

## PARECER DOUTRINÁRIO

PROFESSOR ANDERSON SCHREIBER

*Professor Titular de Direito Civil da Universidade do Estado do Rio de Janeiro – UERJ. Professor Permanente do Programa de Pós-Graduação Stricto Sensu (Mestrado e Doutorado) da UERJ. Doutor em Direito Privado Comparado pela Università degli studi del Molise (Itália). Mestre em Direito Civil pela UERJ. Pesquisador Visitante do Max Planck Institut für ausländisches und internationales Privatrecht (Alemanha). Membro da Academia Internacional de Direito Comparado. Membro do Comitê Brasileiro da Association Henri Capitant des Amis de la Culture Juridique Française. Procurador do Estado do Rio de Janeiro.*

Rio de Janeiro, 30 de setembro de 2019.

A pedido dos ilustres advogados Pedro Oliveira da Costa e Vitor Butruce do ESCRITÓRIO BARBOSA MÜSSNICH ARAGÃO, examinei, à luz do direito brasileiro, controvérsias atinentes aos contratos celebrados por meio da plataforma *online* disponibilizada por Airbnb Ireland UC (doravante denominada simplesmente Airbnb). Os consulentes apresentaram 15 (quinze) quesitos acerca dos óbices levantados à celebração de contratos por meio da plataforma Airbnb em condomínios edifícios. Respondo aos referidos quesitos por meio do presente parecer, que exprime, a meu ver, o melhor entendimento sobre a matéria à luz da ciência jurídica brasileira.

### **I – Qualificação dos contratos celebrados por meio da plataforma Airbnb: locação por temporada, contrato de hospedagem ou meio de hospedagem (Lei 11.771/2008).**

1. O Airbnb consiste em plataforma *online* que permite a celebração de contratos para a utilização de bens imóveis entre usuários ali cadastrados, que podem emitir anúncios e se comunicar por meio da referida plataforma.<sup>1</sup> Trata-se de operação negocial que envolve, a rigor, três contratos distintos: (a) o contrato celebrado entre o potencial usuário do imóvel e o Airbnb, regulado pelos *Termos de Serviço*; (b) o contrato celebrado entre o potencial anfitrião e o Airbnb, também regulado pelos *Termos de Serviço*; e, finalmente, (c) o contrato celebrado diretamente entre usuário e anfitrião para viabilizar a utilização do bem imóvel.<sup>2</sup>

---

<sup>1</sup> De acordo com o item 1.1 dos *Termos de Serviço do Airbnb*: “A Plataforma Airbnb é um mercado on-line que permite aos usuários cadastrados (‘Membros’), e terceiros determinados, que oferecem serviços (Membros e terceiros que oferecem serviços são chamados de “Anfitriões” e os serviços que eles prestam são ‘Serviços de Anfitrião’) anunciar esses Serviços de Anfitrião na Plataforma Airbnb (‘Anúncios’) e comunicar-se e fazer transações diretas com membros que estejam buscando reservas como Serviços de Anfitrião (os Membros que utilizam os Serviços de Anfitrião são chamados de ‘Hóspedes’). Os Serviços de Anfitrião podem incluir a oferta de propriedades destinadas a férias ou outros usos (‘Acomodações’), atividades de um ou de múltiplos dias em diversas categorias (‘Experiências’), acesso a eventos e locais únicos (‘Eventos’), e diversos outros serviços relacionados ou não à viagem” (disponível em: <https://www.airbnb.com.br/terms#noneu>). Como se vê, os *Serviços de Anfitrião* passíveis de oferta na plataforma podem consubstanciar-se em atividades distintas. A consulta, contudo, refere-se apenas aos serviços de reserva de acomodações, aos quais também se limita o presente parecer.

<sup>2</sup> Sobre o tema, dispõe expressamente o item 1.2 dos *Termos de Serviço do Airbnb*: “Como o fornecedor da Plataforma Airbnb, a Airbnb não é proprietária, não cria, vende, revende, fornece, controla, gerencia, oferece,

2. Os tribunais brasileiros têm enfrentado alguma dificuldade na qualificação deste último contrato. Enquanto algumas decisões afirmam se tratar de contrato de locação por temporada,<sup>3</sup> outras sustentam que se está diante de contrato de hospedagem.<sup>4</sup>

3. O Código Civil brasileiro define a locação como o contrato por meio do qual “*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*” (art. 565).<sup>5</sup> A Lei do Inquilinato (Lei 8.245/1991), que disciplina a locação de imóveis urbanos tanto para fins residenciais quanto comerciais, contempla expressamente a chamada locação por temporada:

*“Art. 48. Considera-se locação para temporada aquela destinada à residência temporária do locatário, para prática de lazer, realização de cursos, tratamento de saúde, feitura de obras em seu imóvel, e outros fatos*

---

*entrega ou abastece qualquer Anúncio ou Serviços de Anfitrião, bem como não organiza ou oferece pacotes de viagem sob a Diretiva (UE) 2015/2302. Os Anfitriões são os únicos responsáveis por seus Anúncios e Serviços de Anfitrião. Quando os membros fazem ou aceitam uma reserva, eles celebram um contrato diretamente um com o outro. A Airbnb não é e não se torna parte ou outro participante de qualquer relacionamento contratual entre os Membros, tampouco a Airbnb é uma corretora de imóveis ou seguradora. A Airbnb não atua como um agente em qualquer capacidade para um Membro, exceto conforme especificado nos Termos de Pagamento”* (disponível em: <https://www.airbnb.com.br/terms#noneu>).

<sup>3</sup> Confira-se, a título ilustrativo, acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça de São Paulo, 36ª Câmara de Direito Privado, AC 1065850-40.2017.8.26.0114, Rel. Des. Milton Carvalho, j. 12.7.2018: “*A mera utilização da unidade condominial para fins de locação de curta temporada não configura uso comercial. Isso porque, embora os hóspedes reservem o imóvel por meio de uma plataforma eletrônica (Airbnb), o autor (proprietários dos imóveis) não se dedica exclusiva e profissionalmente a essa atividade (...) não é descaracterizada a destinação residencial pelo fato de pessoas distintas, em espaços curtos de tempo, ocuparem o imóvel. A locação por curto espaço de tempo não difere daquela temporalmente estendida (...) Descabido considerar a locação por curta temporada como um contrato de hospedagem*”. Na mesma direção, concluiu o TJSC, 4ª Câmara Cível, AI 4014239-84.2018.8.24.0900, Rel. Des. Selso de Oliveira, j. 28.2.2019: “*Não prosperando, de igual forma, a tese do recorrente de que as locações temporárias praticadas pelo recorrido configuram contratações de hospedagem (...) O argumento de que as locações efetivadas por meio de aplicativos e programas de Internet (ex: Airbnb, entre outros) descaracterizam o fim residencial da unidade imobiliária também não prospera*”.

<sup>4</sup> “*A caracterização de relação capaz de configurar contrato de hospedagem afasta a aplicabilidade da Lei de Locação (Lei Federal n. 8.245/91). No caso, havendo previsão da convenção do condomínio de proibição da prática de hospedagem, a prática adotada pela agravante, de fato, afrontou regra do condomínio*” (TJRS, 17ª Câmara Cível, AI 0377507-27.2018.8.21.7000, Rel. Des. Giovanni Conti, j. 23.5.2019).

<sup>5</sup> Na doutrina, ver, entre tantos outros, J. M. de Carvalho Santos, *Código Civil Brasileiro Interpretado*, v. XVII, 13ª ed., Rio de Janeiro: Freitas Bastos, 1988, p. 5, para quem a locação é o “*contrato pelo qual uma das partes se obriga, mediante retribuição, a ceder a outra, durante certo tempo, o uso ou gozo de uma coisa (locatio rerum)*”. Ainda no mesmo sentido, Clovis Bevilacqua, *Código Civil dos Estados Unidos do Brasil Comentado*, vol. IV, Rio de Janeiro: Livraria Francisco Alves, 1917, p. 359: “*Locação é o contrato pelo qual uma das partes, mediante remuneração, que a outra paga, se compromete a fornecer-lhe, durante certo lapso de tempo (...) o uso e gozo de uma coisa infungível (locação de coisas)*”.

*que decorrem tão-somente de determinado tempo, e contratada por prazo não superior a noventa dias, esteja ou não mobiliado o imóvel.”*

4. Trata-se de modalidade específica de contrato de locação residencial, caracterizado pela presença de dois elementos: (a) prazo de vigência não superior a 90 dias; e (b) finalidade residencial transitória, associada a um fato temporário.<sup>6</sup> Nesse sentido, esclarece a doutrina:

*“O artigo 48, da Lei nº 8.245 de 1991, caracteriza esta espécie de locação para moradia, denominando-a ‘residência temporária’, ou seja, sem os requisitos de permanência e estabilidade, e submetendo a incidência da norma legal a duas condições: uma, de tempo; outra, de fim transitório. A primeira das condições exigidas é a limitação do prazo de duração, não superior a noventa dias. (...) A segunda das condições exigidas para a locação de curto período é a destinação específica, devendo constar da avença, expressamente, o uso transitório a que se destina.”<sup>7</sup>*

5. Registre-se que a Lei do Inquilinato exclui expressamente do seu âmbito de aplicação as locações *“em apart-hotéis, hotéis-residência ou equiparados, assim considerados aqueles que prestam serviços regulares a seus usuários e como tais sejam autorizados a funcionar”*.<sup>8</sup> Com efeito, o contrato em que se pactua o uso de quartos e acomodações de hotéis e apart-hotéis não se qualifica como contrato de locação, mas como contrato de hospedagem.

