modo que não há previsão legal que o regulamente. O que se tem é, no máximo, assentamento doutrinário sobre ele e leis correlatas sobre a temática, como por exemplo, a lei nº 11.771, de 17 de setembro de 2008 que dispõe sobre a Política Nacional do Turismo.

Em decorrência de ausência de previsão normativa, fica ao encargo da doutrina e da jurisprudência delinear suas características. De acordo com Venosa (2020, p. 33), é necessário que, de imediato, o imóvel objeto da hospedagem possua autorização legal para tanto. Além disso, o uso do imóvel e de seus objetos já deve ser previamente determinado, o que não pode ser feito apenas com o uso do local, mas que também deve abarcar outros serviços ao ocupante ou hóspede. Esses serviços são, por exemplo, serviço de camareira, portaria, limpeza, dentre outros.

### **1.2.1 Lei do turismo: lei nº 11.771/2008.**

Conforme mencionado, o que se tem mais próximo de uma regulamentação sobre a hospedagem é justamente a Lei do Turismo, lei nº 11.771/2008. Dentre várias temáticas abordadas na referida legislação, uma parte dela diz sobre os meios de hospedagem, nos artigos 23 ao 26 da mesma legislação, mas também conta, de modo

geral, com o estabelecimento de normas da Política Nacional de Turismo. (BRASIL, 2008).

A locação é definida especial por sua destinação, o mesmo ocorre nos meios de hospedagem, já que seu conceito é definido exatamente ao delinear a distinção de empreendimento e estabelecimento para alojamento temporário. Para sua caracterização, a lei impõe também que a cobrança deve ser realizada por intermédio de diárias, estipulado contratualmente de maneira tácita ou expressa. (BRASIL, 2008).

A lei impõe ainda que todos os empreendimentos com tal finalidade estejam devidamente cadastrados. O referido cadastro deve ser feito no Ministério do Turismo, conforme é delineado na mesma legislação em seu artigo 41. Além disso, requisitos legais para realizá-lo também são estipulados no artigo 24 da Lei de Turismo. (BRASIL, 2008).

Um deles diz respeito a aprovação em convenção condominial. Um ponto que merece o devido destaque, ainda em relação com a discussão sobre o poder regulamentador dos condomínios edilícios em relação ao Airbnb é justamente sobre a necessidade de aprovação em convenção condominial. Caso haja o entendimento de que a natureza jurídica da referida plataforma seja a de hospedagem e regulamentada por essa legislação, a obediência ao requisito estipulado no art. 24 inciso II alínea “a” da Lei do Turismo é essencial, que diz respeito sobre a aprovação condominial prévia (BRASIL, 2008).

Decorrente deste contrato, surgem aos meios de hospedagem a obrigação periódica de prestar informações ao Ministério do Turismo. Conforme se denota do artigo 26 da Lei 11.771 (BRASIL, 2008), é necessário o envio periódico ao Ministério ao qual é cadastrado, informações atinentes ao perfil dos hóspedes recebidos, além de informações quantitativas dos mesmos, como por exemplo, taxa de ocupação e quantidade por unidade habitacional.

Verifica-se que existe um controle e rigor maior ao que é estipulado pela Lei do Turismo se comparado à Lei do Inquilinato. Até mesmo porque, a própria legislação

elencam uma série de requisitos formais que devem ser cumpridos previamente pelos meios de locação. Todavia, a lei do Inquilinato é muito mais branda nesse sentido. Por essa razão, a definição da natureza jurídica do Airbnb implica em sérias consequências práticas.

## **2 CONDOMÍNIOS EDILÍCIOS**

De acordo com Rizzardo (2021, p. 32), condomínio edilício diz respeito à "edificação da qual constam unidades privativas autônomas, de uso exclusivo, e partes que são propriedade comum dos condôminos". Por isso, ele nada mais é do que um edifício composto por apartamentos em que existem áreas que são exclusivas de cada proprietário, e outras, por sua vez, que são de propriedade comum a todos os condôminos. Dessa forma, a construção e a formação destes condomínios são instituídas pela vontade das partes, tendo como principal causa o maior proveito econômico do local.

O condomínio é dividido em áreas de propriedade comum e de propriedade individual. Essas duas características diferenciam os condomínios edilícios das demais modalidades. Tendo em vista que este tipo de condomínio é dotado de partes comuns, seu uso deve ser administrado e regulamentado, uma vez que, diferente do condomínio em geral, "são inalienáveis independentemente da unidade, ou seja, não podem ser destacadas da unidade a que se referem e alienadas a terceiros" (SCAVONI, 2020, p. 1672).

A propriedade edilícia no Brasil é regulamentada tanto pelo atual Código Civil, quanto por lei extravagante. O Código Civil aborda em seus artigos 1.331 ao 1.358 (BRASIL, 2002) sobre o condomínio edilício, de forma a dispor sobre sua regulamentação. Todavia, apenas esses dispositivos na maioria das vezes não são suficientes para esgotar a temática, razão pela qual em caráter complementar é aplicada a Lei 4.591/1964.

É importante que os requisitos e os elementos componentes para a instituição do condomínio sejam delineados. O artigo 1.332 do Código Civil elenca os itens básicos para instituir o condomínio. De modo geral, não basta que haja a vontade das partes para a constituição do condomínio edilício.

A legislação exige também que ele seja levado para registro público no Cartório de Registro de Imóveis. Essa solenidade confere publicidade ao ato, logo, gera oponibilidade erga omnes. Sobre esta informação, existe discussão sobre a realização do registro ser característica essencial ou não para sua constituição.

Por mais que haja tal divergência, algumas questões relevantes são pacificadas. Gustavo Tepedino (2014, p. 721) menciona que essa solenidade é essencial para que haja a aperfeiçoamento do condomínio no seu registro, em razão de ser um direito real. Mas, por outro lado, mesmo sem o registro, o negócio jurídico já vincula os condôminos, por ser de matriz contratual. Não obstante, o mesmo não ocorre ante a terceiros, carecendo dessa solenidade para que seja oponível a estes.

Para instituir um condomínio edilício também é preciso realizar a descrição e a individualização das unidades autônomas. Outro requisito essencial para a constituição dos condomínios edilícios é a de delinear as frações correspondentes a cada uma das unidades. Esse item é essencial para que as matrículas de cada unidade possam ser abertas. O mesmo também deve ocorrer em relação às áreas comuns, para definição das posteriores despesas (Tepedino, 2014, p. 721).

Também é nessa solenidade que é definida a destinação do condomínio. Adianta-se que, para que seja possível a proibição do uso do Airbnb pelos condomínios edilícios no Brasil, é necessário que haja ao menos divergência entre a natureza da referida plataforma e a do condomínio, mas que apenas esse critério não é suficiente. Assim, para discutir sobre essa possibilidade é necessário conhecer como pode ser definida a destinação de um imóvel, seu rito correspondente, e o poder regulamentar dos condomínios edilícios no Brasil.

## 2.1 DEFINIÇÃO DA DESTINAÇÃO DO CONDOMÍNIO: RESIDENCIAL OU COMERCIAL

A definição da destinação do condomínio edilício deve ser delineada desde sua constituição. Ao criar juridicamente um condomínio edilício é necessário que conste também o fim a que as unidades se destinam (BRASIL, 2002) que permeia entre residencial ou comercial. Tamaña importância dessa definição e seus desdobramentos faz com que seus condôminos de antemão já estejam cientes de como deverá ser o seu uso. Todavia, por mais que de imediato seja necessário realizar essa definição, é possível que posteriormente ela pode ser alterada, desde que seguidos os requisitos previstos na lei.

