

**AS LOCAÇÕES POR TEMPORADA PELO APLICATIVO AIRBNB: UMA
AFRONTA AO DIREITO DE PROPRIEDADE PREVISTO NA CONSTITUIÇÃO
BRASILEIRA DE 1988?**

SEASONAL LEASING THROUGH THE AIRBNB APP: AN ASSAULT TO PROPERTY
RIGHTS PROVIDED FOR IN THE BRAZILIAN CONSTITUTION OF 1988?

Ana Paula Mendes Trancoso¹

Anarita Araújo da Silveira²

SUMÁRIO: 1 Introdução; 2 Teor legal do aplicativo Airbnb no ordenamento jurídico brasileiro; 3 Pressupostos da função social da propriedade no Condomínio Edifício; 4 Análise condomínio edifício e convenção de condomínio; 5 Entendimento do Superior Tribunal de Justiça (STJ) e Airbnb; 5 Conclusão; Referências.

RESUMO: Este estudo objetiva problematizar a locação por temporada através do aplicativo Airbnb no Brasil e a recente decisão do Superior Tribunal de Justiça(STJ), a fim de verificar se constitui uma afronta ao direito de propriedade considerando os pressupostos da função social da propriedade estabelecidos pela Constituição Brasileira de 1988. Para alcançar esse objetivo, utilizou-se o método de abordagem dedutivo, além dos métodos de procedimentos histórico e o comparativo, por meio da análise do julgado REsp 1.819.075 e as divergências da natureza jurídica do Airbnb . A locação por temporada na plataforma Airbnb trata-se de uma questão polêmica e causadora de desconfortos perante a sociedade, tendo em vista a decisão do Superior Tribunal de Justiça (STJ) que deliberou aos proprietários o impedimento de locação pelo Airbnb através da convenção de condomínio. . O estudo discute a afronta do direito de propriedade previsto na Constituição Federal de 1988, de forma que a maior parte dos proprietários recorreu ao STJ, problematizando a dificuldade enfrentada perante a Justiça Comum, adentrando na questão da violação da função social da propriedade. Ao concluir, aponta-se a regulamentação das locações por temporada através da plataforma Airbnb, desse modo, que os proprietários possam exercer os seus direitos, os quais já garantidos constitucionalmente, de usar, gozar, dispor e reaver, de forma que não impeça a locação por temporada através do Airbnb, mas que estabeleça normas moderadas para ambas as partes.

Palavras-chave: Airbnb. Convenção de Condomínio. Condomínio Edifício. Direito Imobiliário. Função Social. Locação por temporada. Propriedade Privada.

ABSTRACT: This study aims to problematize seasonal rental through the Airbnb application in Brazil and the recent decision of the Superior Court of Justice (STJ), in order to verify

1 Acadêmica do 10º semestre do Curso de Direito da Universidade Franciscana (UFN). E-mail: paula.mendes29@gmail.com

2 Orientadora. Docente do Curso de Direito da Universidade Franciscana, Mestranda em Direito pela Universidade de Santa Cruz do Sul/RS e Especialização em Bioética pelo Centro Universitário São Camilo. Advogada com experiência na graduação e pós-graduação na área de: Teoria do Estado e Constituição, Hermenêutica, Juizados Especiais Cíveis, Mediação, Arbitragem, Direitos Humanos, História do Direito, Direito do Trabalho, Bioética, Biodireito e Propriedade Intelectual. Realizou período de estudos nas Universidades de Salerno (Itália), UFV e UNED (Espanha) em Bioética. E-mail: anarita@ufn.edu.br

whether it constitutes an affront to property rights considering the assumptions of the social function of property established by the Constitution Brasileira de 1988. To achieve this objective, the deductive approach method was used, in addition to the historical and comparative procedures methods, through the analysis of judgment REsp 1,819,075 and the differences in the legal nature of Airbnb. Seasonal leasing on the Airbnb platform is a controversial issue that causes discomfort to society, in view of the decision of the Superior Court of Justice (STJ) that ruled on the owners to prevent leasing by Airbnb through the condominium agreement . . The study discusses the affront to property rights provided for in the Federal Constitution of 1988, in a way that most owners appealed to the STJ, problematizing the difficulty faced before the Common Courts, entering into the issue of violation of the social function of property. In conclusion, the regulation of seasonal rentals through the Airbnb platform is pointed out, in this way, that the owners can exercise their rights, which are already constitutionally guaranteed, to use, enjoy, dispose and recover, in a way that does not impede the short term rental through Airbnb, but that sets moderate standards for both parties.

Keywords: Airbnb. Condominium Convention. Building Condominium. Real Estate Law. Social role. Seasonal rental. Private property.

1 INTRODUÇÃO

O presente artigo científico tem como objetivo analisar a locação por temporada através do aplicativo Airbnb no Brasil e a recente decisão dos Superior Tribunal de Justiça (STJ), tomando como referência os pressupostos da função social da propriedade estabelecidos pela Constituição Federal de 1988. Para tanto, o principal problema a ser investigado orbita nas locações por temporada pelo aplicativo Airbnb: Uma afronta ao direito de propriedade previsto na Constituição Brasileira de 1988?

Inicialmente, será utilizado uma pesquisa histórica sobre o teor legal da plataforma Airbnb no ordenamento brasileiro, uma vez que, ao esclarecer sobre a história, funcionamento e a norma brasileira, torna-se mais compreensível a natureza jurídica do Airbnb, apesar de haver divergências.

Objetiva-se, de fato, adentrar na esfera dos pressupostos da função social da propriedade em condomínio edilício. Posto isso, em um primeiro momento, é apresentada a função social da propriedade de acordo com a Constituição Federal de 1988. Dessa forma, serão exibidas questões, tais como conceitos da propriedade privada, função social, condomínio edilício e convenção de condomínio, ponto que se revela importante, uma vez que, apesar da doutrina e a lei terem esses pontos bem definidos no momento que se conectam

com a plataforma Airbnb, esses conceitos abrem lacunas e, com isso, as demandas judiciais tiveram um aumento considerável no Superior Tribunal de Justiça (STJ).

Além disso, outra causa a ser abordada neste trabalho é sobre a decisão do STJ e a plataforma Airbnb. Dessa forma, será analisado o RE 1.819.075-RS e algumas decisões após esse julgado. A partir deste Acórdão, será analisado, por meio dos julgados, se constou ou não precedentes com a decisão que proíbe a locação por temporada no Condomínio Edifício através da plataforma Airbnb.

Enfim, com esta pesquisa, a tecnologia através da plataforma Airbnb apresenta como fenômeno modificador de conceitos bem definidos na legislação e na doutrina como os pressupostos da função social da propriedade em condomínio edilício e esse desfecho se direciona para o STJ através de um número considerável de demandas judiciais. Seguindo essa mesma linha, sugestiona-se ao longo deste trabalho o reconhecimento da relação anfitrião e hóspede como locação por temporada prevista no art. 48 da Lei n. 8.245/1991 (Lei do Inquilinato) e a de acordo com a convenção de condomínio obter o reconhecimento da destinação da locação como residencial afastando, assim, os precedentes desta decisão que, no momento que proíbe a locação por temporada em condomínios edifícios, afronta o direito da função social e o direito do proprietário em usar, gozar e dispor, bem como de reivindicar a coisa de quem injustamente a possui ou detenha.

Ademais, de forma a completar os propósitos buscados neste trabalho de final de graduação se encontra ajustada com a linha de pesquisa da Universidade Franciscana, a saber: Teoria Jurídica, Cidadania e Globalização, tendo em vista a necessidade da compreensão legal por meio do exercício da cidadania com o intuito de abranger não só o Brasil, mas também os demais países, sendo que a plataforma Airbnb é uma plataforma que trouxe inovações para a sociedade a nível global. Logo, os números das demandas judiciais terão um aumento até que o ordenamento brasileiro se certifique que a única maneira para resolver este problema é de ter uma norma, a fim de que essa lacuna seja reparada. Assim sendo, serão demonstradas, no presente trabalho, as medidas tomadas por outros países em relação à plataforma Airbnb.