6. O contrato de hospedagem consiste em contrato atípico, que não encontra disciplina específica no direito positivo brasileiro, em que pese a sua *tipicidade social*.<sup>9</sup> Como já advertia Orlando Gomes, o contrato de hospedagem, *“embora usual, não está*

---

<sup>6</sup> Em que pese a linguagem do artigo 48 da Lei do Inquilinato, parte significativa da doutrina brasileira atribui menor importância ao fato temporário em si, concluindo que o prazo de noventa dias por si só já se afigura suficiente para caracterizar a locação residencial por temporada. Confira-se, a título meramente ilustrativo, Sylvio Capanema, *Lei do Inquilinato Comentada*, Rio de Janeiro: Forense, 2012, p. 205: *“O que importa, na verdade, é que o prazo não exceda 90 dias, não mais cabendo perquirir a razão do interesse em locar um imóvel por curto prazo”*.

<sup>7</sup> José Eduardo Loureiro, *Da Locação para Temporada*, in *Revista do Advogado*, n. 45, jan. 1995, p. 29.

<sup>8</sup> Lei 8.245/1991, art. 1º, parágrafo único, alínea “a”, item 4.

<sup>9</sup> Sobre os contratos socialmente típicos, destacam Rubén S. Stiglitz e Gabriel A. Stiglitz, *Contratos: Teoría General*, vol. I, Buenos Aires: Depalma, 1990, p. 146: *“Hay contratos que por carecer de regulación legal son considerados atípicos, pero a los cuales el uso frecuente em el tráfico negocial les confiere una estructura constante y aun un nombre específico; de ellos se disse que tienen ‘tipicidade social’.”*

*regulado especificamente, é contrato misto, que compreende elementos da locação de coisas, da locação de serviços, da venda e do depósito.”<sup>10</sup>*

7. Apesar de não disciplinar o contrato de hospedagem, a legislação brasileira alude aos chamados “*meios de hospedagem*”. Trata-se de matéria contemplada na Lei Geral do Turismo (Lei 11.771/2008), que, em seu artigo 23, afirma:

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

8. Como se vê, a Lei Geral do Turismo trata dos meios de hospedagem como “*empreendimentos ou estabelecimentos*”, expressões que denotam o caráter empresarial da prestação de serviços de alojamento temporário, bem como de outros serviços necessários aos usuários (“*serviços de hospedagem*”), excluindo, por definição, as pessoas naturais não-empresárias que se cadastram como anfitriões na plataforma Airbnb.<sup>11</sup> O artigo 21 daquele diploma legislativo reforça essa conclusão, ao definir os prestadores de serviços turísticos como “*sociedades empresárias, sociedades simples, os empresários individuais e os serviços sociais autônomos*” que prestem serviços turísticos remunerados e que exerçam atividades econômicas relacionadas à cadeia produtiva do turismo, tais como “*meios de hospedagem*”.<sup>12</sup>

---

<sup>10</sup> Orlando Gomes, *Contratos*, 26ª ed., Rio de Janeiro: Forense, 2009, p. 126. Em igual direção, João Luiz Alves, *Código Civil da República dos Estados Unidos do Brasil anotado*, Rio de Janeiro: Saraiva, 1935, vol. II, p. 345: “No contrato de hospedagem há, portanto, vários contratos implícitos: o de locação de coisas (a casa, os móveis etc.); o de locação de serviços (os criados, etc.); o de depósito das bagagens e o de penhor legal.”

<sup>11</sup> Registre-se, na mesma direção, que um anfitrião não-empresário que disponibiliza na plataforma imóvel que mantenha sob a titularidade de uma pessoa jurídica não-empresária tampouco ingressa na definição de meios de hospedagem da Lei Geral do Turismo, faltando, também aí, o caráter empresarial da prestação de serviços de alojamento temporário.

<sup>12</sup> “Art. 21. Consideram-se prestadores de serviços turísticos, para os fins desta Lei, as sociedades empresárias, sociedades simples, os empresários individuais e os serviços sociais autônomos que prestem serviços turísticos remunerados e que exerçam as seguintes atividades econômicas relacionadas à cadeia produtiva do turismo: I - meios de hospedagem; (...).” Vale recordar que, nos termos do artigo 966 do Código Civil brasileiro, empresário é “quem exerce profissionalmente atividade econômica organizada para a produção ou a circulação de bens ou de

9. A Lei Geral do Turismo e a definição de meios de hospedagem ali contemplada não podem, portanto, ser aplicadas às pessoas naturais não-empresárias que, tais como os anfitriões do Airbnb, disponibilizam, no todo ou em parte, bens imóveis ociosos para terceiros, por meio de contratos individuais, sem organização empresarial.<sup>13</sup> Conforme destaca, em passagem eloquente, Tavares Borba:

*“O proprietário de muitos imóveis, que os destina à locação, ou de ações de várias empresas, até mesmo com o intuito de controle, seria um capitalista, mas jamais um empresário”<sup>14</sup>*

10. Afastada a configuração dos chamados “*meios de hospedagem*” previstos na Lei 11.771/2008, cumpre, ainda, verificar se o contrato celebrado entre o anfitrião e o usuário da plataforma Airbnb qualifica-se como contrato de locação por temporada ou como contrato atípico de hospedagem. A diferença entre ambas as espécies contratuais reside, essencialmente, no fato de que, “*para que haja contrato de hospedagem, não basta o locus, já que quem aluga apenas um quarto ou um apartamento é locatário. Quem hospeda oferece mais que o espaço para acomodação; disponibiliza também serviços. Não há uma hierarquia entre as obrigações de dar (a coisa) e fazer (serviços); têm elas a mesma importância. É nessa soma de obrigações que se encontra a distinção entre locação e hospedagem.*”<sup>15</sup>

---

*serviços*”. O parágrafo único do artigo 966 esclarece, ademais, que “*não se considera empresário quem exerce profissão intelectual, de natureza científica, literária ou artística, ainda com o concurso de auxiliares ou colaboradores, salvo se o exercício da profissão constituir elemento de empresa.*”

<sup>13</sup> Com efeito, a doutrina brasileira, já há muito, define a atividade empresarial como “*a organização técnico-econômica que se propõe a produzir, mediante a combinação dos diversos elementos, natureza, trabalho e capital, bens ou serviços destinados à troca (venda), com esperança de realizar lucros, correndo os riscos por conta do empresário*” (J. X. Carvalho de Mendonça, *Tratado de Direito Comercial Brasileiro*, 5ª ed., Rio de Janeiro: Freitas Bastos, 1953, vol. I, p. 492). Ausente tal organização técnico-econômica não se configura a atividade de empresa.

<sup>14</sup> José Edwaldo Tavares Borba, *Direito Societário*, 14ª ed., São Paulo: Editora Atlas, 2015, p. 15.

<sup>15</sup> Paulo Jorge Scartezini Guimarães, *Dos Contratos de Hospedagem, de Transporte de Passageiros e de Turismo*, São Paulo: Saraiva, 2007, p. 15. E prossegue o autor: “*Inclui-se no conceito de serviço qualquer atividade, desde a arrumação do quarto, serviço de bar e restaurantes (café da manhã, almoço e jantar), até aquelas menos comuns, como fisioterapia, cabeleireiro etc.*”

11. Isso não significa que o locador não possa oferecer serviços pontuais ao locatário, tais como a disponibilização de café da manhã, a limpeza semanal do imóvel ou o empréstimo de bicicletas. Tais serviços não desnaturam a locação, nem a convertem em contrato de hospedagem. Na oportuna advertência de Pontes de Miranda, não se configura a hospedagem “*se, em relação à locação, é ínfima a prestação de serviços dirigidos pelo outorgante*”.<sup>16</sup> O que compete ao intérprete aferir, em perspectiva funcional,<sup>17</sup> é se os contratantes buscam primordialmente a cessão do bem, a que se podem somar serviços adicionais de modo pontual – caso em que se estará diante de locação –, ou, ao contrário, buscam uma conjugação indissociável entre cessão do bem e serviços, atribuindo-lhes igual peso na contratação – hipótese em que se terá contrato de hospedagem, pois, conforme adverte, ainda uma vez, Pontes de Miranda:

*“A prestação de serviços, no contrato de hospedagem, é essencial: não seria contrato de hospedagem contrato de uso do quarto ou do apartamento, ou de alguma casa do hotel, sem que alguns serviços fossem dirigidos pelo outorgante. Não há só preparatoriedade, nem simples*

---

<sup>16</sup> Pontes de Miranda, *Tratado de Direito Privado*, t. XLVI, Rio de Janeiro: Borsoi, 1964, p. 323.