O registro do condomínio deve ser feito antes mesmo de sua construção física. Nesse diapasão, antes mesmo de iniciar a construção do empreendimento, é necessário que haja o registro da minuta de convenção condominial e de seu regimento interno no cartório. Neste documento, dentre outras definições, deve constar a destinação do condomínio, que pode ser residencial, comercial ou mista, sendo essa primeira relacionada ao animus de residência.

Ao que se relaciona ao conceito de residência e domicílio, estes devem ser esclarecidos, especialmente para questionar sobre eventuais desvirtuamentos de sua finalidade prevista para o condomínio edilício. Além disso, certas distinções são essenciais também para compreender a natureza jurídica do contrato firmado por intermédio da plataforma Airbnb, já que uma possibilidade atualmente suscitada é justamente ligada a ideia de ser residencial.

A legislação civilista tende a aproximar os conceitos de residência e domicílio. O Código Civil entre seus artigos 70 ao 74 afirma que ambos os termos estão conectados à ideia de permanência habitual e de definitividade. Por isso, não seria compatível com residência ou domicílio qualquer característica de eventualidade ou de transitoriedade (BRASIL, 2002), que, por sua vez, podem estar presentes em uma relação comercial. Em consonância com o entendimento legal se manifesta Caio Mário da Silva Pereira, ao afirmar que domicílio é o local em que se estabelece

residência com ânimo definitivo, por isso, o caráter de definitividade é essencial (PEREIRA, 2017, p. 309).

A ideia que permeia o conceito da finalidade residencial está justamente em seu caráter de estabelecer moradia, com definitividade. Por outro lado, e inclusive de forma residual, essa mesma característica não se faz presente nos condomínios que possuem destinação comercial. Essa é a principal distinção entre as destinações residencial e comercial.

Todavia, também é importante salientar que elas não são excludentes. Por essa razão, um mesmo condomínio pode possuir destinação residencial e comercial, denominados de condomínios mistos, desde que cada área seja devidamente descrita ao fim que se destina, pela via adequada, por possuírem poder regulamentador para isso.

## 2.2 PODER REGULAMENTADOR DOS CONDOMÍNIOS EDILÍCIOS NO BRASIL

Conforme mencionado, os condomínios edilícios contam com uma margem legal para deliberar sobre assuntos que os envolvam. Por isso, é possível que eles estabeleçam direitos, restrinja-os de forma deliberada, de modo que seja acordado normas de convivência a serem seguidas. Esse poder é exercido de forma preponderante por intermédio de convenções e assembleias condominiais.

Todavia, seus escopos não são irrestritos e necessitam estar em consonância com todo o ordenamento jurídico. Fato é que, nos termos do artigo 1.333 do Código Civil, os condôminos em um condomínio edilício de fato estão sujeitos à vinculação das deliberações das convenções e assembleias condominiais. Mas, conforme se verá, tais documentos devem ser pautados em requisitos de legalidade e proporcionalidade. Por isso, faz-se necessário conhecer o que a lei dispõe sobre a temática para discutir também seus limites.

## 2.3 CONVENÇÕES CONDOMINIAIS

É por intermédio de uma convenção condominial que é constituído um condomínio edilício, conforme positivado no art. 1.333 do Código Civil. Além disso, de acordo com Caio Mário da Silva Pereira, (2019, p. 202-203)

uma vez aprovada e registrada, a Convenção condominial torna-se obrigatória para todos os titulares de direitos sobre as unidades, bem como a todas as pessoas que, em caráter permanente ou eventual, ingressem no edifício. Assim é que, independentemente de cláusula expressa, a convenção obriga os adquirentes, promitentes ou cessionários de unidades; os locatários, comodatários ou detentores, ainda que eventuais, de unidades. E, mais ainda, a todos quantos, por qualquer motivo, ingressem na edificação.

Deste modo, é reforçada a ideia da vinculação atribuída às Convenções Condominiais. Inclusive Caio Mário da Silva Pereira defende que após aprovada a Convenção, ela passa a possuir caráter obrigatório, devendo, pois, caso entenda que suas disposições sejam contra a lei, pleitear sua invalidação na via judicial, sendo somente essa a possibilidade de seus efeitos perderem força (PEREIRA, 2019, p. 203) o que lhe transfere poder para regulamentar sobre pontos importantes ao que concerne o Condomínio edilício.

Inclusive, o mesmo autor (PEREIRA, 2019, p. 203) afirma ainda que a convenção de condomínio pode proibir o aluguel a estranho. Segundo ele, é um direito dotado, desde que aprovado pela maioria condominial de não admitir o ingresso permanente de estranho nas dependências da edificação. Verifica-se o grande escopo de restrição e regulamentação que pode ser realizada via condomínio. Inclusive, conforme apontado pelo autor, o condomínio pode até mesmo proibir aluguel a terceiros

Ainda ao que diz respeito ao conteúdo das convenções condominiais, ela pode também estipular seu próprio quórum para aprovação de determinado assunto, direito este previsto no artigo 1.332 do Código Civil. Por outro lado, a lei exige e estipula quórum específico para certas deliberações. Logo, o poder concedido as convenções não são ilimitadas. (PEREIRA, 2019, p. 204)

Percebe-se que a convenção possui como principal finalidade o estabelecimento de normas essenciais. Tais normas devem ser atinentes tanto para sua organização

interna, quanto para realizar a administração do próprio condomínio. (TEPEDINO; BARBOZA e MORAES, 2014, p. 698).

Por isso, o Código Civil foi claro ao lhe atribuir poder regulamentador para dirimir certas questões, sendo uma delas inclusive a de determinar a competência das assembleias, forma de convocação e quórum para deliberação, conforme disposto no próprio artigo 1.334 inciso III do Código Civil (BRASIL, 2002). Ocorre que, mesmo com as vastas possibilidades atribuídas legalmente para serem deliberadas pelas convenções condominiais, restringir categoricamente certas questões mitiga o direito de propriedade.

Nesse diapasão, é importante salientar que o direito de propriedade, assim como qualquer outro direito, não é absoluto. Logo, ele pode ser restringido. Com isso, tanto o Código Civil quanto a convenção condominial impõem deveres básicos a todos os condôminos em um condomínio edilício, o que sobressalta inclusive os direitos de vizinhança.

Tendo isso em vista, é possível que haja restrição do direito de propriedade, desde que seu caráter restritivo seja pautado em critérios legais e proporcionais. Mesmo com a facilidade de visualizar sua aplicação pacífica no campo teórico, a casuística já demonstrou que as restrições impostas pela norma condominial causaram tamanho descontentamento em vários condôminos, sobre diversas temáticas distintas.

A título de exemplificação, alguns casos emblemáticos derivados da restrição de direitos estipulados em norma condominial já chegaram inclusive nos tribunais superiores. Um deles, o Recurso especial nº 1.699.022/SP envolveu a restrição de áreas comuns por condôminos inadimplentes, que, possuiu como veredito a impossibilidade de restrição, por entender ser desrazoável e desproporcional. Outro, Recurso especial n. 1.783.076/DF, que também preponderou o mesmo entendimento envolvia a restrição da criação e guarda de animais.

Este último caso de fato foi assim compreendido ao levar em consideração o argumento de que restrições genéricas não podem ser toleradas ao que diz respeito à regulamentação dos condomínios edifícios. Por isso, pelo histórico do Tribunal

Superior, fato é que, normas genéricas e que restringem o direito de propriedade não são toleradas. Por isso, surge o debate inclusive sobre a restrição do uso do Airbnb nos condomínios edilícios também serem de elevado nível de restrição.