2 TEOR LEGAL DO APLICATIVO AIRBNB NO ORDENAMENTO JURÍDICO BRASILEIRO

A história do aplicativo Airbnb começou em 2007. Brian Chesk não possuía dinheiro para se manter na Europa, por esse motivo resolveu se mudar para a casa do amigo Joe Gebbia que ficava nos Estados Unidos. Contudo, a situação não estava muito diferente, já que

não puderam realizar o pagamento do aluguel em São Francisco. Para sobreviver, decidiram alugar colchões infláveis e a sala de casa para pessoas desconhecidas, porém Gebbia acreditava que, para dar certo, teriam que construir o seu próprio site para divulgação dos mesmos.³

Como Brian Chesky e Joe Gebbia eram designers, precisariam de alguém para criar o site; foi então que convidaram Nathan Blecharczyk para englobar o projeto, pois era programador. Havia uma Conferência de Design chegando à cidade e, como sabiam que os espaços em hotéis eram limitados, enxergaram uma grande oportunidade de negócio. Então, criaram um site simples com fotos do loft e dos três colchões de ar no chão com a promessa de um café da manhã preparado em casa. Importante salientar o significado da sigla Airbnb – “*Air Bed and Breakfast*” (ar, cama e café da manhã, em português), que retrata como tudo começou.⁴

O site proporcionou os três primeiros hóspedes, cada um pagando 80 dólares. Com o site disponível para acessos, o “*Airbedandbreakfast.com*”, os três amigos tinham como objetivo cobrar uma pequena taxa toda vez que algum imóvel fosse alugado. Um dos maiores obstáculos enfrentados pelo Airbnb foi a insegurança que os hóspedes sentiam em alugar imóveis de pessoas desconhecidas, dado que não havia nenhuma garantia para convencer os possíveis clientes.

Em 2008, diante do que foi supracitado, a plataforma estacionou e as pendências financeiras voltaram. Para levantar dinheiro para empresa, os jovens passaram a vender cereais com embalagens especiais das eleições, onde as caixas carregavam as fotos de John McCain e Barack Obama. A ideia chamou a atenção da imprensa com os cereais matinais e, indiretamente, o Airbnb ficou mais conhecido. A estratégia dos cereais impressionou o empreendedor Paul Graham e, através do desenvolvimento da empresa na plataforma *Startups Y Combinator*, o Airbnb conseguiu seu investimento inicial e a empresa obteve uma evolução considerável. Ainda em 2008, foi lançado o Airbnb Payments, plataforma de pagamentos personalizada que, em 2019, processou cerca de US\$ 70 bilhões em transações de hóspedes e anfitriões em mais de 40 moedas.

Em março de 2009, oficialmente foi alterado o nome da plataforma de *Airbed & Breakfast* para Airbnb, e, além de quartos, foram disponibilizados apartamentos, casas inteiras e locações por temporada. Nos anos seguintes, o Airbnb teve mudanças significativas no

3 STARTUPS que Decolaram – Airbnb: conheça a história e como tudo começou. **Blog Conexão Algar Telecom**, Uberlândia, 21 jan. 2020. Disponível em: <https://blog.algar telecom.com.br/mpe/startups-que-decolaram-airbnb-conheca-a-historia-e-como-tudo-comecou/>. Acesso em: 16 nov. 2021.

4 A HISTÓRIA da Airbnb - Leigh Gallagher. **Pocket Book 4you**, [S. l.], 2021. Disponível em: <https://pocketbook4you.com/pt/read/the-airbnb-story>. Acesso em: 11 nov. 2021.

aspecto econômico, social e financeiro. Inclusive, um ponto importante foi em setembro de 2020, quando lançaram o Portal da Cidade, que tem como intuito oferecer tudo que os governos locais precisam para fiscalizar o compartilhamento responsável dos imóveis.

O Portal da Cidade do Airbnb possui um painel de dados da atividade e tendências de viagens, ou seja, tem por finalidade analisar o impacto que o Airbnb tem em suas comunidades. Apresenta ferramentas de apoio que ajudam prefeituras a desenvolver e gerenciar as locações por temporada com valores justos e uma comunicação direta, tendo em vista que dispõe da ferramenta de apoio ao bairro que tem por finalidade criar relações mais colaborativas. Segundo Darrell Steinberg, prefeito de Sacramento: “Agradecemos ao Airbnb pela colaboração e proatividade na criação de uma ferramenta que ajudará a Prefeitura a aplicar melhor nossas leis de aluguéis de curta duração”.⁵

Considerando que o sistema Airbnb é uma plataforma baseada na confiança, o anfitrião anuncia o seu imóvel, esse imóvel pode ser um ou mais quartos simples, compartilhado ou todo imóvel. O hóspede faz a reserva no aplicativo e cabe ao anfitrião aprovar ou não; sendo aprovado, o hóspede realiza o pagamento. Ambos precisam ter cadastro no site para que possa ocorrer a avaliação dos perfis pessoais e do imóvel ofertado.⁶

Além disso, já ocorreram alguns casos de apartamentos destruídos pelos hóspedes, fraudes e casos de assédio sexual. O Airbnb possui a filosofia de transformar cada crise em uma oportunidade de melhorar seus serviços. Com isso, foi criado o Setor de Confiança e Segurança focado nas soluções de problemas, resolução de emergências e controle de danos. As demandas que o setor recebe possui uma classificação de nível um a quatro de acordo com gravidade de cada caso. Através de um sistema de triagem, as situações são direcionadas para as pessoas certas o mais rápido possível.

O Airbnb é uma plataforma que ainda é novidade no Brasil, porém a Constituição Federal de 1988⁷ garante o aluguel de imóveis através do direito de propriedade que está previsto no art.5º inciso XXII:

5 AIRBNB. **Portal da Cidade do Airbnb**. 2021. Disponível em: <https://www.airbnb.com.br/cityportal>. Acesso em: 05 nov. 2021.

6 AIRBNB. **Hospedagem responsável no Brasil**. 2019. Disponível em: <https://www.airbnb.com.br/help/article/2588/hospedagem-respons%C3%A1vel-no-brasil>. Acesso em: 10 nov. 2021.

7 BRASIL. [Constituição (1988)]. **Constituição da República Federativa do Brasil**. Brasília: Presidência da República, 1988. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm. Acesso em: 15 nov. 2021.

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;

O art. 1.228 do Código Civil⁸ brasileiro estabelece que os proprietários podem “usar, gozar e dispor” de seus bens e o art. 48 da Lei nº 8.245/1991⁹ (Lei do Inquilinato) especifica as locações (por períodos superiores a 90 dias) e também para locação por temporada (aqueles destinados à permanência temporária do inquilino) que se enquadra a plataforma Airbnb.

O uso do Airbnb para essa atividade é considerado nova, por isso surgem muitas dúvidas sobre a segurança desse tipo de relação e garantia jurídica. Importante ressaltar que a plataforma Airbnb está de acordo com a legislação brasileira, como mencionado anteriormente, e, no decorrer do trabalho, será analisado cada instituto dessa relação como propriedade, função social, a fim de que fique demonstrado se as recentes decisões dos Tribunais Superiores afrontaram o direito de propriedade que está previsto na Carta Magna.

3 PRESSUPOSTOS DA FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE NO CONDOMÍNIO EDILÍCIO

O direito de propriedade está descrito no inciso XXII do art. 5º da Constituição Federal em sentido amplo e hoje o direito de propriedade conta com uma situação privilegiada no ordenamento nacional, portanto a propriedade tem uma compreensão relativada.

O conceito de propriedade, a partir da ordem Constitucional e do Código Civil, possui uma análise mais justa e humana tendo uma conscientização aprofundada dos direitos naturais fundamentais do homem de viver dignamente. Assim, afasta o individualismo que visava o conceito a partir do aumento da população nos últimos tempos, a fim de que no primeiro caso tenha como intuito efetivar os preceitos constitucionais. Nessa mesma corrente, escreve Moreira, citado por Rizzardo¹⁰:

[...]

Aferindo na atualidade as vicissitudes e adversidades que se imprimiram à propriedade e a seus regimes, pode-se dizer com Cifuentes que cada um deve ter os

8 BRASIL. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil. **Diário Oficial da União**: seção 1, Brasília, DF, ano 139, n. 8, p. 1-74, 11 jan. 2002. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406compilada.htm. Acesso em: 04 nov. 2021.

9 BRASIL. Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991. Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes. **Diário Oficial da União**: seção 1, Brasília, DF, p. 22967, 21 out. 1991. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/18245.htm. Acesso em: 09 nov. 2021.