<sup>17</sup> A análise funcional dos institutos jurídicos é, hoje, tida como imprescindível para a adequada qualificação dos atos praticados por particulares no exercício da autonomia privada: “(...) a função concreta diz respeito ao efetivo regulamento de interesses criado pelas partes, e não se pode, a priori, estabelecer, naquele particular negócio, quais efeitos são essenciais e quais não o são. Para a qualificação do concreto negócio será necessário examinar cada particularidade do regulamento contratual, porque uma cláusula aparentemente acessória pode ser, em concreto, o elemento individualizador da função daquele contrato. Supera-se, desta forma, a técnica da subsunção, da forçada inserção do fato na norma e da premissa menor na premissa maior, obtendo-se, como resultado, uma qualificação-interpretação mais compatível com a manifestação de vontade das partes.” (Maria Celina Bodin de Moraes, *A Causa do Contrato*, in *Civilistica.com*, vol. 4, 2013, pp. 14-15. Sobre análise funcional em geral, confira-se conhecida passagem de Pietro Perlingieri: “É da máxima importância identificar a estrutura e a função do fato jurídico. Preliminarmente, pode-se dizer que estrutura e função respondem a duas indagações que se põem em torno ao fato. O ‘como é?’ evidencia a estrutura, o ‘para que serve?’ evidencia a função. (...) A função, portanto, é a síntese causal do fato, a sua profunda e complexa razão justificadora? Ela refere-se não somente à vontade dos sujeitos que o realizam, mas ao fato em si, enquanto social e juridicamente relevante.” (Pietro Perlingieri, *Perfis de Direito Civil*, Rio de Janeiro: Renovar, 1999, pp. 94-96). Em igual direção, confira-se a lição de Salvatore Pugliatti, *La proprietà nel nuovo diritto*, Milano: Giuffrè, 1964, p. 300: “Non soltanto la struttura per sé conduce inevitabilmente al tipo che si può descrivere, ma non individuare, bensì inoltre la funzione esclusivamente è idonea a fungere da criterio d'individuazione: essa, infatti, dà la ragione genetica dello strumento, e la ragione permanente del suo impiego, cioè la ragione d'essere (oltre a quella di essere stato). La base verso cui gravita e alla quale si collegano le linee strutturali di un dato istituto, è costituita dall'interesse al quale è consacrata la tutela. L'interesse tutelato è il centro di unificazione rispetto al quale si compongono gli elementi strutturali dell'istituto (...)”. Com efeito, como já se advertiu em sede puramente acadêmica, “a função corresponde aos interesses que um certo instituto pretende tutelar, e é, na verdade, o seu elemento de maior importância, já que determina, em última análise, os traços fundamentais da estrutura.” (Anderson Schreiber, *Função Social da Propriedade na Prática Jurisprudencial Brasileira*, in *Direito Civil e Constituição*, São Paulo: Atlas, 2013, pp. 245-246).

*prestações de consequenciais. O serviço e os cuidados põem-se no mesmo nível da prestação de uso. A causa locativa não supera os serviços, a assunção de custódia e de proteção, que o contrato de hospedagem supõe”*

18

12. Em outras palavras, o contrato de locação por temporada dirige-se funcionalmente à cessão do uso e gozo do bem imóvel, que o locatário exerce com autonomia, podendo o locador oferecer-lhe, adicionalmente, outros serviços, mas é na cessão do espaço que reside a causa do contrato.<sup>19</sup> De outro lado, no contrato de hospedagem, o que o contratante persegue é coisa diversa: uma conjugação indissociável da cessão do uso do bem com os serviços, pois já aí, recorde-se, “*não há uma hierarquia entre as obrigações de dar (a coisa) e fazer (serviços); têm elas a mesma importância.*”<sup>20</sup>

13. Bem compreendida a distinção, não há dúvida de que, à luz do direito brasileiro, os contratos celebrados entre anfitriões e usuários do Airbnb configuram contratos de locação por temporada, e não contratos de hospedagem. Em perspectiva funcional, o que a plataforma Airbnb proporciona é justamente o oposto da hospedagem: a possibilidade de usar e gozar de bens imóveis sem toda a gama de serviços que os empreendimentos hoteleiros disponibilizam aos seus hóspedes, gama de serviços que lhes assegura conforto e comodidade, mas também lhes retira, por vezes, a experiência mais genuína e caseira que certos viajantes procuram. A plataforma explora precisamente o desapego contemporâneo aos serviços de hospedagem, aproximando

---

<sup>18</sup> Pontes de Miranda, *Tratado de Direito Privado*, t. XLVI, Rio de Janeiro: Borsoi, 1964, pp. 320-321.

<sup>19</sup> Na célebre lição de Salvatore Pugliatti, *I fatti giuridici*, Milano: Dott. A. Giuffrè, 1996, p. 111: “*la causa nella sua concreta determinazione risulta insieme costituita dalla funzione tipica descritta nella norma e dall’apporto soggettivo dell’agente, apporto consistente nella effettiva destinazione del negozio ai fini posti nella funzione tipica.*” Na mesma direção, a doutrina nacional defende que a causa “*se constitui, efetivamente, do encontro do concreto interesse das partes com os efeitos essenciais abstratamente previstos no tipo (ou, no caso dos contratos atípicos, da essencialidade que lhe é atribuída pela própria autonomia negocial)*” (Maria Celina Bodin de Moraes, *A Causa dos Contratos*, in *Revista Trimestral de Direito Civil*, vol. 21, p. 109). Seja consentido, ainda, remeter à advertência formulada em Anderson Schreiber, *A Tríplice Transformação do Adimplemento*, in *Direito Civil e Constituição*, São Paulo: Atlas, 2013, pp. 107-108: “*não basta a verificação da causa em abstrato, normalmente identificada, no direito das obrigações, com a realização das prestações principais integrantes do tipo negocial em sua previsão normativa. Impõe-se o exame da chamada ‘causa em concreto’, isto é, do atendimento dos interesses efetivamente perseguidos pelas partes com a regulamentação contratual. Transcende-se, em síntese, a estrutura do negócio – forma e conteúdo (o como e o quê) – para se perquirir a sua função (o seu porquê).*”

<sup>20</sup> Paulo Jorge Scartezini Guimarães, *Dos Contratos de Hospedagem, de Transporte de Passageiros e de Turismo*, São Paulo: Saraiva, 2007, p. 15.



usuários que valorizam a cessão do uso e gozo do bem imóvel como elemento primordial da contratação. O Airbnb é, nesse sentido, a verdadeira antítese da hospedagem.

14. A análise dos Termos de Serviço do Airbnb revela que a contratação de serviços adicionais à locação do bem imóvel não é elemento necessário da relação entre anfitriões e usuários. Tal relação contratual centra-se sobre a chamada “*reserva de acomodações*”, que é assim apresentada ao usuário da plataforma: “*uma reserva confirmada de uma Acomodação (‘Reserva de Acomodação’) é uma licença limitada concedida a você pelo Anfitrião para entrar, ocupar e utilizar a Acomodação pela duração de sua estadia, tempo durante o qual o Anfitrião (somente quando e na medida permitida pela lei aplicável) detiver o direito de entrar novamente na Acomodação, de acordo com seu contrato com o Anfitrião.*”<sup>21</sup>

15. O exame dos diferentes casos judiciais mencionados na consulta revela que a operação econômica-padrão realizada por meio da plataforma é o oferecimento de bens imóveis sem a prestação de serviços adicionais. Embora os Termos de Serviço permitam “*diversos outros serviços relacionados ou não à viagem*”,<sup>22</sup> tais serviços, quando ofertados conjuntamente à disponibilização do imóvel, não desnaturam o contrato de locação, pois não ostentam grau de importância igual à cessão do uso e gozo do imóvel. A causa do contrato continua a ser dominada pela cessão do espaço, que é o elemento principal (e frequentemente exclusivo) da relação contratual viabilizada pela plataforma dirigida precisamente àqueles que buscam alojamento de modo mais informal, sem o aparato de serviços profissionais que as redes hoteleiras oferecem.

---

<sup>21</sup> Cláusula 8.2.1 dos *Termos de Serviço do Airbnb*.

<sup>22</sup> *Termos de Serviço do Airbnb*: “1.1 A Plataforma Airbnb é um mercado on-line que permite aos usuários cadastrados (‘Membros’), e terceiros determinados, que oferecem serviços (Membros e terceiros que oferecem serviços são chamados de ‘Anfitriões’ e os serviços que eles prestam são ‘Serviços de Anfitrião’) anunciar esses Serviços de Anfitrião na Plataforma Airbnb (‘Anúncios’) e comunicar-se e fazer transações diretas com membros que estejam buscando reservas como Serviços de Anfitrião (os Membros que utilizam os Serviços de Anfitrião são chamados de ‘Hóspedes’). Os Serviços de Anfitrião podem incluir a oferta de propriedades destinadas a férias ou outros usos (‘Acomodações’), atividades de um ou de múltiplos dias em diversas categorias (‘Experiências’), acesso a eventos e locais únicos (‘Eventos’), e diversos outros serviços relacionados ou não à viagem” (disponível em: <https://www.airbnb.com.br/terms#noneu>).