Esses entendimentos também são respaldados nos direitos dos condôminos, previsto no artigo 1.335 do Código Civil e na lei a Lei n. 4.591/64. Dentre eles está o de usar livremente sua unidade condominial, além das áreas comuns, desde que alinhado com a destinação de cada uma delas. Ainda, prevê o direito de votar e deliberar nas assembleias condominiais. (BRASIL, 2002). Do mesmo modo, o artigo 19 da lei a Lei n. 4.591/64 condiciona o uso e a fruição pelo condômino às normas de boa vizinhança.

Em consonância com este último direito mencionado, é possível verificar-se que tais direitos também são calçados com restrições. Inclusive, uma das possíveis restrições ao que se refere ao inadimplemento de débitos condominiais que está delineada no Código Civil é justamente sobre a possibilidade de restringir o voto do condômino inadimplente.

Logo, o próprio Código Civil atribui que essa restrição é legal e proporcional. De modo geral, é importante destacar que os direitos, deveres e restrições em um condomínio edilício estão atrelados às regras de vizinhança.

Em relação a possibilidade de as convenções condominiais proibirem o uso do Airbnb em suas unidades, para que essa possibilidade seja suscitada, é necessário minimamente conhecer seu funcionamento e sua capacidade restritiva. Até mesmo pois, a roupagem cerne dessa discussão envolve a limitação do direito à propriedade e sua função social.

## 2.4 ASSEMBLEIAS GERAIS

Nas palavras de Caio Mário da Silva Pereira (2019. p. 209) “a assembleia geral é o órgão deliberativo e soberano do condomínio”. Além de ser dotada de soberania, sua competência e ocorrência devem estar delineadas na própria convenção condominial.

Em regra, a Assembleia Geral ocorre anualmente e suas funções basilares são “a aprovação do orçamento, a fixação das contribuições dos condôminos, o julgamento das contas do síndico. Ao fim do mandato, cabe-lhe eleger o síndico, ou dar-lhe substituto se renunciar ou for destituído.” (PEREIRA, 2019, p. 214).

Cabe a assembleia ainda aprovar ou modificar a Convenção de Condomínio e até mesmo o Regulamento Interno do edifício, desde que respeitados o quorum legal exigido nos artigos 1.333 e 1351 do Código Civil.

Outro dado legal estipulado pela legislação sobre as assembleias está ligado à delimitação do voto de cada um dos condôminos, que também possui margem para sua alteração. De acordo com o artigo 24 §3º da Lei nº 4.591/1964, os votos das assembleias gerais são correspondentes às frações ideais dos terrenos e das partes comuns a cada condômino. Todavia, a legislação faculta disposição diversa ao que é disposto neste artigo, desde que expresso na convenção.

De acordo com o que emana o artigo 1.354 do Código Civil, para que a assembleia condominial tenha validade é necessário que haja convocação unânime dos condôminos.

A assembleia condominial é destinada à deliberação de temas atinentes ao cotidiano do edifício. Inclusive seu resultado é vinculante, de modo que, mesmo os que não estiveram presentes estão submetidos ao que foi deliberado. Para isso, o Código Civil exige que seu resultado seja comunicado aos condôminos para ciência. (SCANOVE, 2020, p. 1759).

As assembleias são ramificadas em duas espécies distintas, ordinárias e extraordinárias. As assembleias ordinárias, conforme art. 1.350 CC, são destinadas para aprovação de despesas, contribuições, prestações de conta e até mesmo para alterar o regimento interno. (BRASIL, 2002). As extraordinárias, por sua vez, são destinadas para deliberar, conforme prevê o art. 1.355 CC (BRASIL, 2002), sobre questões de interesse dos condôminos, como por exemplo, realização de obras. Ambas devem ser convocadas pelo síndico, mas, em caso de seu silêncio os próprios condôminos podem assim o fazê-lo.

## 2.5 AS CONSEQUÊNCIAS DA DEFINIÇÃO DA MODALIDADE CONDOMINIAL E A AUSÊNCIA DE PREVISÃO DE NORMAS PROIBITIVAS ESPECÍFICAS.

Desde a criação do condomínio edilício este já deve estipular previamente qual a sua natureza. Todavia, esta definição não é imutável. O artigo 1.351 do Código Civil prevê a possibilidade de alteração da destinação ou uso do condomínio, mas exige unanimidade em tal decisão. (SCANOVE, 2020, p. 1774). Dessa forma, é permitido que seja alterada a destinação do condomínio, desde que obedecidos os requisitos necessários.

Assim, a princípio, a estipulação dos termos sobre o condomínio é vinculante aos envolvidos. Por isso, desde que previsto e devidamente votado com o quórum específico, é possível restringir certos direitos. Todavia, um outro cenário de incertezas também é bastante comum.

Outro ponto pertinente diz respeito ao silêncio da previsão das assembleias condominiais quanto a certos aspectos e assuntos. Em relação ao Airbnb ou qualquer aplicativo de economia de compartilhamento, é bem possível que boa parte dos condomínios edilícios não tenham deliberado sobre a proibição ou sobre a restrição de seu uso de forma específica. Em relação a esses casos, é preciso invocar a garantia fundamental do princípio da legalidade.

Ao utilizar esse princípio, encontra razão a defesa de que vedações genéricas sobre o direito de propriedade devem ser coibidas. É pautado nesse entendimento que encontra respaldo a defesa de que, a destinação do condomínio como residencial e o entendimento de que a natureza jurídica do Airbnb como comercial não pode, por si só dar aos condomínios o condão de proibirem automaticamente o uso da plataforma em suas dependências por alegar desvirtuamento de sua finalidade.

### **3 A AUSÊNCIA DE REGULAMENTAÇÃO DA PLATAFORMA AIRBNB NO BRASIL**

Por mais que o Airbnb possua as características de natureza comercial, não é possível que a ele seja aplicada a legislação que regulamenta o turismo, uma vez que suas características em muito diferem do que é prestado pela área hoteleira. Do mesmo modo, também não é viável que a lei do inquilinato seja o instrumento correto para dirimir e regulamentar a relação criada por intermédio da plataforma. Também devem ser evitadas as restrições condominiais genéricas que vedam o uso do Airbnb em suas dependências, pois elas limitam o direito de propriedade sem fundamentos significativos, simplesmente por alegar a afronta à destinação do condomínio e a incompatibilidade de sua natureza com a do Airbnb.

#### **3.1 A DISCUSSÃO DA REGULAMENTAÇÃO DO AIRBNB PELO MUNDO.**

Essa questão atinente ao uso e a ausência de regulamentação do Airbnb não é exclusiva do Brasil. Vários outros países do mundo também já se depararam e com problemas advindos do uso da plataforma. Por essa razão, muitos deles sentiram a necessidade de estipular regras e a adotar certos posicionamentos, especialmente legislativos para que o uso da plataforma não fosse utilizado de modo descomedido. Todavia, verifica-se que em alguns deles as restrições impostas também foram exacerbadas.

Algumas cidades, como Nova Iorque, Barcelona e Amsterdã passaram por severas conturbações em relação ao Airbnb. As cidades já enfrentavam problemas relacionados à escassez de moradias nos centros urbanos. Com o advento do Airbnb, elas tiveram tais deslindes mais agravados, especialmente nas localizações que já eram muito disputadas (STONE, 2017, p. 18).

Ante a essa realidade, medidas foram adotadas para tentar controlar o uso do Airbnb. Nestes locais, como uma das tentativas para sanar o problema em que o cerne da

discussão era permeado pela escassez de unidades imobiliárias disponíveis e da ausência cobrança de tributos pela plataforma, que a tornava ainda mais convidativa, de modo uníssono, elas optaram por realizar uma espécie de registro municipal tanto para exercer uma forma de controle dos usuários anfitriões e dos hóspedes, além de viabilizar a cobrança de taxas.