10 RIZZARDO, Arnaldo. **Direito das coisas**. 8. ed. São Paulo: Forense, 2015. p. 169.

bens não apenas como próprios, mas como comuns, isto é, propriedade privada não é ilimitada, mas deve ter, em benefício do bem comum, uma função social. Não há propriedade absoluta na extensão que se pretende dar ao vocábulo. Principalmente quando em jogo estiverem direitos do Estado ou interesse de ordem social. O sentido de poder exclusivo e absoluto, que se exerce sobre determinada coisa, em caráter permanente, não se mostra arbitrário e infinito; vai até onde não o impeça a natural limitação, imposta pela concorrência de outro direito igual ou superior a ele.
[...]

O titular da propriedade, como elenca o art. 1.228 do Código Civil¹¹, tem a faculdade de usar, gozar e dispor, bem como de reivindicar a coisa de quem injustamente a possua ou detenha. De modo que os atributos da propriedade consistem no uso, no gozo e na disposição da coisa.

O direito de “usar” condiz com a faculdade que o proprietário tem de se aproveitar do seu bem para se utilizar da maneira que achar necessário. No entendimento de Rizzardo¹²:

Como sugere a palavra, "usar" corresponde à faculdade de se pôr o bem a serviço do proprietário, sem modificar a sua substância. É este poder empregado em benefício do titular do bem, que aproveita a serventia que apresenta, como quando habita uma casa, ou permite que um terceiro tire a utilidade.

O direito de “gozar”, para Rizzardo¹³, integra a utilização da coisa para auferir produtos que advierem. Os frutos podem ser naturais ou civis. Nos frutos naturais, têm-se as colheitas agrícolas e, nos civis, por exemplo, os aluguéis de uma casa. A partir dos conceitos do Direito de usar e gozar, importante salientar que o direito de usar está ligado ao manuseio do bem, enquanto o direito de gozar está ligado ao ganho proveniente do bem.

O direito de “dispor” consiste no poder de consumir o bem, de aliená-lo ou gravá-lo, ou de submetê-lo ao serviço de terceira pessoa, ou de desfrutá-lo. Para Rizzardo¹⁴, é o mais importante dos três atributos da propriedade, tendo em vista que o titular que dispõe desse direito se mostra mais proprietário da coisa quando o uso e gozo do bem poderão ser concedidos a terceiros, ou seja, que não seja necessariamente ao dono da coisa. Ainda assim, Rizzardo¹⁵ menciona que, ao proprietário, é assegurado, dentre outros atos, alienar a coisa, transformá-la, dividi-la, aproveitar seus frutos, constituir sobre ela um ônus como usufruto, hipoteca, penhor, além de facultar-lhe não fruí-la e abandoná-la.

11 BRASIL. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil. **Diário Oficial da União**: seção 1, Brasília, DF, ano 139, n. 8, p. 1-74, 11 jan. 2002. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406compilada.htm. Acesso em: 04 nov. 2021.

12 RIZZARDO, Arnaldo. **Direito das coisas**. 8. ed. São Paulo: Forense, 2015.

13 RIZZARDO, Arnaldo. **Direito das coisas**. 8. ed. São Paulo: Forense, 2015.

14 RIZZARDO, Arnaldo. **Direito das coisas**. 8. ed. São Paulo: Forense, 2015.

15 RIZZARDO, Arnaldo. **Direito das coisas**. 8. ed. São Paulo: Forense, 2015.

A propriedade privada, a partir da Constituição Federal de 1988¹⁶, é considerada dentro da sua função social, que está prevista no art. 5º, inc. XXII, e é garantido o direito de propriedade, mas ordena o inc. XXIII que atenda a sua função social. Além disso, no inciso XXIII do art. 5º da Constituição Federal, determina-se que a propriedade atenderá à função social combinado com o art. 1.228 §1º, do Código Civil¹⁷, que:

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

Nesse ínterim, a função social da propriedade não se detém somente ao preservar o direito individual ou direito coletivo, mas sim a proteção do meio ambiente em seus vários aspectos, por quem for o titular/proprietário do bem. Logo, o direito individual se contrapõe com o direito coletivo, exigindo que a propriedade cumpra sua função social caracterizada pelo interesse social.

No art. 170, inc. II, da Constituição¹⁸, aparece o princípio da propriedade privada como um dos fundamentos da ordem econômica brasileira, devendo, no entanto, atender à função social (inc. III). A propriedade urbana atende a sua função social, na previsão do art. 182, § 2º, da Constituição¹⁹, quando realiza as exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor.

Portanto, quando o proprietário disponibiliza um quarto ou todo imóvel para que terceiros disponham, por um curto prazo, torna-se o direito de propriedade não somente útil para seu interesse individual, mas também apropriado para o interesse coletivo, ou seja, para proveito da sociedade. Além disso, amolda no interesse social também quando, através da plataforma Airbnb, o proprietário fornece valores mais acessíveis às pessoas para alugar um imóvel. Logo, o proprietário, ao administrar a propriedade, dispondo que terceiros dela desfrutem, faz o uso legítimo do seu direito e da função social, ainda que disso resulte um

16 BRASIL. [Constituição (1988)]. **Constituição da República Federativa do Brasil**. Brasília: Presidência da República, 1988. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm. Acesso em: 15 nov. 2021.

17 BRASIL. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil. **Diário Oficial da União**: seção 1, Brasília, DF, ano 139, n. 8, p. 1-74, 11 jan. 2002. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406compilada.htm. Acesso em: 04 nov. 2021.

18 BRASIL. [Constituição (1988)]. **Constituição da República Federativa do Brasil**. Brasília: Presidência da República, 1988. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm. Acesso em: 15 nov. 2021.

19 BRASIL. [Constituição (1988)]. **Constituição da República Federativa do Brasil**. Brasília: Presidência da República, 1988. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm. Acesso em: 15 nov. 2021.

proveito financeiro. Com a plataforma Airbnb, é importante enfatizar a concretização da função social da propriedade, visto que torna ela ainda mais útil, de modo que estimula o interesse da coletividade e interesses sociais e econômicos tanto do proprietário quanto do ocupante.

4 ANÁLISE CONDOMÍNIO EDILÍCIO E CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO

O condomínio edilício compreende a área útil de utilização independente e a área comum, cujo detentor exerce de em comunhão. Sob essa forma, apresentam-se a área exclusiva, como apartamentos, escritórios e consultórios, e a propriedade comum, que é caracterizada como áreas de lazer, hall social, escadas, elevadores, corredores, guarita, casa do zelador, rede de distribuição de água, etc.²⁰

O Código Civil²¹ prevê, no art. 1.332, os elementos para a constituição do condomínio edilício:

Institui-se o condomínio edilício por ato entre vivos ou testamento, registrado no Cartório de Registro de Imóveis, devendo constar daquele ato, além do disposto em lei especial:

I - a discriminação e individualização das unidades de propriedade exclusiva, estremadas uma das outras e das partes comuns;

II - a determinação da fração ideal atribuída a cada unidade, relativamente ao terreno e partes comuns;

III - o fim a que as unidades se destinam.

Após analisar o conceito de condomínio edilício, vale salientar sobre a constituição da convenção de condomínio que tem por intuito regular os direitos e deveres dos coproprietários e ocupantes do edifício. Para Franco e Gondo²², “[...] é a convenção uma autêntica lei interna da comunidade, destinada a reger o comportamento não dos condôminos apenas, mas de todas as pessoas que ocupem o edifício, na qualidade de seus sucessores, prepostos, inquilinos, comodatários, etc.”.

A convenção de condomínio é considerada um contrato, tendo em vista que demonstra a manifestação da vontade da maioria e possui um padrão legal com força de lei. Entretanto, se a convenção se opuser à lei, o que jamais pode ocorrer, as cláusulas serão consideradas

20 RIZZARDO, Arnaldo. **Direito das coisas**. 8. ed. São Paulo: Forense, 2015. p. 627.

21 BRASIL. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil. **Diário Oficial da União**: seção 1, Brasília, DF, ano 139, n. 8, p. 1-74, 11 jan. 2002. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406compilada.htm. Acesso em: 04 nov. 2021.

22 FRANCO, J. Nascimento; GONDO, Niske. Incorporações imobiliárias. *Editoria Revista dos Tribunais*, 1972. p. 128.

nulas, levando em conta as normas legais. Nos arts. 1.335 e 1336, do Código Civil²³, retratam-se os direitos e deveres dos condôminos. Vê-se:

Art. 1.335. São direitos do condômino:

I - usar, fruir e livremente dispor das suas unidades;

II - usar das partes comuns, conforme a sua destinação, e contanto que não exclua a utilização dos demais possuidores;

III - votar nas deliberações da assembléia e delas participar, estando quite.