16. Conforme já visto, o contrato de hospedagem caracteriza-se, no direito brasileiro, pela conjugação indissociável entre espaço e serviços, sem que tais elementos apresentem qualquer diferença de hierarquia à luz do interesse comum dos contratantes. Já a cessão do uso e gozo do bem imóvel – ou a licença limitada para entrar, ocupar e utilizar a acomodação pela duração da estadia, nas palavras empregadas pelos *Termos de Serviço do Airbnb* – mediante certa retribuição, ainda que se acresçam a isso serviços pontuais, configura contrato de locação,<sup>23</sup> sendo esta, portanto, a correta qualificação dos contratos celebrados por meio da plataforma Airbnb para reserva de acomodações. Como tais contratos são usualmente celebrados por períodos curtos (não superiores a 90 dias), associados a viagens turísticas, e a cessão do imóvel tem finalidade residencial (não-comercial), configura-se, no mais das vezes, a modalidade especial de locação denominada locação para temporada, nos exatos termos do já citado artigo 48 da Lei do Inquilinato.<sup>24</sup>

17. O fato de que uma plataforma *online* facilita a comunicação entre potenciais interessados na formação de tais contratos em nada altera sua qualificação. O regime jurídico da locação por temporada aplica-se aos referidos contratos independentemente do meio empregado para aproximar as partes que acabam por convergir na sua celebração. Não se tem aqui um novo tipo contratual,<sup>25</sup> nem o uso de meios eletrônicos para a formação do contrato produz, na ordem jurídica brasileira, qualquer alteração na natureza do acordo de vontades ou no conjunto de normas que lhe é aplicável.

---

<sup>23</sup> “O contrato de locação pressupõe os seguintes requisitos: 1º) a concessão do uso e gozo de uma coisa; 2º) um preço certo em dinheiro.” (Miguel Maria de Serpa Lopes, *Curso de Direito Civil*, 5ª ed., Rio de Janeiro: Editora Freitas Bastos, 1999, vol. 5, p. 19).

<sup>24</sup> Recorde-se o teor do dispositivo mencionado: “Art. 48. Considera-se locação para temporada aquela destinada à residência temporária do locatário, para prática de lazer, realização de cursos, tratamento de saúde, feitura de obras em seu imóvel, e outros fatos que decorrem tão-somente de determinado tempo, e contratada por prazo não superior a noventa dias, esteja ou não mobiliado o imóvel.”

<sup>25</sup> Seja consentido remeter a Anderson Schreiber, *Contratos Eletrônicos e Consumo*, in *Revista Brasileira de Direito Civil*, vol. 1, 2014, p. 91, em que restou registrado que “o que se tem chamado de ‘contratos eletrônicos’ nada mais são que contratos formados por meios eletrônicos de comunicação à distância, especialmente a internet, de tal modo que o mais correto talvez fosse se referir a contratação eletrônica ou contratação via internet, sem sugerir o surgimento de um novo gênero contratual.”

**II – Condomínio edilício. Faculdade de fruição da unidade autônoma pelo condômino. Função social da propriedade e a máxima utilização de bens imóveis ociosos. Restrições ilícitas à locação por temporada celebrada por meio de plataforma *online*.**

18. O condomínio edilício “*caracteriza-se pela justaposição de propriedades distintas, perfeitamente individualizadas, ao lado do condomínio de partes do edifício, forçadamente comuns.*”<sup>26</sup> Trata-se, em outras palavras, de modalidade específica de condomínio, formada a partir da conjugação de (a) unidades autônomas, de propriedade exclusiva de cada condômino, e (b) partes comuns, de titularidade de todos os condôminos.<sup>27</sup>

19. O condomínio edilício é disciplinado pelo Código Civil e pela Lei de Condomínios e Incorporações (Lei 4.591/1964).<sup>28</sup> Ambos os diplomas legislativos consagram a propriedade exclusiva do condômino sobre sua unidade autônoma:

Código Civil: “*Art. 1.331. (...) § 1º As partes suscetíveis de utilização independente, tais como apartamentos, escritórios, salas, lojas e sobrelojas, com as respectivas frações ideais no solo e nas outras partes comuns, sujeitam-se a propriedade exclusiva, podendo ser alienadas e gravadas livremente por seus proprietários, exceto os abrigos para veículos, que não poderão ser alienados ou alugados a pessoas estranhas ao condomínio, salvo autorização expressa na convenção de condomínio.*”

Lei 4.591/1964: “*Art. 2º Cada unidade com saída para a via pública, diretamente ou por processo de passagem comum, será sempre tratada como objeto de propriedade exclusiva, qualquer que seja o número de suas peças e sua destinação, inclusive (vetado) edifício-garagem, com ressalva das restrições que se lhe imponham.*”

---

<sup>26</sup> Orlando Gomes, *Direitos Reais*, 21ª ed., Rio de Janeiro: Forense, 2012, p. 235.

<sup>27</sup> “*Art. 1.331. Pode haver, em edificações, partes que são propriedade exclusiva, e partes que são propriedade comum dos condôminos. (...) § 2º O solo, a estrutura do prédio, o telhado, a rede geral de distribuição de água, esgoto, gás e eletricidade, a calefação e refrigeração centrais, e as demais partes comuns, inclusive o acesso ao logradouro público, são utilizados em comum pelos condôminos, não podendo ser alienados separadamente, ou divididos. § 3º A cada unidade imobiliária caberá, como parte inseparável, uma fração ideal no solo e nas outras partes comuns, que será identificada em forma decimal ou ordinária no instrumento de instituição do condomínio.*”

<sup>28</sup> Como alerta Arnaldo Rizzardo, *Direito das Coisas*, 6ª ed., Rio de Janeiro: Forense, 2013, p. 636: “*Naquilo em que é omissa o Código Civil, perdura a Lei nº 4.591.*”

20. Em razão de sua propriedade exclusiva, cada condômino tem o direito expressamente reconhecido pela legislação brasileira de “*usar, fruir e livremente dispor das suas unidades*” (Código Civil, art. 1.335, I).<sup>29</sup> Tais faculdades constituem a própria essência do direito de propriedade,<sup>30</sup> protegido como direito fundamental pela Constituição brasileira (art. 5º, inciso XXII).<sup>31</sup> Assim, o condômino pode tanto utilizar sua unidade autônoma por si mesmo (*ius utendi*)<sup>32</sup> quanto explorar economicamente a referida unidade (*ius fruendi*), quer a empregando como elemento de crédito,<sup>33</sup> quer transferindo a sua posse a terceiros, como ocorre nos contratos de locação, que permitem ao condômino extrair frutos civis da coisa (aluguéis).<sup>34</sup>

21. É o que ocorre no âmbito dos contratos de locação por temporada de unidades autônomas celebrados por meio do Airbnb. Anfitriões exercem sua faculdade de fruição de suas unidades autônomas, disponibilizando-as para a locação por usuários cadastrados na plataforma. A locação de unidades autônomas em condomínios edilícios não apenas integra a estrutura essencial do direito de propriedade do condômino, direito fundamental na ordem constitucional brasileira, mas também exprime o exercício de uma faculdade legalmente assegurada (Código Civil, arts. 1.228 e 1.335, I). Mais: realiza, fundamentalmente, a função social da propriedade (Constituição, arts. 5º, XXIII, e 170, III), na medida em que permite a máxima utilização de bens imóveis para fins de moradia transitória, reduzindo a existência de espaços ociosos ou não-utilizados.

---

<sup>29</sup> Trata-se, a rigor, de mera confirmação das faculdades já reconhecidas ao proprietário exclusivo pelo artigo 1.228 do Código Civil, em que se lê: “Art. 1.228. O proprietário tem a faculdade de usar, gozar e dispor da coisa, e o direito de reavê-la do poder de quem quer que injustamente a possua ou detenha.”

<sup>30</sup> “Art. 1.228. O proprietário tem a faculdade de usar, gozar e dispor da coisa, e o direito de reavê-la do poder de quem quer que injustamente a possua ou detenha.”

<sup>31</sup> “Art. 5º. (...) XXII - é garantido o direito de propriedade”.

<sup>32</sup> “O jus utendi autoriza o proprietário a usar a coisa como lhe aprouver.” (Darcy Bessone, *Direitos Reais*, São Paulo: Saraiva, 1988, p. 190).

<sup>33</sup> “O direito de gozar, ou o ius fruendi dos romanos, é o direito de perceber todos os frutos ou qualquer utilidade da coisa, quer a cultivando, quer fazendo a coisa frutificar por qualquer outro modo, inclusive o de gozar do valor respectivo como elemento de crédito (direito de apenhar, hipotecar ou dar em garantia o objeto do domínio)” (J. M. Carvalho Santos, *Código Civil Brasileiro Interpretado*, vol. VII, Rio de Janeiro: Freitas Bastos, 1987, pp. 277-278).