Em Nova Iorque, por mais que haja algumas restrições quanto ao uso do Airbnb, ele não é proibido. Além da delimitação supracitada, a legislação determina um período temporal mínimo de trinta dias para contratação dos serviços via plataforma ao que se refere a locação de uma unidade autônoma inteira. Caso se deseje contratar por um período menor, isso só pode ser feito pela plataforma no caso de locação de uma parte do imóvel, e desde que o proprietário também esteja nele (STABROWSKI, 2017, p. 327). Por isso, as restrições impostas foram temporais e condicionais também a necessidade de o proprietário também estar no imóvel.

Do mesmo modo, Barcelona também passou por restrições em relação a utilização do Airbnb. Em decorrência do crescimento veloz do turismo em Barcelona, ela se tornou a única cidade de toda a União Europeia a proibir a utilização da plataforma de compartilhamento. Em decorrência da ausência de regulamentação foi impulsionado o aumento de sua utilização, somado ao crescimento abrupto de turistas na região, as medidas tomadas foram a de multar o Airbnb por anúncios de apartamentos sem as licenças necessárias, seguido de marcos regulatórios e restritivos de limitação de anúncios que também é delineado conforme região e zonas específicas. (LEONELLI; SOUZA, 2019, p. 493-494).

Também se verificam restrições legislativas ao Airbnb em Amsterdã. Novamente, como uma forma de restringir a utilização irrestrita da plataforma, a referida cidade impôs limitação temporal em sua legislação. Conforme se verifica, a legislação imposta na cidade determina o limite do aluguel de até sessenta noites anuais na cidade, além de delimitar sua ocorrência em somente seis meses por ano (SILVA, 2017). Por isso, o controle dos alojamentos na cidade também sofreu consideráveis imposições legais.

Diante dos casos das cidades mencionadas, percebe-se que existe uma certa tendência em restringir o uso da plataforma. Os critérios utilizados para restringir o uso da plataforma em lastros temporais torna-se de fato um caminho viável, o que não pode se afirmar em relação às proibições taxativas do uso da plataforma.

Também é preciso que haja uma prévia vinculação e publicização perante a municipalidade e aos demais condôminos, uma vez que além de estipular tanto um controle para fins de segurança, em relação aos que utilizaram a unidade imobiliária, permite também a tributação nos exatos moldes específicos em razão do uso da plataforma. Até mesmo porque, de acordo com Duque e Pedra (2013a, p. 06) “economia, igualmente, exerce forte influência nas questões contratuais. No cenário econômico, encontra-se efeitos imediatos e mediatos nos negócios jurídicos [...]”.

Este cenário exposto já exerce também influência no Brasil, já que tais circunstâncias fáticas também passam a emergir em terras brasileiras, em que cada vez mais urge a necessidade da adoção de medidas regulamentares. Por essa razão, os entes, nos mais diversos âmbitos da federação também passam a adotar medidas regulamentares.

### 3.2 LEIS BRASILEIRAS MUNICIPAIS QUE REGULAMENTAM OU JÁ REGULAMENTARAM O USO DA PLATAFORMA: LEI COMPLEMENTAR 99/2017 DE CALDAS NOVAS-GO E LEIS 4.050/2017 E 4.140/2019 DE UBATUBA-SP.

O anseio de regulamentar o vínculo criado por intermédio da referida plataforma também se faz presente no Brasil. Diante dos cenários de conflitos envolvendo o uso e o fomento das restrições para a utilização da plataforma, algumas cidades brasileiras, como Caldas Novas com a Lei Complementar nº 99/2017, e Ubatuba e Ubatuba, com a lei 4.050/2017 já revogada e a vigente, nº 4.140/2019, elaboraram leis na tentativa de balizar algumas questões atinentes ao uso da plataforma.

Caldas Novas, localizada no Estado de Goiás, foi a precursora em criar uma legislação municipal no Brasil na tentativa de regulamentar a economia de compartilhamento proporcionada pelo Airbnb. A cidade instituiu a Lei Complementar nº 99/2017 e, em seus primeiros artigos estabeleceu que de modo subsidiário a ela deveria se aplicar a lei 11.771, conhecida como Lei Geral do Turismo. Ela menciona em ato subsequente sobre a necessidade de que também seja respeitada a Lei do Inquilinato, Lei 8.245/1991, especialmente nos casos dos imóveis residenciais.

A própria legislação municipal de certa forma conjuga a aplicação das duas legislações que supostamente eram antagônicas para regulamentar o Airbnb. Esse entendimento da lei de Ubatuba destaca que o dever de obediência a uma legislação esculpida para contratos de natureza comercial, como o que emana a Lei Geral do Turismo não incompatibiliza o acatamento, no que couber e de forma simultânea, aos contratos de natureza residencial, como a Lei do Inquilinato. Nesse aspecto, a legislação merece apreço.

A Lei 99/2017 também estabelece parâmetros de prazos e necessidade de vinculação às entidades públicas. A legislação prevê que o prazo máximo para utilização da plataforma é de até noventa dias. Além disso, exige também que haja a concessão de uma licença operacional para tornar regular o uso do serviço, além da necessidade de informar a quantidade de diárias contratadas e de disponibilizar os dados dos usuários contratantes.

Prevê ainda a cobrança anual de Imposto Sobre Serviços e a estipulação de penalidades em caso de descumprimento da lei, que vão desde advertências, multas pecuniárias e cancelamento da licença. Nesses aspectos, ela possui caráter semelhante ao das cidades do exterior delineadas anteriormente. A mesma legislação também menciona sobre a utilização do aplicativo em imóveis residenciais. Para que haja a exploração de imóveis residenciais nos condomínios por intermédio da plataforma, a legislação de Caldas Novas exige que haja prévia autorização na convenção condominial, conforme quórum exigido pelo Código Civil, para utilizar a plataforma no condomínio edilício de natureza residencial.

Nesse aspecto, pouca razão assiste à lei, uma vez que tal mandamento normativo deturpa a ideia do próprio princípio da legalidade, já que ao invés de estipular o exercício da atividade desde que lei não proíba, a condiciona contrariamente, restringindo de modo exacerbado essa liberdade.

Ainda no tocante à lei municipal de Caldas Novas, ela evidencia a necessidade de observar a destinação do condomínio, especialmente os residenciais. Por mais que a legislação inverta o princípio da legalidade e o aproxime da restrição estipulada para a Administração Pública, ela prevê a possibilidade do uso da plataforma também nos condomínios residenciais. As únicas ressalvas feitas por ela são a respeito da prévia deliberação pelo condomínio e ao parâmetro de respeito à destinação do imóvel.

Em atenção especial a este último critério, um aspecto crucial pode ser extraído. Entende-se que a lei não verifica que haja incompatibilidade total entre o Airbnb e os condomínios edifícios de natureza residencial. Dessa forma, essa legislação é essencial para destacar essa possibilidade de harmonização entre o Airbnb e os condomínios residenciais, desde que respeitados os critérios estipulados por ela. Por mais que este entendimento de só utilizar o Airbnb nos condomínios edifícios residenciais não seja o mais viável, ele é importante para destacar que a plataforma nem sempre será incompatível com um condomínio edifício residencial.

A outra legislação municipal precursora sobre a temática é a de Ubatuba, que por sua vez, já contou com duas leis para regulamentar a plataforma. A primeira delas foi a lei municipal 4.050/2017, em que foi estipulada uma restrição quantitativa em dias para realizar a utilização do imóvel por intermédio da plataforma em até 45 diárias.