Art. 1.336. São deveres do condômino:

I - contribuir para as despesas do condomínio na proporção das suas frações ideais, salvo disposição em contrário na convenção;

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

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

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

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

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

Dentre os direitos e deveres dos condôminos, alguns direitos são exclusivamente dos titulares da propriedade ou dos que exercem em nome daqueles. Por exemplo, os locatários, usufrutuários, comodatários como exercício de tutela de urgência, têm o dever legal de evitar danos, como os locatários/hóspedes. Ou seja, se o condômino esquecer uma torneira aberta, não é viável esperar a volta do proprietário para tomar uma medida que evite um dano maior. No espectro dos deveres em relação à contribuição para as despesas do condomínio, não abrange os locatários/hóspedes. Logo, quando se estabelece um acordo de vontade, na medida em que haja a transferência de obrigação, descaracteriza-se uma relação de hospedagem.²⁴

Importante ressaltar o instituto da assembleia geral, que é um órgão deliberativo dos condôminos. A partir do que foi discutido e decidido na assembleia terá força de lei e os condôminos ficarão obrigados a cumprirem as normas, tenham ou não eles participado da mesma.

23 BRASIL. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil. **Diário Oficial da União**: seção 1, Brasília, DF, ano 139, n. 8, p. 1-74, 11 jan. 2002. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406compilada.htm. Acesso em: 04 nov. 2021.

24 DANELUZZI, Maria Helena Marques Braceiro; MATHIAS, Maria Lígia Coelho. O sistema Airbnb e sua relação com o direito de propriedade e condomínio edilício. **Revista Argumentum**, Marília, v. 20, n. 2, p. 625-650, maio/ago. 2019.

A constituição da convenção de condomínio estabelece que, de acordo com o art. 1.333 do Código Civil²⁵, devem ser assinadas por seus titulares, no mínimo, dois terços das frações ideais, tornando-se obrigatória para os adquirentes e para todos aqueles que sobre o imóvel exerçam posse ou detenção. Após a elaboração da convenção seguindo os requisitos mencionados, ela passa a valer aos condôminos. Então, para realizar a alteração da convenção de condomínio, deve ser observado o art. 1351 do Código Civil²⁶ que prevê: “Depende da aprovação de 2/3 (dois terços) dos votos dos condôminos a alteração da convenção; a mudança da destinação do edifício, ou da unidade imobiliária, depende da unanimidade dos condôminos”.

O critério para contagem dos votos nas assembleias gerais está definido no art. 24, § 3º, da Lei nº 4.591²⁷: “Nas assembleias gerais, os votos serão proporcionais às frações ideais do terreno e partes comuns, pertencentes a cada condômino, salvo disposição diversa da Convenção”. Combinado com o art. 1.352, do Código Civil²⁸, menciona-se que, para a aprovação em primeira convocação, requer o quórum mínimo da maioria dos presentes detentores de, no mínimo, metade das frações ideais: “Salvo quando exigido quorum especial, as deliberações da assembleia serão tomadas, em primeira convocação, por maioria de votos dos condôminos presentes que representem pelo menos metade das frações ideais”. O número dos presentes deve corresponder, pois, pelo menos à metade das frações ideais, isso em primeira convocação.

Não atingido o número mínimo, nova assembleia se realizará, em segunda convocação, de acordo com o art. 1.353 do Código Civil²⁹: “Em segunda convocação, a assembleia poderá deliberar por maioria dos votos dos presentes, salvo quando exigido quorum especial”. A segunda convocação poderá ser efetuada junto com a primeira. Os condôminos presentes contam-se proporcionalmente às frações ideais e às porções comuns, a menos que a convenção diga o contrário, no que se mostra claro o parágrafo único do mesmo

25 BRASIL. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil. **Diário Oficial da União**: seção 1, Brasília, DF, ano 139, n. 8, p. 1-74, 11 jan. 2002. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406compilada.htm. Acesso em: 04 nov. 2021.

26 BRASIL. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil. **Diário Oficial da União**: seção 1, Brasília, DF, ano 139, n. 8, p. 1-74, 11 jan. 2002. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406compilada.htm. Acesso em: 04 nov. 2021.

27 BRASIL. Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964. Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias. **Diário Oficial da União**: seção 1, Brasília, DF, p. 11682, 21 dez. 1964. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/14591.htm. Acesso em: 13 nov. 2021.

28 BRASIL. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil. **Diário Oficial da União**: seção 1, Brasília, DF, ano 139, n. 8, p. 1-74, 11 jan. 2002. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406compilada.htm. Acesso em: 04 nov. 2021.

29 BRASIL. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil. **Diário Oficial da União**: seção 1, Brasília, DF, ano 139, n. 8, p. 1-74, 11 jan. 2002. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406compilada.htm. Acesso em: 04 nov. 2021.

art. 1.352³⁰: “Os votos serão proporcionais às frações ideais no solo e nas outras partes comuns pertencentes a cada condômino, salvo disposição diversa da convenção de constituição do condomínio”. Inadmitte-se o voto prévio e por escrito de ausentes, o que não impede a outorga de procuração para votar.

Portanto, para ter validade, esta convenção deve respeitar o quórum de dois terços e ser lavrada por instrumento público ou particular, sendo ela registrada ou não, o adquirente, o locatário ou qualquer outro ocupante da área comum ficam sujeitos às normas impostas pela convenção. Para que ocorra a eficácia da utilização da plataforma Airbnb, tendo em vista a destinação de residencial para não residencial ou mista, é necessário a votação da totalidade dos condôminos. Entretanto, há alguns entendimentos em se tratando de condomínio. A primeira hipótese cuja convenção preveja a destinação residencial não há empecilhos para o uso da plataforma, dado que esse posicionamento é baseado no direito de propriedade, onde essa modalidade não deixar de ser residencial. Outro entendimento é quando a convenção de condomínio pode ser omissa para a prática da locação/hospedagem por meio do Airbnb, esse entendimento foi retirado de uma decisão do Tribunal de Justiça de São Paulo:

AÇÃO DECLARATÓRIA DE INEXIGIBILIDADE DE DÉBITO C/C OBRIGAÇÃO DE NÃO FAZER – AÇÃO JULGADA IMPROCEDENTE, PROCEDENTE A RECONVENÇÃO – Falta de fundamentação da sentença – Inocorrência - Locação por temporada por meio do site airbnb que não desnatura a utilização da unidade condominial com destinação residencial – Restrição que, embora decidida em assembleia, não está prevista expressamente na convenção, o que invalida a aplicação de multa – Discussão acerca do cabimento da limitação e vícios da assembleia que ultrapassam a pretensão autoral – Razões acolhidas para julgar procedente a ação e improcedente a reconvenção, invertidas as sucumbências – Sentença modificada – Recurso provido, rejeitada a preliminar.³¹

O julgado mostra a situação que o imóvel foi alugado e o proprietário multado, assim o condomínio o notificou. A multa não pode permanecer, visto que ocorreu a locação por temporada, ainda que tenha sido uma diária através da plataforma Airbnb, não descaracteriza a natureza residencial da utilização do imóvel. Portanto, a multa imposta é inválida, visto que no documento da Convenção de Condomínio não consta essa prática de locação.

30 BRASIL. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil. **Diário Oficial da União**: seção 1, Brasília, DF, ano 139, n. 8, p. 1-74, 11 jan. 2002. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406compilada.htm. Acesso em: 04 nov. 2021.

31 BRASIL. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo (25. Câmara de Direito Privado). **Apelação Cível 1117942-37.2017.8.26.0100/SP**. Ação declaratória de inexigibilidade de débito c/c obrigação de não fazer ação julgada improcedente, procedente a reconvenção. [...]. Apelante: Mana Marta Cattani de Barros Zilveti. Apelado: Conjunto Arquitetônico Camilo. Relator: Claudio Hamilton, 20 de maio de 2019. Disponível em: <https://tj-sp.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/710505616/apelacao-civel-ac-11179423720178260100-sp-1117942-3720178260100/inteiro-teor-710505646>. Acesso em: 19 ago. 2011.