<sup>34</sup> “Além dos frutos industriais e naturais, há a considerar ainda os civis, entendendo-se como tais os rendimentos produzidos pela coisa, como alugueres, juros etc.” (Darcy Bessone, *Direitos Reais*, São Paulo: Saraiva, 1988, p. 190).

22. Como se sabe, a função social da propriedade não contraria a satisfação dos direitos individuais do proprietário, mas impõe que, ao lado de seus interesses individuais, o proprietário satisfaça interesses socialmente relevantes. A ampliação da efetiva utilização do imóvel – por meio da sua disponibilização a terceiros que farão, ainda que temporariamente, uso do bem – atende à função social da propriedade. Realiza, ainda, outros valores constitucionais, como o incentivo ao turismo, contemplado expressamente pelo Constituinte “*como fator de desenvolvimento social e econômico*” (art. 180).<sup>35</sup> Com efeito, ao permitir o acesso a imóveis disponibilizados por pessoas naturais, em caráter não-profissional, a plataforma Airbnb viabiliza a celebração de contratos locatícios por quantias frequentemente inferiores àqueles cobrados por sociedades empresariais hoteleiras, exercendo papel relevante na promoção do turismo.

23. Além disso, a exploração econômica de bens imóveis por meio de plataformas *online*, como ocorre no Airbnb, insere-se na chamada *economia compartilhada* (*sharing economy*),<sup>36</sup> que facilita a troca de pessoa a pessoa (*peer-to-peer*) de diversos tipos de bens e serviços.<sup>37</sup> Tem-se advertido que a economia compartilhada garante às pessoas a oportunidade de utilizar bens de terceiros, “*permitindo que recursos subutilizados ou ‘capital morto’ sejam utilizados de forma mais produtiva.*”<sup>38</sup> O avanço de mecanismos de economia compartilhada reflete uma

---

<sup>35</sup> “Art. 180. A União, os Estados, o Distrito Federal e os Municípios promoverão e incentivarão o turismo como fator de desenvolvimento social e econômico.”

<sup>36</sup> “Não se pode ignorar a rápida ascensão de recentes modelos de negócio orientados pela economia compartilhada. Representantes como Uber e Airbnb operam, hoje, em centenas de locais ao redor do globo, tendo fidelizado um sem número de clientes – razões, inclusive, para seus bilionários valores de mercado” (Raphael Andrade Silva, Matheus Silva de Paiva e Gustavo Saad Diniz, *Desafios Jurídico-Regulatórios e Economia Compartilhada: Elementos para uma Reflexão Crítica*, in *Scientia Iuris*, Londrina, vol. 21, n. 2, jul. 2017, p. 101).

<sup>37</sup> “Much tumult surrounds the rise of what commentators commonly refer to as ‘collaborative consumption’, the ‘sharing economy’, the ‘on-demand economy’, the ‘gig economy’, the ‘access economy’, or the peer-to-peer (P2P) economy – an economic activity in with web platforms facilitate peer-to-peer exchanges types of goods and services.” (Erez Aloni, *Pluralizing the ‘sharing’ economy*, in *Whashington Law Review*, 91, 2016, p. 1398).

<sup>38</sup> Christopher Koopman, Matthew Mitchell and Adam Thierier, *The Sharing Economy and Consumer Protection Regulation: The Case for Policy Change*, in *The Journal of Business, Entrepreneurship & the Law*, vol. 8, 2015, p. 531. Na mesma direção, Raphael Andrade Silva, Matheus Silva de Paiva e Gustavo Saad Diniz, *Desafios Jurídico-Regulatórios e Economia Compartilhada: Elementos para uma Reflexão Crítica*, in *Scientia Iuris*, Londrina, vol. 21, n. 2, p. 98-125, jul. 2017, p. 102: “Muitos dos modelos descritos servem à proposta de sustentabilidade e altruísmo. Se eu oferecer couchsurfing, meu apartamento nunca estará vazio; se eu participar do carsharing, meu carro estará sempre em uso; e se eu compartilhar alimentos e refeições, eu contrariarei a

lógica de consumo “*não mais baseada na propriedade ou na aquisição, mas no uso e gozo, na satisfação de uma necessidade temporária*”, própria “*do ecologismo e do preservacionismo dessa pós-modernidade que reclamam um uso mais consciente dos recursos finitos do planeta*”,<sup>39</sup> tudo em consonância com proteção reservada pela Constituição brasileira ao meio-ambiente ecologicamente equilibrado (arts. 5º, LXXIII, 170, VI, e 225, entre outros).

24. Como se vê, a dinamização de acesso aos bens imóveis promovida por meio da plataforma Airbnb atende, por diferentes caminhos, ao imperativo constitucional da função social da propriedade, além de permitir a concretização de outros valores tutelados pela Constituição da República. Trata-se, em outras palavras, de um instrumento de realização de fins especialmente valorizados pelo Constituinte brasileiro.

25. Nesse contexto, mesmo que o Código Civil não assegurasse plenamente o *ius fruendi* do proprietário ou condômino, o exercício da faculdade de fruição consubstanciada na disponibilização de seu bem imóvel na plataforma Airbnb não poderia ser condicionado à prévia regulamentação legislativa ou à obtenção de autorização de funcionamento. Nossa Constituição é cristalina ao estatuir que “*as normas definidoras dos direitos e garantias fundamentais têm aplicação imediata*” (CRFB, art. 5º, §1º), comando que se aplica ao direito de propriedade e ao atendimento de sua função social. Em consonância com a diretriz constitucional, a doutrina brasileira

---

*sociedade descartável. O financiamento coletivo substitui os empréstimos bancários e o uso de equipamentos de jardinagem por toda a vizinhança faz com o que o equipamento não precise ser adquirido diversas vezes. A economia solidária é uma alternativa a outras formas de comercialização.*”

<sup>39</sup> Caroline Meller Hanich e Adryllis Soares, *Economia Compartilhada e Proteção do Consumidor*, in *Revista do Direito do Consumidor*, vol. 105, 2016, versão online, p. 3. As vantagens decorrentes da economia de compartilhamento foram reconhecidas pelo Supremo Tribunal Federal em recente decisão: “*Os efeitos positivos sobre o meio ambiente também devem ser considerados. O serviço de transporte individual por motorista cadastrado em aplicativo é concebido na esteira do desenvolvimento da ideia de economia de compartilhamento. Nesse cenário, em que a aquisição de bens e a contratação de serviços de forma permanente cede lugar ao uso e a prestação apenas quando necessário, o consumo colaborativo ‘privilegia justamente o acesso em detrimento da aquisição de propriedade sobre os bens que não serão explorados em todo o seu potencial’. Na nova realidade mundial de escassez de bens, incentivar o aproveitamento da capacidade ociosa de bens e serviços é uma medida que promove a sustentabilidade. Nesse passo, permitir que proprietários de carros particulares ampliem a destinação de seu bem para que terceiros usufruam das suas utilidades tem indiscutível impacto social e ambiental.*” (STF, Tribunal Pleno, RE 1.054.110/SP, Rel. Min. Roberto Barroso, j. 9.5.2019).

registra, em uníssono, que “a aplicabilidade direta afirmada pelo art. 5º, §1º, CF, afasta, em geral, a necessidade de uma interposição legislativa”.<sup>40</sup>

26. De fato, impedir ou exigir prévia aprovação para que o condômino exercesse sua faculdade de fruição, extraindo utilidade de sua unidade autônoma por meio de locação por temporada, equivaleria a violar a própria essência do seu direito de propriedade. Como já advertia, em histórica passagem, José de Alencar:

*“Interrogai a legislação civil ou a ciência jurídica para saber o que é domínio ou propriedade plena, e ela vos responderá invariavelmente: é o direito de usar, gozar e dispor de uma coisa.”*<sup>41</sup>

27. Isso não significa, naturalmente, que a legislação não imponha deveres específicos ao condômino, que, em certo sentido, limitam o exercício da sua propriedade exclusiva no tocante ao uso que é reservado à unidade autônoma.<sup>42</sup> Foi precisamente o que fez o Código Civil em seu artigo 1.336:

*“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.”*<sup>43</sup>

---

<sup>40</sup> Ingo Sarlet, *Comentários ao art. 5º, §1º*, in Ingo Sarlet, J. J. Gomes Canotilho, Gilmar Ferreira Mendes e Lenio Luiz Streck, *Comentários à Constituição do Brasil*, São Paulo: Saraiva, 2018, p. 549.

<sup>41</sup> José de Alencar, *A Propriedade*, Rio de Janeiro: Garnier, 1883, p. 45.

<sup>42</sup> Confira-se, nessa direção, Orlando Gomes, *Direitos Reais*, 21ª ed., Rio de Janeiro: Forense, 2012, p. 244: “Seu direito exclusivo está subordinado à interdependência de várias partes do edifício e à necessidade de coexistir com direitos iguais dos outros donos, sofrendo limitações especiais que lhe emprestam inconfundíveis traços fisionômicos.”