Além disso, a legislação ainda exigia o pagamento de Imposto Sobre Serviço, adequação às imposições sanitárias e condominiais, e também previa sobre a necessidade de ser realizado um cadastro perante o próprio município e aos Ministérios do Turismo e da Fazenda, e multas em caso de descumprimento, o que em pouco difere do que foi estipulado pela lei de Caldas Novas.

Ao que se pese a indicação da natureza da plataforma, tudo indica seu entendimento quanto à definição comercial. Ela também fazia expressa menção sobre a

necessidade do cumprimento das exigências à Lei Geral do Turismo, preponderando, portanto, seu posicionamento quanto ao entendimento do caráter comercial e de hospedagem, tanto é que nada menciona sobre a Lei de Locações ou sobre locação para temporada.

Devido a peculiaridades da lei 4050 de dezembro de 2017 de Estância Balneária de Ubatuba, ela foi revogada em janeiro de 2019. Em caráter substitutivo, passou a vigor a lei 4140/2019, que inovou em alguns aspectos. A principal modificação é sobre a menção expressa sobre a necessidade de o uso da plataforma também estar em consonância com a Lei do Inquilinato, assunto este já apreciado e que não inova em relação a legislação de Caldas Novas.

Outro aspecto relevante, inclusive a título comparativo, é que nessa nova lei predomina um aspecto muito mais genérico ao tocante a utilização dos imóveis residenciais, já que somente menciona sobre a consonância com as regras e restrições de seu loteamento. De modo geral, os demais aspectos da antiga lei municipal de Ubatuba permanecem na atual.

A lei municipal de Caldas Novas, as leis de Ubatuba, tanto a que está em vigor atualmente quanto a que foi revogada também previam e preveem sobre a possibilidade da utilização da plataforma em condomínios residenciais. O destaque realizado por elas, mesmo que não trazido expressamente na nova lei de Ubatuba, é a da necessidade da expressa autorização pelo condomínio.

Assim, verifica-se que neste aspecto ambas leis convergem e assumem que não há incompatibilidade total entre a utilização da plataforma Airbnb de notável aspecto comercial com os condomínios edifícios residenciais, o que conforme exposto, é um grande e relevante reconhecimento.

### 3.3 TENTATIVA DE REGULAMENTAR O USO DA PLATAFORMA NO BRASIL E O PROJETO DE LEI 2.474/2019: SERÁ ELE A SOLUÇÃO?

Além de regulamentações no âmbito municipal, também há no âmbito federal projetos de leis que visam criar disposições sobre o uso do Airbnb no Brasil. Com o devido enfoque, existem projetos legislativos que caminham para diferentes sentidos ao tentarem regulamentar a utilização do Airbnb. De modo especial, destaca-se projeto de lei 748/2015 que atualmente encontra-se arquivado pelo fim da legislatura, e outro mais recente, o projeto de lei nº 2.474/2019, que está em tramitação.

O projeto de lei 748/2015, de autoria do Senador Ricardo Ferraço, tende a caracterizar a relação criada pelo Airbnb como locação para temporada. O projeto de lei visa alterar a Lei do Inquilinato, lei 8.245/1991 em seu artigo 48, de modo a estipular a locação via Airbnb como para temporada, de modo que o silêncio do condomínio edilício sobre a exclusão do uso da plataforma no condomínio permita seu uso também nos imóveis residenciais.

Por outro lado, o projeto de lei nº 2.474/2019 de iniciativa do Senador Angelo Coronel está alinhado a outra perspectiva. Esse projeto de lei, por mais que também vise a alteração da Lei do Inquilinato, sua mudança é no sentido de acrescentar um novo dispositivo a ela, também na seção das locações para temporada, para que só possa ser permitido o uso da plataforma em condomínios residenciais quando houver autorização expressa na convenção do condomínio. A principal justificativa para essa linha que se visa seguir é a garantia de um bom convívio com o direito de vizinhança, de modo a evitar eventuais conflitos.

Logo, no entendimento deste projeto de lei, só é possível que seja utilizado o Airbnb em condomínios residenciais caso exista expressa permissão. Por mais louvável que seja o cuidado legislativo em querer garantir a boa relação condominial e resguardar os direitos de vizinhança, esse entendimento restringe de forma considerável e injustificada o princípio da legalidade já apontado. Até mesmo porque é inviável que seja criada uma obrigação de não fazer sem que haja qualquer previsão normativa para tanto, e sem que a atividade que se visa reprimir seja ilícita.

Caso assim seja feito, estará sendo adotado o precedente da legalidade estrita que só deveria ser aplicada pela administração pública, e irá se estender aos particulares de modo indistinto. Portanto, não se mostra razoável inverter a legalidade em detrimento de uma suposta especulação de violação do direito de vizinhança, por mais estes direitos também são dotados de suma relevância e devem ser resguardados.

### 3.4 JULGADOS E PRECEDENTES SOBRE O ASSUNTO: AUSÊNCIA DE JURISPRUDÊNCIA CONSOLIDADA.

As atuais decisões proferidas pelos tribunais superiores sobre a temática até o momento não consolidaram a jurisprudência. Isso deve pois ainda é cabível recurso de todas as decisões, já que essas ainda são decisões isoladas e a matéria não foi sumulada. Por isso, o que se tem até o momento são meramente precedentes. Logo, o que se tem até o momento são meras decisões que envolvem casos concretos com similitudes próprias, não sendo elas suficientes para serem denominadas de jurisprudência, mas sim de meros precedentes. (SILVA, Marcio, 2019, p. 151).

Além disso, por ser um assunto relativamente recente, são poucos os casos que já chegaram até o Superior Tribunal de Justiça. Tendo em vista que as situações que chegaram até este Tribunal podem servir de exemplo para outros julgamentos semelhantes, é necessário analisar o contexto fático deles e os argumentos suscitados que corroboram para as decisões. Deste modo, será analisado os principais Recursos Especiais sobre a natureza e a regulamentação do Airbnb no Superior Tribunal de Justiça, sendo eles os Recursos especiais de nº 1.819.075 e nº 1.884.483.

#### **3.4.1 Julgamento do STJ do Resp. 1.819.075**

O primeiro precedente relevante que chegou ao Superior Tribunal de Justiça foi o Recurso Especial nº 1.819.075, julgado pela Quarta Turma. O litígio que deu ensejo

ao recurso ocorreu em Porto Alegre, estado do Rio Grande do Sul, com fatos muito peculiares. Segundo consta, os recorrentes, proprietários dos apartamentos, reformaram suas unidades imobiliárias de modo a criar mais quartos nas unidades e disponibilizar aos usuários mediante remuneração cada um dos quartos, e não o apartamento de modo integral.

O recurso foi interposto pelos proprietários de dois apartamentos em um condomínio exclusivamente residencial que nada mencionava em sua convenção sobre a utilização de plataformas de compartilhamento, como o Airbnb. Após exposto o enredo fático do caso em voga, é necessário analisar os argumentos suscitados por cada um dos ministros que julgaram o recurso, sendo eles, o relator, Luis Felipe Salomão, além do Ministro Raul Araújo, que se manifestou contrário ao relator e seu voto foi o vencedor, já que foi acompanhado pelos votos dos ministros Maria Isabel Gallotti e Antonio Carlos Ferreira.

O voto do Ministro relator Luis Felipe Salomão, delineou pontos e argumentos interessantes sobre a temática. No caso em análise, ele descaracterizou a relação como sendo um contrato de hospedagem pela ausência dos serviços acessórios que devem ser inerentes a essa relação e ela não se fazia presente ao caso e destacou sobre a atipicidade da plataforma. Todavia, o voto do ministro não foi o vencedor.