Há um terceiro entendimento, onde há a impossibilidade dos condôminos oferecerem sua propriedade através de plataforma digital, com intuito de desvirtuar a locação residencial para comercial. O Tribunal de Justiça de São Paulo possui diversos entendimentos sobre o aspecto Residencial para o Comercial, baseado na Convenção de Condomínio. Entretanto, nota-se o julgado:

CONDOMÍNIO EDILÍCIO. Ação de obrigação de não fazer. Condomínio que obsta a entrada de pessoas que celebraram com o apelante contratos de locação por temporada. Restrição ao direito de propriedade. Matéria que deve ser versada na convenção do condomínio. Ocupação do imóvel por pessoas distintas, em espaços curtos de tempo (Airbnb) que não descaracteriza a destinação residencial do condomínio. Precedentes. Recurso provido em parte, por maioria.³²

Destarte, há o entendimento de que, para que haja a proibição de alugar apartamentos pela plataforma Airbnb, é necessário que esteja previsto na Convenção de Condomínio. Nesse caso, consta na Convenção: “revê que os apartamentos destinam-se à moradia, sendo seu uso vedado para qualquer outra finalidade”, não se refere essa decisão acerca das locações por temporada se é permitido ou não. Na mesma decisão, retrata-se muito bem a falta de regulamentação e demonstra-se que, apesar de ter demandas sobre a responsabilidade do Condomínio e da Convenção no que tange às locações de temporada através da plataforma Airbnb, o judiciário demonstra mais uma vez insegurança em um instituto antigo como o Condomínio Edilício e, por sua vez, a Convenção de Condomínio. Confira-se:

[...] na falta de disposição específica na convenção de condomínio, não se revela legítima a proibição imposta aos proprietários quanto à locação de suas unidades autônomas para temporada e por meio da utilização da plataforma Airbnb. Isso porque, por se tratar de limitação ao exercício do direito de propriedade é de rigor que sua disciplina seja prevista na convenção condominial, uma vez que, nos termos do artigo 1.332, III, do Código Civil, o fim a que as unidades se destinam é matéria que deve constar do referido documento.³³

5 ENTENDIMENTO DO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA (STJ) E AIRBNB

32 BRASIL. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo (36. Câmara de Direito Privado). **Apelação Cível 1002697-72.2018.8.26.0704/SP**. Condomínio edilício. Ação de obrigação de não fazer. [...]. Apelante: Herberth Alexander Campos Albrecht. Apelado: Edifício Villa Bella. Relator: Milton Carvalho, 21 de fevereiro de 2019. Disponível em: <https://tj-sp.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/680966446/apelacao-civel-ac-10026977220188260704-sp-1002697-7220188260704/inteiro-teor-680966471>. Acesso em: 19 ago. 2011.

33 BRASIL. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo (36. Câmara de Direito Privado). **Apelação 1033800-66.2018.8.26.0100/SP**. Ação anulatória de assembleia. Condomínio. [...]. Apelante: Sarkis Comrian e outro. Apelado: Condomínio Edifício The Gables. Relator: Milton Carvalho, 08 de novembro de 2018. Disponível em: <https://tj-sp.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/645957986/apelacao-apl-10338006620188260100-sp-1033800-6620188260100/inteiro-teor-645958020>. Acesso em: 17 ago. 2011.

O 1º julgado por meio do REsp nº 1.819.075³⁴, está longe de ser resolvido. Com o resultado constricto de 3 a 2 votos, a 4ª Turma do Superior Tribunal de Justiça decidiu o impedimento de locação por temporada pela plataforma Airbnb, pois viola a convenção de condomínio.

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

A ação teve sua origem no Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul (TJ/RS), onde o Condomínio do Edifício Coorigha ajuizou ação cominatória em face de Mônica Dutczak e seu filho Gyan Celah dos Santos, ambos proprietários de dois imóveis no prédio. A ação teve como pedido a cessação da locação e serviços de hospedagem que realizam através da plataforma Airbnb, assim, disponibilizavam imóveis a terceiros por um período curto e mediante pagamento.

O principal fundamento que o condomínio alega é a infringência à convenção no aspecto da alteração da destinação residencial do edifício para comercial. Foi com essa determinação que o TJ/RS deliberou aos proprietários o impedimento de locação pelo Airbnb, já que, segundo o TJ/RS, caracteriza as atividades comerciais e de hospedagem proibidas pela convenção do condomínio.

Os proprietários interpuseram recurso especial, alegam a improcedência da ação ajuizada pelo condomínio, considerando a ausência da afronta da convenção do condomínio. Além disso, outro aspecto é sobre o direito do proprietário violado com essa decisão “o direito de propriedade dos recorrentes de usar, fruir e livremente dispor de seus apartamentos, locando-os para fins residenciais ou por temporada”.³⁵

34 BRASIL. Superior Tribunal de Justiça (4. Turma). **Recurso Especial 1819075/RS**. 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. [...]. Recorrente: Monica Dutczak e Gyan Celah dos Santos. Recorrido: Condomínio Edifício Coorigha. Relator: Min. Luis Felipe Salomão, 20 de abril de 2021. Disponível em: <https://stj.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/1218905683/recurso-especial-resp-1819075-rs-2019-0060633-3/inteiro-teor-1218905686>. Acesso em: 19 ago. 2011.

35 BRASIL. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil. **Diário Oficial da União**: seção 1, Brasília, DF, ano 139, n. 8, p. 1-74, 11 jan. 2002. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406compilada.htm. Acesso em: 04 nov. 2021.

Logo, por maioria de votos, a 4ª Turma do Superior Tribunal de Justiça negou provimento ao recurso. O voto que venceu foi do ministro Raul Araújo, que apontou que a natureza jurídica, de acordo com a situação, afastou a característica residencial, a partir do que a doutrina entende como residência, onde as características não coincidem com eventualidade e transitoriedade.

Direito e economia são ciências diferentes. Entretanto, quando depara-se com elas entrelaçadas muitas dúvidas surgem, tendo em vista que são regras, funções, estruturas e princípios distintos e a economia do compartilhamento trouxe mudanças importantes para a sociedade. Souza e Lemos³⁶ apresentam aspectos da economia do compartilhamento:

A chamada economia do compartilhamento constitui o que diversos autores caracterizam como uma nova etapa no processo de desenvolvimento econômico, simbolizado pela superação da lógica de consumo em massa e visando ao acúmulo de bens, típica do final do último século, por um momento em que o mercado, já saturado por crises financeiras e pautado por necessidades ligadas à sustentabilidade e ao uso racional dos bens, passa a privilegiar novas formas de acesso a bens e a serviços. Em última instância, a economia do compartilhamento está baseada no uso de tecnologia da informação em prol da otimização do uso de recursos através de sua redistribuição, compartilhamento e aproveitamento de suas capacidades excedentes. Ricardo Abramovay lembra que a economia do compartilhamento horizontaliza as relações humanas, "descentraliza os instrumentos de produção e troca, abre caminhos para a cooperação direta ente indivíduos (conhecidas como peer to peer ou P2P) e empresas (business to business ou B2B) e contesta o uso indiscriminado dos direitos autorais como base da inovação". Para o autor, as três principais transformações teóricas que a junção da lógica do compartilhamento com as mídias digitais possibilitam são (i) a descentralização das atividades impulsionadas pela rede; (ii) a redução dos custos de transação; e (iii) a emergência de uma economia da atração pautada na confiança existente em relações interpessoais.³ (SOUZA, Carlos Affonso Pereira de Souza e LEMOS, Ronaldo, in Revista de Direito da Cidade, vol. 08, nº 4. ISSN 2317-7721 pp. 1757- 1777).

A economia do compartilhamento é um tema polêmico, pois com frequência o Judiciário brasileiro tem se manifestado em relação a esse tipo de economia. O Quadro 1 demonstra algumas decisões após o julgamento do REsp nº 1.819.075/RS

Quadro 1 - Decisões após o julgamento do REsp nº 1.819.075

Processo	Data	Decisão
REsp 1896710	05/11/2021	Recurso Improvido
REsp 1960806	01/10/2021	Recurso Improvido
AREsp 1550568	30/09/2021	Recurso Improvido
AREsp 1907864	27/09/2021	Recurso Improvido
REsp 1920116	17/08/2021	Recurso Improvido

³⁶ SOUZA, Carlos Affonso Pereira de; LEMOS, Ronaldo. Aspectos jurídicos da economia do compartilhamento: função social e tutela da confiança. *Revista de Direito da Cidade*, v. 8, n. 4, p. 1757-1777, 2016.

Fonte: Elaborado pela autora.