<sup>43</sup> A Lei 4.591/1964 conjuga em um dispositivo único os direitos e deveres referentes à unidade autônoma, sem destoar do tratamento conferido pelo Código Civil: “Art. 19. Cada condômino tem o direito de usar e fruir, com exclusividade, de sua unidade autônoma, segundo suas conveniências e interesses, condicionados, umas e outros às normas de boa vizinhança, e poderá usar as partes e coisas comuns de maneira a não causar dano ou incômodo aos demais condôminos ou moradores, nem obstáculo ou embaraço ao bom uso das mesmas partes por todos.”

28. Interessa especialmente ao exame do tema que é objeto do presente parecer o disposto no inciso IV do artigo 1.336 da codificação civil. Ali, traça o legislador a dupla limitação imposta pela lei ao condômino no tocante ao uso e fruição da sua propriedade exclusiva: (a) respeitar a destinação das unidades autônomas e (b) não as utilizar de maneira prejudicial ao sossego, salubridade e segurança dos possuidores ou aos bons costumes. Convém examinar as duas limitações em separado.

29. No que diz respeito à primeira das limitações, o Código Civil exige que o ato constitutivo do condomínio edilício identifique “*o fim a que as unidades se destinam*” (CC, art. 1.332, III).<sup>44</sup> Trata-se, no dizer da doutrina, de exigência que busca assegurar “*a harmonia indispensável ao bom funcionamento do sistema vigente.*”<sup>45</sup> Isto porque, como o condomínio edilício já nasce atrelado à finalidade residencial ou comercial ou mista de suas unidades autônomas, cada adquirente pode compreender o fim para o qual pode ser utilizada sua própria unidade, bem como aquelas pertencentes aos demais condôminos. O que se exige, em síntese, de cada condômino é que não altere a destinação fixada para as unidades autônomas.

30. A celebração de contratos de locação por temporada por meio da plataforma Airbnb não representa alteração da finalidade residencial das unidades autônomas de um condomínio edilício. A locação por temporada não exprime uso comercial do imóvel. Bem ao contrário, o artigo 48 da Lei do Inquilinato define expressamente a locação por temporada como “*aquela destinada à residência temporária do locatário*”.<sup>46</sup> Trata-se, portanto, de fim residencial. A residência transitória do locatário em contratos de locação por temporada não difere, em sua

---

<sup>44</sup> “Art. 1.332. Institui-se o condomínio edilício por ato entre vivos ou testamento, registrado no Cartório de Registro de Imóveis, devendo constar daquele ato, além do disposto em lei especial: (...) III - o fim a que as unidades se destinam.”

<sup>45</sup> Carlos Maximiliano, *Condomínio: terras, apartamentos e andares perante o Direito*, 3ª ed., Rio de Janeiro: Freitas Bastos, 1950, p. 176.

<sup>46</sup> “Art. 48. Considera-se locação para temporada aquela destinada à residência temporária do locatário, para prática de lazer, realização de cursos, tratamento de saúde, feitura de obras em seu imóvel, e outros fatos que decorrem tão-somente de determinado tempo, e contratada por prazo não superior a noventa dias, esteja ou não mobiliado o imóvel.”



natureza jurídica, da residência em caráter estável, praticada pelo próprio condômino ou por locatários em contratos de locação mais duradouros.

31. A análise da destinação das unidades autônomas – e, conseqüentemente, da sua eventual modificação em concreto – deve se basear exclusivamente na natureza de sua utilização pelo locatário. O curto período da estadia ou a alta rotatividade de locatários são fatores que não alteram a destinação do uso do bem, que continua a ser residencial. Somente haveria alteração da destinação se a unidade autônoma fosse afetada a uso distinto da moradia (transitória ou permanente) do seu ocupante, como na hipótese de locatário que instala ali um fundo de comércio ou uma indústria.<sup>47</sup>

32. A segunda limitação legal imposta pelo Código Civil aos condôminos em relação à sua propriedade exclusiva é aquela que os impede de utilizar suas unidades autônomas “*de maneira prejudicial ao sossego, salubridade e segurança dos possuidores, ou aos bons costumes*” (art. 1.336, IV). A literalidade da norma revela que se trata de limitação fundada no uso específico do bem imóvel, não se podendo presumir prejuízo ao sossego, à salubridade ou à segurança dos possuidores, e tampouco violação aos bons costumes, a partir de elucubrações teóricas calcadas na extensão do prazo de vigência da locação. Do dispositivo citado não se extrai, portanto, qualquer restrição à disponibilização de unidades autônomas em plataformas eletrônicas voltadas a aproximar pessoas interessadas em celebrar contratos de locação por temporada.

33. Se a lei não impede a disponibilização de unidades autônomas para locações por temporada por meio da plataforma Airbnb, convém investigar se a assembleia geral ou a convenção de condomínio poderiam fazê-lo. Como se sabe, a convenção de condomínio consubstancia-se no ato “*destinado a reger o comportamento*

---

<sup>47</sup> “A fruição também é faculdade que assiste ao condômino. A limitação mais evidente a esse atributo é, todavia, a finalidade da unidade autônoma, prevista desde logo na convenção de condomínio. Não é facultado ao condômino alugar unidade destinada a fins residenciais para a instalação de fundo de comércio, bem como não é possível que o próprio condômino realize tal instalação.” (Luiz Edson Fachin, *Comentários ao Código Civil*, vol. 15, São Paulo: Saraiva, 2003, p. 248).

dos condôminos e de terceiros frente ao condomínio edilício, complementando as normas jurídicas estatais aplicáveis ao caso”.<sup>48</sup> O Código Civil indica o conteúdo mínimo que deve obrigatoriamente constar da convenção, mas ressalva a possibilidade da inserção de quaisquer cláusulas “*que os interessados houverem por bem estipular*” (CC, art. 1.334).<sup>49</sup> A assembleia, por sua vez, é o órgão deliberativo e soberano do condomínio,<sup>50</sup> ao qual a lei reserva, inclusive, a competência para modificar a convenção (CC, art. 1.351).<sup>51</sup>

34. Adverte, porém, a doutrina que “*o poder da assembleia não é absoluto. Além de sujeito à lei e à convenção, é judicialmente controlável.*”<sup>52</sup> Uma das principais limitações extraídas da lei encontra-se a impossibilidade de restrição aos direitos essenciais dos condôminos consagrados no artigo 1.335 do Código Civil, entre os quais o legislador inclui expressamente as faculdades de “*usar, fruir e livremente dispor das suas unidades*”. Em outras palavras, a faculdade de fruição da unidade autônoma que se submete à propriedade exclusiva de cada condômino é matéria de ordem pública, calcada no direito fundamental à propriedade e subtraída da esfera deliberativa da assembleia, conforme já alertava Carlos Maximiliano:

*“A Assembleia nada tem com o uso e gozo das frações autônomas do prédio; enquadram-se na exclusiva competência dos proprietários respectivos, resolvendo e agindo como entendem, cada um per si.”*<sup>53</sup>

---

<sup>48</sup> Marco Aurélio Bezerra de Melo, *Comentário ao art. 1.333*, in Anderson Schreiber *et alii*, *Código Civil Comentado: doutrina e jurisprudência*, Rio de Janeiro: Forense, 2019, p. 947.

<sup>49</sup> “Art. 1.334. Além das cláusulas referidas no art. 1.332 e das que os interessados houverem por bem estipular, a convenção determinará: I - a quota proporcional e o modo de pagamento das contribuições dos condôminos para atender às despesas ordinárias e extraordinárias do condomínio; II - sua forma de administração; III - a competência das assembleias, forma de sua convocação e quórum exigido para as deliberações; IV - as sanções a que estão sujeitos os condôminos, ou possuidores; V - o regimento interno.”

<sup>50</sup> Na saudosa lição de Caio Mário da Silva Pereira, *Condomínio e Incorporações*, 16ª ed., Rio de Janeiro: Forense, 2016, p. 137: “*Assembleia Geral é o órgão deliberativo dos condôminos, e pode ser Ordinária ou Extraordinária. Suas deliberações têm força obrigatória para os condôminos, até sua anulação judicial ou por deliberação tomada em outra Assembleia. Tudo, porém, condicionado à observância da Convenção e das disposições legais.*”

<sup>51</sup> “Art. 1.351. *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 aprovação pela unanimidade dos condôminos.*”

<sup>52</sup> Orlando Gomes, *Direitos Reais*, 21ª ed., Rio de Janeiro: Forense, 2012, p. 249.

<sup>53</sup> Carlos Maximiliano, *Condomínio: terras, apartamentos e andares perante o Direito*, 3ª ed., Rio de Janeiro: Freitas Bastos, 1950, p. 293.