Salientou em sua fundamentação que a atividade exercida pelos recorrentes por intermédio do Airbnb é residencial e pode ser regida pela lei de locações. Além disso, para o ministro a alta rotatividade de pessoas no imóvel não é motivo suficiente para configurar a exploração da atividade como comercial. Ademais, por mais que o ministro reconheça a atipicidade da relação, ao analisar as legislações atuais, a que mais se amoldaria para ser aplicada é a Lei de Locações, em sua locação para temporada.

Em relação aos limites das restrições impostas pelo condomínio, para fundamentar sua exposição, trouxe o confronto entre os limites do direito de propriedade e o direito de vizinhança. Para isso, lembrou os emblemáticos casos das restrições tidas pela Corte como exacerbadas em relação à imposição de normas pelos condomínios em relação as restrições com animais e quanto ao uso de áreas comuns por proprietários

inadimplentes. Por outro lado, salientou que ao fixar residência em um condomínio edilício a adesão às suas normas internas é automática e implícita, logo, de vinculação imediata.

Todavia, ressaltou que no caso em questão não havia qualquer menção expressa sobre a utilização da plataforma. Por essa razão, por ausência legal e de previsão no condomínio especificamente sobre a temática, deve ser feita interpretação restritiva em relação às normas que restringem direitos. Deste modo, no caso discutido, a mera menção à definição de que a natureza do condomínio edilício como residencial não seria o suficiente para restringir o uso da plataforma Airbnb, tendo em vista seu caráter genérico.

O ministro Raul Araújo, em seu voto vencedor, sustentou de modo adverso se comparado ao voto do relator. Um dos primeiros argumentos sustentados pelo ministro se inicia na distinção de residência e domicílio, residência e moradia, distinções essas já articuladas aqui. Salientou o ministro sobre a transitoriedade das relações com o Airbnb, que é incompatível com o caráter de fixação de residência. Nessa seita, não poderia se falar na natureza do Airbnb ser residencial, mas sim comercial, bem como o contrato firmado ser atípico de hospedagem.

Ainda ao que tange à rotatividade de pessoas, argumenta o ministro que isso traz grande insegurança para a coletividade do condomínio. Este argumento suscitado pelo próprio condomínio e acolhido pelo ministro Raul Araújo afirma que tal movimentação frequente de pessoas desconhecidas em um condomínio edilício residencial perturba a rotina, traz insegurança e fere os direitos de vizinhança.

Rememora o ministro Raul Araújo sobre a autonomia e a força normativa atribuída aos condomínios para dirimir questões internas e utilizar para fundamentar seu voto. Evoca o voto vencedor que a legislação atribui tal caráter regulamentador ao condomínio, desde que respeitado o procedimento e o quórum necessário para tais regulamentações. Pautado nesse poder, assevera o ministro que a mera previsão do condomínio em ter sua destinação residencial já é o suficiente para afastar o uso da plataforma Airbnb em suas dependências, por esta ser comercial.

No entendimento do ministro, a mera incompatibilidade da natureza jurídica residencial do condomínio edilício com a da plataforma, defendida por ele como comercial, é o suficiente para proibir seu uso, por alterar a finalidade do edifício e ameaçar a segurança e o sossego dos demais condôminos. Somente em caso de disposição em sentido contrário pela própria convenção condominial seria possível a utilização da plataforma Airbnb em condomínios edifícios residenciais. Nessa perspectiva foi fixado o entendimento até então vencedor.

### **3.4.2 Julgamento do STJ do Resp. 1.884.483**

Outro caso diz respeito ao Recurso Especial 1.884.483, com ocorrência no Paraná, também envolvendo a possibilidade de proibição do Airbnb em condomínios edifícios residenciais. Neste comentário é necessário expor em linhas gerais seu contexto. Ele é permeado sobre a discussão da possibilidade de o condomínio residencial proibir via assembleia condominial a utilização de plataformas como o Airbnb em suas dependências por prazo inferior ao de noventa dias, o que de fato ocorreu no deslinde.

O caso foi pautado para julgamento da Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça, cuja relatoria foi do ministro relator Ricardo Villas Bôas Cueva. Todos os ministros em seus votos utilizam argumentos semelhantes para defender o mesmo posicionamento em relação à natureza comercial do Airbnb, e sua incompatibilidade com os condomínios edifícios. Também demonstraram que a Lei do Inquilinato é expressa ao delinear que sua aplicação é para fins residenciais. Logo, ela não seria possível de ser aplicada em relação ao Airbnb se entender que sua natureza é comercial.

Assim como um dos argumentos alegados no caso anterior, aqui também é suscitada a transitoriedade como incompatível com o conceito de residência. Salientaram que, em decorrência da característica da curta ou curtíssima duração da exploração da unidade imobiliária, não há de se falar em compatibilidade com a destinação residencial.

Repete-se também o argumento relacionado à afetação do sossego, salubridade e segurança dos condôminos. Nesse aspecto é destacado que a entrada e saída de pessoas em um curto período gera um cenário de insegurança aos moradores do edifício que de fato fixaram residência no condomínio edilício.

Sob essa perspectiva, defendem que é plenamente possível e justificável que o condomínio residencial proíba a utilização da plataforma em suas dependências, bastando para isso a mera previsão da natureza do condomínio como residencial, o que demonstra claro sopesamento ao direito de vizinhança.

Por essa razão, no resultado de ambos os julgados se verifica uma tendência em relação ao entendimento de que é incompatível o uso do Airbnb em condomínios edilícios residenciais. Todavia, por mais que consideráveis argumentos foram expostos, algumas ponderações devem ser feitas em relação a este entendimento que vem prevalecendo na Corte. Deste modo, após verificar todo o apanhado das discussões e as decisões proferidas até o momento, faz-se necessário de fato distinguir e estipular premissas ante toda a exposição.

### 3.5 A NATUREZA JURÍDICA DO AIRBNB E A POSSIBILIDADE DA PROIBIÇÃO DE SEU USO EM CONDOMÍNIOS EDILÍCIOS NO BRASIL

Atualmente não há legislação específica que se amolde totalmente a singularidade do Airbnb. De acordo com Daniel Sarmiento (2013, p. 30) isso ocorre em razão da característica de completude do ordenamento jurídico, em que nem sempre existem soluções já prontas para questões juridicamente relevantes.

Após a verificação de parte do cenário mundial e dos recortes brasileiros sobre a discussão da temática, nota-se que, de fato, a natureza jurídica firmada por intermédio do Airbnb é comercial. Assiste razão a defesa de que é essencial e intrínseca a necessidade de que para que seja cumprida a finalidade residencial esteja presente o animus de permanência, de fixação de moradia no imóvel.

Todavia, essa característica não ocorre quando a utilização do imóvel se faz de modo muito breve, apenas em caráter transitório, como ocorre no caso de utilização do Airbnb. Nessa monta, em razão do caráter subsidiário, resta a definição da natureza jurídica do Airbnb como comercial.

Em razão da atipicidade do Airbnb, surgem impasses para aplicar as leis já existentes. Ao analisar as características da relação firmada por intermédio do Airbnb, elas em muito se assemelham com as previsões trazidas pela Lei do Inquilinato, especialmente na locação para temporada.

Por se tratar de uma modalidade contratual que por vontade legislativa é específica das locações residenciais, seria incoerente sua aplicação em caráter principal ao Airbnb, já que este é comercial. Por outro lado, a Lei do Turismo, nº 11.771, de natureza comercial, não demonstra campo de aplicação prático suficiente para ser aplicado de forma precípua.