O Quadro 1 é uma análise das decisões monocráticas recentes no STJ após o acórdão proferido pelo tribunal REsp nº 1.819.075/RS. Equivale ressaltar a frequência das demandas de acordo com as datas, onde os proprietários por meio dos recursos especiais receberam a decisão de cessar a locação por temporada pelo aplicativo Airbnb com fundamento de impedimento na convenção de condomínio, logo não ficaram satisfeitos com a decisão em 1ª Instância e interpuseram o recurso, sendo que em 2ª instância o recurso foi negado, pois apresentou como fundamento a decisão do REsp nº 1;819.075/RS. Ainda que o Ministro Antonio Carlos Ferreira ao expor no REsp 1.819.075³⁷ que a decisão não possuiria precedentes judiciais, o quadro demonstra de fato que isso está ocorrendo.

Não obstante, o artigo de Tavolari e Nisida³⁸, ressalta a ausência regulamentação da atividade do Airbnb, confira-se

[...]

Alugar apenas um quarto de uma casa utilizada para moradia não é tarefa das mais simples do ponto de vista do direito estatal. Por mais triviais que possam parecer à primeira vista, transações deste tipo dificilmente são reconhecidas na maioria dos sistemas jurídicos. Isso porque a regra costuma ser a locação do imóvel residencial por inteiro, sem qualquer tipo de parcelamento. Se destacar um quarto para locação já cria dificuldades jurídicas, alugar apenas um cômodo por um curto período de tempo, sem grandes formalidades contratuais, conversando diretamente com as pessoas que ocupam o imóvel e com intermediação de uma terceira parte, não estatal, que garanta o cumprimento das regras e dê legitimidade e segurança ao acordo, parece algo do plano do impensável. É exatamente este tipo de relação que está no centro da popularização do Airbnb – a possibilidade de alugar bens não reconhecidos pelo direito oficial, por períodos de tempo que geralmente contrariam uma série de normas jurídicas, sejam elas de zoneamento ou regras tributárias.

A plataforma digital não permite apenas alugar quartos separados, mas também casas e apartamentos inteiros. Se a ausência de parcelamento aproxima essas transações de um contrato típico de locação, as condições oferecidas pelo site revelam diferenças fundamentais. Ao contrário de grande parte das normas jurídicas de locação em vários países, o Airbnb não exige título de propriedade ou a comprovação do direito de sublocação para anunciar e alugar esses imóveis. Além disso, é possível alugar cabanas, barracas, castelos, tendas indígenas, espaços para acampamento ou até mesmo iglus, pelo tempo que as partes – “hóspede” e “anfitrião”, na linguagem do site – combinarem. Essa característica é enfatizada na descrição da própria plataforma: “Não importa se você precisa de um apartamento por uma noite, um castelo por uma semana ou um condomínio (villa) por um mês: o Airbnb conecta as pessoas a experiências de viagens únicas, preços variados, em mais de 34.000 cidades e 190 países”.

37 BRASIL. Superior Tribunal de Justiça (4. Turma). **Recurso Especial 1819075/RS**. 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. [...]. Recorrente: Monica Dutezak e Gyan Celah dos Santos. Recorrido: Condomínio Edifício Coorigha. Relator: Min. Luis Felipe Salomão, 20 de abril de 2021. Disponível em: <https://stj.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/1218905683/recurso-especial-resp-1819075-rs-2019-0060633-3/inteiro-teor-1218905686>. Acesso em: 19 ago. 2011.

38 TAVOLARI, Bianca; NISIDA, Vitor. Entre o hotel e a locação: análise jurídica e territorial das decisões do Tribunal de Justiça sobre o Airbnb. **Internet & Sociedade**, São Paulo, v. 1, n. 2, p. 5-30, dez. 2020.

Nessa perspectiva, a fórmula de sucesso da plataforma estaria na combinação de três elementos: conectar pessoas e informações, gerando eficiência entre oferta e demanda; preços mais baixos se comparados aos praticados à rede hoteleira e a confiança produzida pelo site por meio dos feedbacks dos viajantes, pelo controle dos dados dos usuários e por uma série de ações de publicidade com o intuito de tornar atraente a ideia de se hospedar na casa de um desconhecido. Ou, na expressão-síntese utilizada pelo próprio Airbnb, não estaríamos diante de uma empresa ou de um serviço convencional, mas de um “mercado comunitário confiável”.

Os temas referentes ao Airbnb tem como base os casos concretos que chegam aos tribunais, o REsp nº 1.819.075 é resultado desses embates. Importante ressaltar que tanto o Airbnb e as cidades terão que se adaptar com uso dessa plataforma através de regulamentos para o seu uso.³⁹

No Brasil, há somente duas normas específicas em vigor para o Airbnb: a Lei nº 4.050/2017 e a Lei Complementar nº 99/2017, que regulamentam a atuação do Airbnb nos municípios de Ubatuba (SP) e Caldas Novas (GO), respectivamente. O município de Caldas Novas-GO foi pioneira no Brasil, pois a Lei Complementar nº 99/2017⁴⁰ que regulamenta a exploração de imóveis residenciais como meio de hospedagem remunerada do município em seu art. 9º prevê:

[...] deve informar ao fisco municipal, preferencialmente através de plataformas específicas on-line de comunicação, o recolhimento da taxa anual de funcionamento e do imposto sobre o serviço de qualquer natureza, decorrentes da prestação remunerada de seus imóveis residenciais.

Além disso, a Lei Complementar nº 99/2017 tem, no art. 2º, que prevê que as locações inferiores a 90 dias reger-se-ão pela Lei de Locações nº 8.245/91. Ou seja, em Caldas Novas, as locações por temporada estão regidas pela Lei Federal nº 8.245/91 mais precisamente pelos arts. 48 e 49 que tratam das locações de curto prazo e a Lei Complementar nº 99/2017. Já em Ubatuba-SP, a Lei nº 4.050/2017⁴¹ define em seu art. 6º o seguinte:

Art. 6º A Municipalidade com amparo nos incisos I e VIII do artigo 30 da Constituição Federal, estabelece que as hospedagens Cama & Café e Residenciais por Temporada serão regidas no Município de Ubatuba por esta Lei, assim

39 MELO, Marco Aurélio Bezerra de. O Airbnb e a vida condominial: notas da decisão do STJ. **Migalhas**, [S. l.], 13 maio 2021. Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/coluna/migalhas-edilicias/345387/o-airbnb-e-a-vida-condominial-notas-da-decisao-do-stj>. Acesso em: 10 nov. 2021.

40 CALDAS NOVAS. **Lei complementar 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: Gabinete do Prefeito, 2017. Disponível em: <https://www.caldasnovas.go.gov.br/wp-content/uploads/2018/08/Lei-Complementar-099-2017.pdf>. Acesso em: 12 nov. 2021.

41 UBATUBA. **Lei nº 4.050, de 20 de dezembro de 2017**. Estabelece a regulamentação das hospedagens Cama & Café e Residenciais por Temporada no Município de Ubatuba. Ubatuba: Gabinete do Prefeito, 2017.

consideradas para hospedagens realizadas no limite de até 45 diárias, de forma ininterruptas.

De acordo com o que foi mencionado, ambas as leis tratam-se como relações locatícias, mas como é uma modalidade que possui algumas características específicas, como os prazos, tanto na legislação de Caldas Novas quanto de Ubatuba a administração pública se preocupou com as questões tributárias. Logo, o conteúdo da norma tem a tendência em adentrar pela Lei de Locações.

No Direito Comparado, há contradição no que tange locação e hospedagem. O estudo de Tavolari e Nisida⁴² tem um aspecto que chama atenção que independentemente da regulamentação, as partes envolvidas nas atividades desenvolvidas pela plataforma Airbnb parecem dar continuidade as suas atividades sem se preocupar com os regramentos, assim comprova-se a tendência de autorregulação da referida atividade.

Confira-se:

[...]

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 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

42 TAVOLARI, Bianca; NISIDA, Vitor. Entre o hotel e a locação: análise jurídica e territorial das decisões do Tribunal de Justiça sobre o Airbnb. **Internet & Sociedade**, São Paulo, v. 1, n. 2, p. 5-30, dez. 2020.

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.⁴³

Nesse viés, cada país trata essa atividade de forma variada. O ponto que não há contestação é da delimitação ou regulação da plataforma Airbnb para o seu exercício. Importante ver os procedimentos nos outros países para analisar o que está sendo eficaz a fim de que se consiga ter um melhor controle dessa atividade no Brasil. Apesar disso, após a decisão do STJ, o que deveria ser regulamentado, no que tange as locações por temporada nos condomínios, foi proibido. Isso reforça o estudo de Tavolari, citado por Zanatta, De Paula e Kira⁴⁴, onde a tendência das partes envolvidas nessas relações é de ter uma autorregulação, quando se trata de um Estado que profere uma decisão inflexível.