35. Na mesma direção, afirma Luiz Edson Fachin:

*“O art. 1.335 estabelece quais os direitos dos condôminos, tanto em relação às unidades autônomas quanto às partes comuns. Trata esse artigo, claramente, de limites às disposições que podem estar presentes na convenção de condomínio e no regimento interno. Não pode a convenção estabelecer regras que venham a inviabilizar o exercício desses direitos. Também não podem ser previstas restrições que não se justifiquem à luz do princípio que veda o mau uso da propriedade”*<sup>54</sup>

36. Assim, o direito do proprietário de livremente usar, fruir e dispor de sua unidade (CC, art. 1.335, I) encontra limites exclusivamente nos correlatos deveres do condômino previstos no artigo 1.336, em especial nos deveres de (a) conferir à unidade a mesma destinação da edificação; e (b) não utilizar o imóvel de modo prejudicial ao sossego, salubridade e segurança dos possuidores ou aos bons costumes (CC, art. 1.336, IV). É nesse sentido que se costuma afirmar, em doutrina, que, *“sendo detentor do domínio individual sobre a unidade autônoma, pode o condômino exercer seus atributos conforme lhe aprouver, desde que não altere a destinação do bem nem prejudique os demais condôminos”*.<sup>55</sup>

37. Os contratos de locação por temporada celebrados por meio da plataforma Airbnb não esbarram em nenhum dos limites indicados: nem desnaturam a natureza residencial do uso da unidade autônoma, nem causam prejuízo ao sossego, à salubridade ou à segurança dos demais possuidores – circunstância que, de resto, somente poderia ser verificada em relação ao uso dado por um locatário específico, em concreto. Tampouco atentam os referidos contratos de locação contra os bons costumes, sendo certo que, bem ao contrário, a leitura contemporânea da cláusula geral de bons costumes

---

<sup>54</sup> Luiz Edson Fachin, *Comentários ao Código Civil*, vol. 15, São Paulo: Saraiva, 2003, p. 248. Ainda na mesma linha: *“Os três incisos não esgotam os direitos dos condôminos, constituindo um rol não exaustivo, mas de prerrogativas que não podem ser suprimidas ou comprimidas – salvo situações especiais – pela convenção ou regimento interno”* (Francisco Eduardo Loureiro, *Comentário ao artigo 1.335*, in Cezar Peluso (coord.), *Código Civil Comentado*, Barueri: Manole, 2010, p. 1353).

<sup>55</sup> Luiz Edson Fachin, *Comentários ao Código Civil*, vol. 15, São Paulo: Saraiva, 2003, p. 243.

impõe maior tolerância em relação às diferentes visões entre os condôminos,<sup>56</sup> inclusive no que toca à liberdade de cada um quanto à destinação específica de sua unidade autônoma, respeitada a destinação residencial convencionada no ato constitutivo do condomínio edilício.

38. Nessa direção, há que se concluir que a assembleia condominial não pode, quer por deliberação assemblear, que por modificação da convenção condominial, impor restrição à disponibilização pelo condômino de sua unidade autônoma por meio de plataformas *online*, como o Airbnb. Tal restrição é que se revestiria, ela própria, de caráter ilícito, por afrontar os direitos essenciais do condômino, impondo limitação ilegal ao exercício de faculdade de fruição do bem imóvel de que é titular exclusivo.

39. Consequência da ilicitude da restrição é a nulidade de eventual disposição da convenção ou decisão assemblear nesse sentido. Como destaca a doutrina:

*“São nulas as cláusulas da convenção que contrariem não só as disposições da lei condominial, cujo caráter cogente tem sido proclamado pela doutrina nacional e estrangeira, como especialmente a Constituição Federal, limitando o direito de propriedade ou outros direitos nela assegurados.”*<sup>57</sup>

40. Assentado o caráter ilícito e a conseqüente nulidade de uma vedação geral à locação por temporada por meio de plataformas *online*, cumpre verificar se é lícita a imposição pela assembleia condominial de limitações específicas àquela espécie de locação, tais como a determinação de um prazo mínimo de vigência para o ajuste locatício ou a vedação de acesso dos locatários por temporada às áreas comuns do condomínio edilício.

---

<sup>56</sup> “(...) a cláusula de *bons costumes* atuará como elemento capaz de impor no ambiente condominial uma postura de tolerância com a diversidade de visões de mundo que podem coexistir num sistema de habitação. Isso porque o dever decorrente dos *bons costumes* sobre as relações de vizinhança está ligado ao uso anormal das unidades habitacionais, sendo que deve-se entender por anormal a conduta que impede o exercício recíproco da autonomia existencial de cada condômino.” (Thamis Dalsenter Viveiros de Castro, *Bons Costumes no Direito Civil Brasileiro*, São Paulo: Almedina, 2017, pp. 254-255).

<sup>57</sup> Carlos Roberto Gonçalves, *Direito Civil Brasileiro*, vol. V, 3ª ed., São Paulo: Saraiva, 2008, p. 377.

41. Referidas limitações revestem-se, também elas, de caráter ilícito, na medida em que, conforme já destacado, somente a alteração da finalidade residencial a que se destina a unidade autônoma ou o prejuízo ao sossego, salubridade e segurança dos demais possuidores ou aos bons costumes (CC, art. 1.336, IV) poderiam autorizar a imposição de limitações ao exercício da faculdade de fruição do condômino. A toda evidência, não se pode presumir referido prejuízo a partir do simples fato de que determinada locação foi contratada por meio de plataforma *online* ou por alguma outra modalidade de comunicação eletrônica, tanto mais na realidade atual em que tal espécie de interação amplia-se cotidianamente.

42. Tampouco o fato de que se trata de locação por temporada afigura-se suficiente a autorizar a incidência de um regime condominial diverso daquele aplicável às locações de longo prazo. A curta duração da locação, por si só, não causa prejuízo ao sossego, à segurança ou à salubridade dos demais condôminos, não justificando, portanto, qualquer tipo de tratamento diferenciado na convenção condominial ou por deliberação da assembleia. A formulação de regras específicas para a locação por temporada infringe, em última análise, o princípio constitucional da isonomia,<sup>58</sup> pois reserva tratamento diverso a possuidores que se encontram inseridos na vida condominial em virtude de igual título jurídico.

43. Como adverte a doutrina, *“não basta a exigência de pressupostos fáticos diversos para que a lei distinga situações sem ofensa à isonomia. Também não é suficiente o poder-se arguir fundamento racional, pois não é qualquer fundamento lógico que autoriza desequiparar, mas tão-só aquele que se orienta na linha de interesses prestigiados na ordenação jurídica máxima. Fora daí ocorrerá incompatibilidade com o preceito igualitário.”*<sup>59</sup>

---

<sup>58</sup> “Art. 5º Todos são iguais perante a lei, sem distinção de qualquer natureza, garantindo-se aos brasileiros e aos estrangeiros residentes no País a inviolabilidade do direito à vida, à liberdade, à igualdade, à segurança e à propriedade, nos termos seguintes: (...)”

<sup>59</sup> Celso Antônio Bandeira de Mello, *Conteúdo Jurídico do Princípio da Igualdade*, 3ª ed., São Paulo: Malheiros Editores, 2001, p. 43.

44. A criação de regras específicas para a locação por temporada diferencia situações jurídicas sem amparo na lei ou na Constituição. Pior: presume, a partir de um dado estrutural ligado ao prazo de vigência do contrato, prejuízo ao sossego, segurança ou salubridade dos demais condôminos, incentivando a criação de estigma e fomentando o antagonismo no convívio entre vizinhos. Tais regras específicas, portanto, contrariam a ordem jurídica e devem ser igualmente consideradas nulas de pleno direito.

45. Registre-se, ainda na mesma direção, que, no direito brasileiro, o condomínio conta com instrumentos legais próprios para preservar o sossego, a segurança e a salubridade dos possuidores. Pode fazê-lo por meio da criação de normas aplicáveis a todos os possuidores, como no exemplo corriqueiro da fixação de horário de fechamento do *playground* e de outras áreas de lazer. O próprio condomínio pode, ademais, impor sanções expressamente previstas na lei brasileira aos condôminos por práticas que violem as normas condominiais. Recorde-se, nesta esteira, a regra constante do §2º do artigo 1.336 do Código Civil, que determina a imposição de multa ao condômino que desrespeita seus deveres legais,<sup>60</sup> já tendo nossa jurisprudência concluído que o condômino responde mesmo na hipótese de “*mau comportamento engendrado pelos locatários da sua unidade residencial*”.<sup>61</sup>

46. O próprio condomínio edilício pode, ainda, apenar o condômino ou o locatário que exerce comportamento antissocial, nos exatos termos do artigo 1.337:

*“Art. 1337. O condômino, ou possuidor, que não cumpre reiteradamente com os seus deveres perante o condomínio poderá, por deliberação de três*

---

<sup>60</sup> “Art. 1.336. (...) § 2º O condômino, que não cumprir qualquer dos deveres estabelecidos nos incisos II a IV, pagará a multa prevista no ato constitutivo ou na convenção, não podendo ela ser superior a cinco vezes o valor de suas contribuições mensais, independentemente das perdas e danos que se apurarem; não havendo disposição expressa, caberá à assembleia geral, por dois terços no mínimo dos condôminos restantes, deliberar sobre a cobrança da multa.”

<sup>61</sup> Confira-se, entre outros, TJRJ, 8ª Câmara Cível, AC 0083001-65.2006.8.19.0001, Rel. Des. Mônica Maria Costa Di Piero, j. 10.2.2009: “No entanto, não podem pretender os réus receberem apenas os benefícios financeiros da referida locação, sem suportarem os ônus decorrentes do mau comportamento engendrado pelos locatários da sua unidade residencial, e que causam incômodos aos moradores efetivos do edifício, bem como violam o regulamento do condomínio”.