Em razão de sua atipicidade, não parece viável que meras alterações pontuais na lei do inquilinato ou na lei do turismo possam solucionar a questão. Conforme mencionado, os projetos de leis que tramitam tentam enquadrar a plataforma em uma das legislações acima mencionadas, conferindo à plataforma o mesmo título de sua respectiva lei que se visa alterar. Todavia, a mera inclusão de alguns parágrafos nos dispositivos legais não é suficiente para abarcar as nuances trazidas pela atipicidade do Airbnb. Por isso, se faz necessário a criação de uma regulamentação específica, que leve em consideração as necessidades advindas de modo especial com a plataforma.

Enquanto tal regulamentação normativa não é realizada, tal responsabilidade deve ficar ao encargo dos próprios condomínios edilícios. Conforme defendido, os condomínios possuem poder regulamentar atribuído pela lei para discutir suas questões e deliberar conforme sua realidade. Em detrimento disso, verifica-se a possibilidade de o condomínio conduzir a utilização da plataforma em sua unidade. Mas para isso, é necessário que seja seguido o procedimento e quórum exigido pelo Código Civil.

Definida a natureza jurídica do Airbnb, tem-se que de imediato sua utilização é possível tanto em condomínios edifícios residenciais quanto comerciais. Para fundamentar esse entendimento é necessário mais uma vez invocar o princípio da legalidade, já que dele se extrai que quando não há nenhuma norma estatal que proíba ou torne ilegal, a prática do ato não dever ser vedada. Por isso no caso em questão, com essa concepção a utilização da plataforma não deve ser proibida. Logo, seu uso é permitido também nos condomínios edifícios residenciais.

O poder regulamentador dos condomínios não precisa se manter inerte sobre a temática. Ressalta-se que a definição da própria natureza do condomínio edifício não é em vão, já que é ela que orienta a forma de utilizar toda a estrutura a ele pertencente.

Da mesma forma que não existe liberdade que não possa ser restringida, salienta-se que “só existe liberdade dentro do direito” (PEDRA, 2012, p. 135). Logo, somente quando os deveres fundamentais são erroneamente empregados é que acabam por restringir a liberdade dos particulares.

Os condomínios residenciais que por ventura estejam com os direitos de vizinhança maculados ou na iminência para tal, em razão justamente do poder regulamentar atribuído, é possível que haja regulamentação de modo a restringir o uso da plataforma Airbnb em suas dependências, desde que de modo razoável e a proporcional.

Até mesmo porque existe uma estreita relação entre deveres e restrições de direitos que são relacionadas ao debate sobre as limitações à autonomia privada sob a justificativa de resguardar quem é o titular do direito (DUQUE; PEDRA, 2013b, p. 06).

Essa regulamentação não pode ser genérica e deve ser expressa. Inclusive, leciona Adriano Sant’Ana Pedra (2012, p.10) que “para que os direitos fundamentais sejam suficientemente protegidos, é necessário que eles sejam devidamente justificados. A justificativa insuficiente do direito deixa-o fragilizado e sujeito a violações.”. Por isso, contraria os princípios supracitados que a mera estipulação da natureza do condomínio edifício como residencial já seja capaz de vedar a utilização do Airbnb, pois não justifica o motivo de sua mitigação. Até mesmo porque, por uma questão de

hermenêutica jurídica, as normas que limitam direitos devem ser interpretadas sempre de forma restritiva, de modo que não comporta exegese ampliada.

Em função disso, em caso de grandes divergências entre o direito de vizinhança e do exercício do direito de propriedade, diante das circunstâncias fáticas que ultrapassem a mera probabilidade, seria possível, seguindo os mesmos termos supracitados, a proibição o uso da plataforma Airbnb nos condomínios exclusivamente residenciais.

## **CONSIDERAÇÕES FINAIS**

Analisadas todas as definições, argumentos e posicionamentos sobre a temática, pontos importantes foram argumentados. Conforme se verifica, não há consenso doutrinário ou jurisprudencial capaz de dirimir a conceituação da natureza jurídica do Airbnb. Todavia, aspectos essenciais foram traçados de modo a permitir que conclusões fossem traçadas.

Em relação às legislações atuais suscitadas para enquadrar o Airbnb, verificou-se a peculiaridade de cada uma delas. A locação para temporada, regida pela Lei do Inquilinato é de natureza residencial e se configura como uma espécie de locação, com campo de aplicação bem específico aos moldes por ela adotados. A lei do turismo, por sua vez, trata de outra modalidade contratual, a de hospedagem, que é atípica e caracterizada pela sua natureza comercial destinada a alojamento temporário.

No primeiro capítulo, foi analisada as possibilidades contratuais que poderiam ser utilizadas para enquadrar a relação firmada por intermédio do Airbnb. Dentre elas, o contrato de locação, especialmente a locação de coisas regida pela Lei do Inquilinato, a locação para temporada e também o contrato de hospedagem, atípico e regido principalmente pela Lei do Turismo.

No segundo capítulo a temática abordada sobre os condomínios edilícios abarcou além das modalidades de definição do condomínio, que é permeada especialmente entre residencial e comercial, ainda trouxe o debate sobre o poder regulamentador dos condomínios exercido por intermédio das convenções e assembleias e seus limites. Ainda, ressaltou sobre as consequências práticas de tais definições.

Ao analisar os condomínios edilícios, verificou-se que desde sua instituição deve ser definida a sua destinação, sendo ela importante para prévia ciência dos condôminos e adequação dos mesmos a ela, que posteriormente pode ser alterada. Justamente neste aspecto foi informado que o condomínio é dotado de poder regulamentador, mas que seu campo de atuação não é ilimitado e irrestrito, tanto é que o próprio

Superior Tribunal de Justiça já se manifestou sobre alguns casos que considerou como desrazoável e desproporcional as restrições estipuladas pelo condomínio.

No terceiro capítulo, a pauta esteve relacionada a ausência de regulamentação da plataforma Airbnb no Brasil, e a análise das atuais leis nacionais e internacionais que tentam regulamentá-la. Ainda foi analisado os projetos de leis federais sobre a temática. Nesse aspecto global verificou-se uma tendência de restrição de uso em locais com alta demanda turística, além da ação de medidas regulamentadoras para fins tributários e fiscais, de modo que a legislação criada objetivou atingir tais pontos.

Já em relação as legislações municipais que abordam sobre o Airbnb, a mesma característica de certa forma se faz presente. Por outro lado, não é possível encontrar um padrão relacionado à definição da natureza jurídica da plataforma, já que algumas a definem como residencial e outras como comercial. Da mesma forma, em relação a compatibilidade do Airbnb com os condomínios edifícios residenciais, mesmo que as referidas legislações não vedam categoricamente seu uso, algumas delas só permitem caso o condomínio residencial previamente a autorize.

Ao analisar os julgados dos Recursos Especiais que alcançaram as turmas recursais do Superior Tribunal de Justiça, verificou-se que o entendimento preponderante é da incompatibilidade da plataforma Airbnb com os condomínios edifícios residenciais, por entender que essa possui natureza comercial que os tornariam incompatíveis, logo, permitida a proibição pelos condomínios edifícios. Todavia, conforme exposto, tais julgados não são suficientes para consolidação jurisprudencial.

O Airbnb possui natureza jurídica residencial. Todavia, não é possível que haja compatibilização total com as legislações já existentes, ante sua atipicidade. Mas, ainda assim, com preponderância ao princípio da legalidade não seria possível incompatibilizar o uso da plataforma Airbnb com os condomínios residenciais, ao menos não de imediato sem que haja deliberação específica e aprofundada para tão somente regulamentar e, em último caso proibir o uso da plataforma. Somente obedecido tais aspectos seria possível a proibição pelos condomínios edifícios no Brasil.