6 CONCLUSÃO

O presente trabalho pretendeu avançar os debates sobre a locação por temporada através do aplicativo Airbnb no Brasil e as recentes decisões dos tribunais superiores que suspende essa prática através da Convenção de Condomínio, a fim de verificar se constitui uma afronta ao direito de propriedade considerando os pressupostos da função social da propriedade estabelecidos pela Constituição Federal de 1988.

Relembrar a história da plataforma Airbnb é motivacional, dado que tudo começou com uma solução para um problema econômico entre amigos que não possuíam condições financeiras para pagar o próprio aluguel. Desse modo, resolveram alugar uma parte do seu apartamento para terceiros e, hoje, o Airbnb faz parte das empresas "Unicórnios" - significa dizer que é uma empresa que atingiu uma grande conquista: valer mais de US\$ 1 bilhão, considerado algo tão difícil e raro quanto visualizar-se essa figura mitológica. Entretanto, o Airbnb agora é Super Unicórnio, ou seja, ultrapassa US\$ 10 bilhões. Como exemplo, estão a Uber, o Airbnb e a WeWork. Segundo a Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas (Fipe), a atividade do Airbnb em 2016 injetou R\$ 2,5 bilhões ao Produto Interno Bruto (PIB) do

43 TAVOLARI, Bianca; NISIDA, Vitor. Entre o hotel e a locação: análise jurídica e territorial das decisões do Tribunal de Justiça sobre o Airbnb. **Internet & Sociedade**, São Paulo, v. 1, n. 2, p. 5-30, dez. 2020.

44 ZANATTA, Rafael A. F.; DE PAULA, Pedro C. B.; KIRA, Beatriz (Orgs.). **Economias do compartilhamento e o direito**. Curitiba: Juruá, 2017.

Brasil. Essa atividade impacta diretamente os proprietários que obtiveram uma renda extra e todos os bens e serviços totalizaram R\$ 6,2 trilhões, sem contar que essa movimentação financeira gerou novos 70 mil empregos no país.⁴⁵

O funcionamento da plataforma Airbnb é bem simples, o titular da propriedade anuncia o imóvel na plataforma, o hóspede/locatário faz a reserva e o proprietário aprova ou não; sendo aprovado, o hóspede/locatário realiza o pagamento.⁴⁶ Ou seja, a plataforma segue seu slogan: “Airbnb: Uma plataforma de pessoas para pessoas”. O Airbnb trata-se de uma economia compartilhada, dessa forma, diversos autores enfatizam que é uma nova etapa no processo econômico, tendo em vista a busca racional dos bens e da sustentabilidade. Assim sendo, usa a tecnologia como um instrumento modificador desta economia, com intuito de cooperação direta entre as pessoas.

O teor legal da plataforma Airbnb no Brasil pode ser visto no próprio site, no artigo voltado para a Hospedagem Responsável no Brasil, onde demonstra que há no ordenamento jurídico leis federais que garantem o direito do proprietário em alugar.⁴⁷ Importante ressaltar o art. 5º da Constituição Federal de 1988⁴⁸ que prevê “ninguém será obrigado a fazer ou deixar de fazer alguma coisa senão em virtude de lei”. O inciso XXII desse mesmo artigo estabelece que “é garantido o direito de propriedade”.⁴⁹ Já o art. 1228 do Código Civil⁵⁰ prevê que os proprietários podem “usar, gozar e dispor” dos seus bens. Para completar, a Lei nº 8.245/91⁵¹, em seu art. 48, estabelece locação por longo prazo e locação por temporada. Lembrando que a lei define, na locação de temporada, o prazo máximo de 90 dias, mas não define o prazo mínimo. E, para finalizar, tem-se a Lei nº 4.591/1964⁵² que trata dos condomínios e reforça a

45 AIRBNB injetou R\$ 2,5 bilhões na economia brasileira em 2016, aponta pesquisa. **Canaltech**, [S. l.], 11 out. 2017. Disponível em: <https://canaltech.com.br/mercado/airbnb-injetou-r-25-bilhoes-na-economia-brasileira-em-2016-aponta-pesquisa-101794/>. Acesso em: 12 nov. 2021.

46 AIRBNB. **Hospedagem responsável no Brasil**. 2019. Disponível em: <https://www.airbnb.com.br/help/article/2588/hospedagem-respons%C3%A1vel-no-brasil>. Acesso em: 10 nov. 2021.

47 AIRBNB. **Hospedagem responsável no Brasil**. 2019. Disponível em: <https://www.airbnb.com.br/help/article/2588/hospedagem-respons%C3%A1vel-no-brasil>. Acesso em: 10 nov. 2021.

48 BRASIL. [Constituição (1988)]. **Constituição da República Federativa do Brasil**. Brasília: Presidência da República, 1988. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm. Acesso em: 15 nov. 2021.

49 BRASIL. [Constituição (1988)]. **Constituição da República Federativa do Brasil**. Brasília: Presidência da República, 1988. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm. Acesso em: 15 nov. 2021.

50 BRASIL. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil. **Diário Oficial da União**: seção 1, Brasília, DF, ano 139, n. 8, p. 1-74, 11 jan. 2002. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406compilada.htm. Acesso em: 04 nov. 2021.

51 BRASIL. Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991. Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes. **Diário Oficial da União**: seção 1, Brasília, DF, p. 22967, 21 out. 1991. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/18245.htm. Acesso em: 09 nov. 2021.

52 BRASIL. Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964. Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias. **Diário Oficial da União**: seção 1, Brasília, DF, p. 11682, 21 dez. 1964. Disponível

responsabilidade dos condôminos, mesmo sendo proprietários de alguma unidade, em relação do direito de vizinhança.

Além disso, os institutos do Direito Civil presentes por meio dos pressupostos da função social da propriedade no condomínio edilício foram discutidos para obter um melhor entendimento da decisão do STJ no âmbito da proibição das locações por temporada em condomínios residenciais. A função social é assegurada pela Constituição Federal brasileira buscando uma melhor conexão com a plataforma Airbnb. Pode-se dizer que, quando o proprietário oferta o imóvel via plataforma Airbnb, tem dois lados: o do proprietário, de fazer uma renda extra (interesse individual), e do hóspede/locatário, de alugar um imóvel com preço mais acessível (interesse coletivo). A plataforma Airbnb reforça a função social da propriedade, tendo em vista que a torna mais útil, dessa maneira, fomenta os interesses da coletividade, sociais e econômicos tanto do proprietário quanto do ocupante.

No que tange à convenção de condomínio, deve respeitar o quórum de dois terços, o locatário/hóspede ocupante da área comum (condomínio) fica sujeito a seguir as regras impostas pela convenção. A discussão da convenção de condomínio ocorre, já que através dela é que foram suspensas as locações via Airbnb, pois a finalidade da locação, segundo a convenção, deve ser residencial e não comercial. Foi demonstrado no decorrer do trabalho que há alguns entendimentos em relação às convenções. Primeiramente, há um entendimento onde a finalidade residencial está expressa, em outro entendimento as que são omissas em relação à locação e o terceiro onde há a impossibilidade dos condôminos oferecerem sua propriedade através de plataforma digital, com intuito de desvirtuar a locação residencial para comercial.

E, por fim, a análise do entendimento do STJ em relação à plataforma Airbnb sobre o acórdão proferido pelo TJ/RS REsp nº 1.819.075, que proibiu as locações por temporadas através da plataforma Airbnb em condomínio edilícios, baseados na convenção de condomínio que expressa a finalidade residencial e não comercial.⁵³

Conclui-se com a decisão do STJ, que a proibição não é um caminho razoável, tendo em vista que afronta a função social da propriedade, coloca em risco a segurança jurídica desta relação no âmbito que não se tem um maior controle desta atividade e muito menos uma regulamentação à livre iniciativa e entrelaça a ela a liberdade econômica, princípios previstos no capítulo dos direitos fundamentais na Constituição Federal de 1988. No decorrer de todo o trabalho, verificou-se a dificuldade e entendimentos diversos sobre a natureza jurídica dos institutos e as relações com a plataforma Airbnb, visto que a prestação de serviços tem atraído

em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/14591.htm. Acesso em: 13 nov. 2021.