## REFERÊNCIAS

BRASIL. **Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991**. Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes.

Disponível em [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l8245.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8245.htm). Brasília, DF: Presidência da República, [2021]. Acesso em: 5 maio 2021.

BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Institui o Código Civil. Brasília, DF:

Presidência da República, [2021]. 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: 5 maio 2021.

BRASIL. **Lei nº 11.771, de 17 de setembro de 2008**. Dispõe sobre a Política Nacional de Turismo, define as atribuições do Governo Federal no planejamento, desenvolvimento e estímulo ao setor turístico; revoga a Lei no 6.505, de 13 de dezembro de 1977, o Decreto-Lei no 2.294, de 21 de novembro de 1986, e dispositivos da Lei nº 8.181, de 28 de março de 1991; e dá outras providências. Brasília, DF: Presidência da República, [2021]. 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)>.

BRASIL. **Projeto de Lei do Senado nº 748, de 2015**. Altera a Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991 para atualizar o regime da locação para temporada, disciplinando a atividade de compartilhamento de imóveis residenciais por meio de sítios eletrônicos ou aplicativos. Brasília, DF: Senado Federal, [2021]. Disponível em:

<<https://legis.senado.leg.br/sdleggetter/documento?dm=4177147&ts=1593938090871&disposition=inline>>.

BRASIL. **Projeto de Lei nº 2.474, de 2019**. Altera a Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, para disciplinar a locação de imóveis residenciais por temporada por meio de plataformas de intermediação ou no âmbito da economia compartilhada. Brasília, DF: Senado Federal, [2021]. Disponível em:

<<https://www25.senado.leg.br/web/atividade/42aterias/-/materia/136443>>.

BRASIL. Supremo Tribunal Federal (3. Turma). **Recurso Especial nº 1.884.483/PR**. Recorrente: Marcelo Jose Baccarin Costa. Recorrido: Condomínio Edifício Infante De Sagres. Relator: Min. Ricardo Villas Bôas Cueva, 23 de nov. de 2021.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **Recurso Especial n. 1.819.075**. Recorrentes: Monica Dutczak e Gyan Celah dos Santos. Assistente: Airbnb Ireland UC. Recorrido: Condomínio Edifício Cooriga. Relator: Min. Luis Felipe Salomão. Brasília, 20 abr. 2021. Voto da Min. Maria Isabel Gallotti. STJ, 2021. Disponível em:

<[https://processo.stj.jus.br/processo/revista/documento/mediado/?componente=ATC&sequencial=125821462&num\\_registro=201900606333&data=20210527&tipo=2&formato=PDF](https://processo.stj.jus.br/processo/revista/documento/mediado/?componente=ATC&sequencial=125821462&num_registro=201900606333&data=20210527&tipo=2&formato=PDF)>.

CALDAS NOVAS. **Lei Municipal nº 99, de 18 de dezembro de 2017**. Que regulamenta a exploração de imóveis residenciais como meio de hospedagem remunerada no município de Caldas Novas/GO, e dá outras providências. Caldas Novas: Câmara Municipal, [2021]. Disponível em: <<https://www.caldasnovas.go.gov.br/wp-content/uploads/2018/08/LeiComplementar-099-2017.pdf>>. Acesso em: 19 mar. 2022.

DUQUE, Bruna. Lyra; PEDRA, Adriano Sant'Ana. **A harmonização entre os deveres fundamentais de solidariedade e o espaço da liberdade dos particulares no exercício da autonomia privada**. Revista de Direitos Fundamentais e Democracia, Curitiba, v. 14, n. 14, jul/dez. 2013.

\_\_\_\_\_. **Os deveres fundamentais e a solidariedade nas relações privadas**. Revista Direitos Fundamentais & Democracia, [S. l.], v. 14, n. 14.1, p. 147–161, 2013. Disponível em: <https://revistaeletronicardfd.unibrasil.com.br/index.php/rdfd/article/view/345>. Acesso em: 10 maio 2022.

GONÇALVES, Carlos Roberto. Direito civil brasileiro, volume 3: **contratos e atos unilaterais**. 14. ed. São Paulo: Saraiva, 2017.

LEONELLI, Gisela Cunha Viana; SOUZA, Rafael Braga. **Como as cidades brasileiras estão lidando com o airbnb? colocando a regulação em perspectiva**. Revista de Direito da Cidade. vol. 13, nº 1. p.486-514.

PEDRA, Adriano Sant'Ana. **A Constituição viva: poder constituinte permanente e cláusulas pétreas na democracia participativa**. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2012.

\_\_\_\_\_. **Justificação e proteção dos direitos fundamentais**. Revista de Direitos e Garantias Fundamentais, n. 10, p. 9-13, 18 abr. 2012.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições de direito civil: direitos reais**. Revista, atualizada e ampliada por Carlos Edison do Rêgo Monteiro Filho. 27. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2019.

\_\_\_\_\_. **Instituições de direito civil** – v. I. Atual. Maria Celina Bodin de Moraes. 30. ed. rev. e atual. Rio de Janeiro: Forense, 2017. p. 309-310.

RIZZARDO Arnaldo. **Contratos**. 17. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2018.

\_\_\_\_\_. **Condomínio edilício e incorporação imobiliária**. 8. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2021.

SARMENTO, Daniel. **As lacunas constitucionais e sua integração**. Revista de Direitos e Garantias Fundamentais, n. 12, p. 29-58, 10 jan. 2013.

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

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

STABROWSKI, Filip, 2017. **'People as businesses'**: Airbnb and urban micro-entrepreneurialism in New York City. Cambridge Journal of Regions, Economy and Society, 2 jul. 2017. p. 327-347.

STONE, Brad. **As upstarts: Como a Uber, o Airbnb e as killer companies do novo Vale do Silício estão mudando o mundo**. Ed. Intrínseca. 1ª ed. 2017. Rio de Janeiro.

SILVA, Marcio Evangelista Ferreira da. **A teoria dos precedentes no direito brasileiro** = The theory of precedents in Brazilian law. Revista de direito do trabalho, São Paulo, v. 45, n. 204, p. 119-150, ago. 2019.

SILVA, Marta Santos. **Breves considerações sobre a sustentabilidade económica no mercado de arrendamento residencial alemão e alternativas no contexto da economia colaborativa**. Revista Electrónica de direito – out. 2017 – n. 3. Disponível em <[https://cije.up.pt/client/files/0000000001/15\\_636.pdf](https://cije.up.pt/client/files/0000000001/15_636.pdf)>

TARTUCE, Flávio Direito civil, v. 3: **teoria geral dos contratos e contratos em espécie**. 12. ed. rev., atual. ampl. Rio de Janeiro: Forense, 2017.

TEPEDINO, Gustavo. BARBOZA, Heloisa Helena; MORAES, Maria Celina Bodin. **Código Civil interpretado conforme a Constituição da República** - vol. III. 2ª ed. rev. e atual. Rio de Janeiro: Renovar, 2014.

UBATUBA. **Lei Municipal nº 4.140, de 25 de janeiro de 2019.** 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. Ubatuba: Câmara Municipal 2021.

UBATUBA. **Lei nº 105/2018.** Revoga a Lei Municipal nº 4050, de 20 de dezembro de 2017. Ubatuba: Câmara Municipal, 2021.

VENOSA, Silvio de Salvo. **Lei do Inquilinato Comentada** / doutrina e prática: 15. ed. São Paulo: Atlas, 2020.