53 PAIVA, Moisés Emidio de. Airbnb e condomínio residencial: natureza jurídica e repercussões. **Direito Unifacs – Debate Virtual**, Salvador, n. 231, p. 1-16, 2019.

bastante o público e a tendência é aumentar, assim destaca a funcionalidade da propriedade, além de movimentar a economia brasileira.

Corroboram-se as situações de descumprimento da convenção de condomínio por parte dos condôminos que devem ser corrigidas referente ao acórdão, não sendo razoável impedir a modalidade de locações por temporada pela plataforma Airbnb. Equivale ressaltar que o proprietário da unidade continua a ser condômino, logo, tem que seguir as normas impostas na Convenção de Condomínio, como de saúde, sossego e segurança. E, desse modo, passar aos locatários/hóspedes, pois o titular do imóvel tem responsabilidade (sanções) do mau uso da posse por seus hóspedes/locatários.

Portanto, o presente trabalho destacou que a decisão do STJ afronta o direito de propriedade assegurado na Constituição Federal brasileira, verificam-se diversas contradições e dúvidas no ordenamento jurídico brasileiro e também internacional. Infelizmente, nota-se a tendência deste acórdão trazer precedentes, pois as demandas aumentarão, tendo em vista que foi uma decisão inflexível do tribunal, nem um pouco razoável com as partes envolvidas. Será necessária uma regulamentação, e o caminho mais célere será legislar em algo norteado para a Lei nº 8.245/91, que, como foi observado, tem uma forte tendência, tendo em vista que Caldas Novas e Ubatuba já conseguiram achar uma solução para o controle da atividade, devido aos benefícios para cidade que o Airbnb apresenta.

REFERÊNCIAS

A HISTÓRIA da Airbnb - Leigh Gallagher. **Pocket Book 4you**, [S. l.], 2021. Disponível em: <https://pocketbook4you.com/pt/read/the-airbnb-story>. Acesso em: 11 nov. 2021.

AIRBNB. **Hospedagem responsável no Brasil**. 2019. Disponível em: <https://www.airbnb.com.br/help/article/2588/hospedagem-respons%C3%A1vel-no-brasil>. Acesso em: 10 nov. 2021.

AIRBNB. **Portal da Cidade do Airbnb**. 2021. Disponível em: <https://www.airbnb.com.br/cityportal>. Acesso em: 05 nov. 2021.

AIRBNB injetou R\$ 2,5 bilhões na economia brasileira em 2016, aponta pesquisa. **Canaltech**, [S. l.], 11 out. 2017. Disponível em: <https://canaltech.com.br/mercado/airbnb-injetou-r-25-bilhoes-na-economia-brasileira-em-2016-aponta-pesquisa-101794/>. Acesso em: 12 nov. 2021.

BRASIL. [Constituição (1988)]. **Constituição da República Federativa do Brasil**. Brasília: Presidência da República, 1988. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm. Acesso em: 15 nov. 2021.

BRASIL. Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964. Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias. **Diário Oficial da União**: seção 1, Brasília, DF, p. 11682, 21 dez. 1964. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l4591.htm. Acesso em: 13 nov. 2021.

BRASIL. Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991. Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes. **Diário Oficial da União**: seção 1, Brasília, DF, p. 22967, 21 out. 1991. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8245.htm. Acesso em: 09 nov. 2021.

BRASIL. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil. **Diário Oficial da União**: seção 1, Brasília, DF, ano 139, n. 8, p. 1-74, 11 jan. 2002. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406compilada.htm. Acesso em: 04 nov. 2021.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça (4. Turma). **Recurso Especial 1819075/RS**. 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. [...]. Recorrente: Monica Dutczak e Gyan Celah dos Santos. Recorrido: Condomínio Edifício Coorigha. Relator: Min. Luis Felipe Salomão, 20 de abril de 2021. Disponível em: <https://stj.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/1218905683/recurso-especial-resp-1819075-rs-2019-0060633-3/inteiro-teor-1218905686>. Acesso em: 19 ago. 2011.

BRASIL. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo (25. Câmara de Direito Privado). **Apelação Cível 1117942-37.2017.8.26.0100/SP**. Ação declaratória de inexigibilidade de débito c/c obrigação de não fazer ação julgada improcedente, procedente a reconvenção. [...]. Apelante: Mana Marta Cattani de Barros Zilveti. Apelado: Conjunto Arquitetônico Camilo. Relator: Claudio Hamilton, 20 de maio de 2019. Disponível em: <https://tj-sp.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/710505616/apelacao-civel-ac-11179423720178260100-sp-1117942-3720178260100/inteiro-teor-710505646>. Acesso em: 19 ago. 2011.

BRASIL. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo (36. Câmara de Direito Privado). **Apelação 1033800-66.2018.8.26.0100/SP**. Ação anulatória de assembleia. Condomínio. [...]. Apelante: Sarkis Comrian e outro. Apelado: Condomínio Edifício The Gables. Relator: Milton Carvalho, 08 de novembro de 2018. Disponível em: <https://tj-sp.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/645957986/apelacao-apl-10338006620188260100-sp-1033800-6620188260100/inteiro-teor-645958020>. Acesso em: 17 ago. 2011.

BRASIL. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo (36. Câmara de Direito Privado). **Apelação Cível 1002697-72.2018.8.26.0704/SP**. Condomínio edilício. Ação de obrigação de não fazer. [...]. Apelante: Herberth Alexander Campos Albrecht. Apelado: Edifício Villa Bella. Relator: Milton Carvalho, 21 de fevereiro de 2019. Disponível em: <https://tj-sp.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/680966446/apelacao-civel-ac-10026977220188260704-sp-1002697-7220188260704/inteiro-teor-680966471>. Acesso em: 19 ago. 2011.

CALDAS NOVAS. Lei complementar 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: Gabinete do Prefeito, 18 dez.

2017. Disponível em: <https://www.caldasnovas.go.gov.br/wp-content/uploads/2018/08/Lei-Complementar-099-2017.pdf>. Acesso em: 12 nov. 2021.

DANELUZZI, Maria Helena Marques Braceiro; MATHIAS, Maria Lígia Coelho. O sistema Airbnb e sua relação com o direito de propriedade e condomínio edilício. **Revista Argumentum**, Marília, v. 20, n. 2, p. 625-650, maio/ago. 2019.

FRANCO, J. Nascimento; GONDO, Niske. **Incorporações imobiliárias**. Editoria Revista dos Tribunais, 1972.

MELO, Marco Aurélio Bezerra de. O Airbnb e a vida condominial: notas da decisão do STJ. **Migalhas**, [S. l.], 13 maio 2021. Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/coluna/migalhas-edilicias/345387/o-airbnb-e-a-vida-condominial-notas-da-decisao-do-stj>. Acesso em: 10 nov. 2021.

PAIVA, Moisés Emidio de. Airbnb e condomínio residencial: natureza jurídica e repercussões. **Direito Unifacs – Debate Virtual**, Salvador, n. 231, p. 1-16, 2019.

RIZZARDO, Arnaldo. **Direito das coisas**. 8. ed. São Paulo: Forense, 2015.

SOUZA, Carlos Affonso Pereira de; LEMOS, Ronaldo. Aspectos jurídicos da economia do compartilhamento: função social e tutela da confiança. **Revista de Direito da Cidade**, v. 8, n. 4, p. 1757-1777, 2016.

STARTUPS que Decolaram – Airbnb: conheça a história e como tudo começou. **Blog Conexão Algar Telecom**, Uberlândia, 21 jan. 2020. Disponível em: <https://blog.algar telecom.com.br/mpe/startups-que-decolaram-airbnb-conheca-a-historia-e-como-tudo-comecou/>. Acesso em: 16 nov. 2021.

TAVOLARI, Bianca; NISIDA, Vitor. Entre o hotel e a locação: análise jurídica e territorial das decisões do Tribunal de Justiça sobre o Airbnb. **Internet & Sociedade**, São Paulo, v. 1, n. 2, p. 5-30, dez. 2020.

UBATUBA. **Lei nº 4.050, de 20 de dezembro de 2017**. Estabelece a regulamentação das hospedagens Cama & Café e Residenciais por Temporada no Município de Ubatuba. Ubatuba: Gabinete do Prefeito, 2017.

ZANATTA, Rafael A. F.; DE PAULA, Pedro C. B.; KIRA, Beatriz (Orgs.). **Economias do compartilhamento e o direito**. Curitiba: Juruá, 2017.