*quartos dos condôminos restantes, ser constrangido a pagar multa correspondente até ao quántuplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais, conforme a gravidade das faltas e a reiteração, independentemente das perdas e danos que se apurem.*

*Parágrafo único. O condômino ou possuidor que, por seu reiterado comportamento anti-social, gerar incompatibilidade de convivência com os demais condôminos ou possuidores, poderá ser constrangido a pagar multa correspondente ao décuplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais, até ulterior deliberação da assembleia.”*

47. Por fim, os próprios condôminos podem se valer das normas atinentes ao direito de vizinhança (art. 1.277 e seguintes) para “*fazer cessar as interferências prejudiciais à segurança, ao sossego e à saúde*” dos que habitam o condomínio edilício. De fato, nossos tribunais afirmam de forma reiterada que as normas atinentes aos conflitos de vizinhança aplicam-se inteiramente às disputas entre proprietários ou possuidores de unidades autônomas.<sup>62</sup>

48. Em suma, a lei brasileira disponibiliza um vasto arcabouço de instrumentos legais que podem fazer frente às eventuais perturbações que possam derivar do uso das unidades autônomas por um locatário qualquer, tornando absolutamente desproporcional o recurso a limitações de caráter geral e abstrato, calcadas em inadmissível distinção entre os possuidores das unidades autônomas.

49. Convém examinar, a título ilustrativo, algumas destas restrições às locações por temporada ou, mais especificamente, àquelas locações celebradas por meio

---

<sup>62</sup> A título ilustrativo, confira-se decisão do TJRJ, 24ª Câmara Cível, Ap. Civ. 0003145-92.2015.8.19.0209, Rel. Des. Cintia Santarém Cardinali: “(...) *tanto o condomínio quanto os condôminos, têm o dever jurídico de respeitar o direito de propriedade dos seus integrantes. Por outro viés, o direito de vizinhança atende à necessidade social de impor limitações a proprietários de imóveis próximos, já que os poderes que lhes são facultados decorrem de direitos subjetivos de mesmo nível de proteção normativa, sendo necessário harmonizá-los para evitar o uso anormal propriedade (art. 1.277, CC/02). (...) Conquanto não se possa olvidar dos princípios da tolerância e o da menor interferência na propriedade alheia (art. 1.279 do CC), no caso em exame, que versa sobre direito de vizinhança em propriedade horizontal, em condomínio edilício, composto por partes exclusivas e partes comuns, ainda mais severas são as restrições aos direitos dos condôminos, a fim de assegurar a tranquilidade, salubridade e segurança dos que ali coabitam.”*

de plataformas *online*, como o Airbnb, que têm sido instituídas em condomínios edilícios e que nossos tribunais têm sido chamados a avaliar no exercício cotidiano da jurisdição.

***(A) Imposição de período mínimo obrigatório de estadia para os locatários do aluguel por temporada***

50. A atual Lei do Inquilinato incentiva a locação por temporada, tendo, inclusive, suprimido requisitos exigidos pela legislação anterior, de modo a ampliar a possibilidade de celebração de contratos de locação de curta duração.<sup>63</sup> Nessa direção, como já visto, a Lei do Inquilinato estabelece prazo máximo de 90 dias para a duração dos contratos de locação por temporada (art. 48), mas não contempla um prazo mínimo, que poderia restringir indevidamente esta modalidade locatícia.

51. Em alguns condomínios edilícios, todavia, tem se pretendido instituir prazo mínimo para locação por temporada das unidades autônomas. Sustenta-se, frequentemente, que a celebração de contratos por período curto perturbaria tanto o sossego como a segurança dos condôminos (CC, art. 1.336, IV), em razão de uma elevada rotatividade de terceiros ingressando no edifício.

52. Tal restrição afigura-se ilícita, pois limita a faculdade de fruição pelo condômino de sua própria unidade autônoma a partir de uma presunção absoluta de prejuízo ao sossego e à segurança, reduzindo locatários – que são legítimos possuidores da unidade autônoma – à condição de “terceiros”, estranhos ao condomínio edilício. A alternância de locatários em locações de curta duração não implica, necessariamente, perturbação do sossego dos condôminos, podendo se realizar de forma ordeira e silenciosa, imperceptível aos demais habitantes no interior das suas residências. A alternância, de resto, pode ocorrer mesmo em contratos de locação de longa duração, que

---

<sup>63</sup> “No regime anterior a locação para temporada estava umbilicalmente ligada ao incentivo do turismo. Tanto assim que eram exigidas três condições para que uma locação pudesse se enquadrar no regime jurídico da temporada: que o prazo não excedesse a 90 dias, que o imóvel se situasse em orla marítima ou estação climática e que o locatário residisse em outra cidade. (...) Sempre nos pareceu equivocada a orientação da lei anterior, que limitava bastante o mercado das locações por temporada, que, ao contrário, deve ser incentivado, para atender a uma série de motivações, que podem levar alguém a se interessar em alugar um imóvel por prazo curto” (Sylvio Capanema, *Lei do Inquilinato Comentada*, Rio de Janeiro: Forense, 2012, p. 205).



podem ser encerrados pelos próprios locatários antes do termo final de vigência, podendo também se verificar alternância entre proprietários, como no caso de compras e vendas sucessivas do imóvel.

53. Além disso, não existe razão concreta para supor que os usuários da plataforma Airbnb – que realizam cadastramento prévio na própria plataforma – apresentem um grau maior de risco à segurança do condomínio do que qualquer outro locatário ou mesmo proprietário. A assembleia condominial pode regulamentar o ingresso de visitantes no edifício, mas não pode restringir a presença de locatários que ostentam, tanto quanto os demais condôminos, a condição de legítimos possuidores da unidade autônoma.

54. Aqui, há que se recordar que a máxima utilização dos bens imóveis é desejável diretriz que decorre da função social da propriedade, consagrada em nosso texto constitucional. A restrição à alternância de possuidores, que pode conduzir à ociosidade do bem imóvel, não se coaduna com os valores elencados na Constituição da República.

55. Nesse contexto, a instituição de prazo mínimo para a locação por temporada configura exigência arbitrária e desproporcional, revestindo-se de caráter ilícito por violar frontalmente o artigo 1.335, I, da codificação civil. Trata-se, em síntese, de disposição que, se inserida em convenção ou aprovada em assembleia, carece de validade, sendo nula de pleno direito.

#### **(B) Limitação do número de hóspedes por unidade**

56. Outra limitação que se tenta impor aos condôminos anfitriões refere-se à quantidade máxima de locatários em cada apartamento. A quantidade de pessoas utilizando a propriedade exclusiva de cada condômino configura, entretanto, matéria atinente ao exercício das faculdades de uso e fruição de cada proprietário, escapando à esfera de deliberação assemblear. O proprietário pode residir sozinho em sua unidade

autônoma ou lá habitar com seu cônjuge e seus seis filhos, não se afigurando lícita qualquer tentativa de restrição da moradia nesta última hipótese. O mesmo vale para locatários, não se podendo presumir perturbação aos demais condôminos a partir de um dado estrutural em abstrato, qual seja, o número de habitantes.

57. Daí a doutrina considerar, há muito, inválida qualquer deliberação condominial voltada a restringir a quantidade de habitantes de cada unidade autônoma:

*“Cláusulas inválidas, quando inseridas em Regulamento, Convenção ou Título e concernentes ao andar ou apartamento: (...) j) fixar o número máximo de pessoas residentes em qualquer fração autônoma do prédio, a fim de evitar acúmulo de indivíduos nos corredores, elevadores, escadas etc.”<sup>64</sup>*

58. Também aqui, conta o condomínio com os já mencionados instrumentos legais (v.g., CC, art. 1337) para prevenir distúrbios em concreto, podendo, ainda, exercer seu poder regulador para disciplinar o horário de produção de ruídos sonoros ou o número máximo de pessoas que utilizam ao mesmo tempo o elevador ou uma piscina, mas não pode estabelecer distinção discriminatória nesse particular entre locatários por temporada e os demais possuidores, não podendo tampouco estipular, aprioristicamente, uma quantidade máxima de locatários por unidade autônoma.

### ***(C) Cobrança de taxa extra dos locadores pela disponibilização das suas unidades para locação por temporada***

59. O Código Civil estabelece que cada um dos condôminos deverá “*contribuir para as despesas do condomínio na proporção das suas frações ideais, salvo disposição em contrário na convenção*” (CC, art. 1.336, I). O critério de cálculo das contribuições, portanto, deve considerar, a princípio, a proporção das frações ideais de cada condômino. A codificação civil, contudo, ressalva a possibilidade de estipulação de método de cálculo diverso na convenção. A fixação de taxa extra em razão de mera disponibilização

---

<sup>64</sup> Carlos Maximiliano, *Condomínio: Terras, Apartamentos e Andares Perante o Direito*, Rio de Janeiro: Freitas Bastos, 1950, pp. 245-246.

de imóvel para locação por temporada, entretanto, não constitui critério legítimo de rateio de despesas. Trata-se, a rigor, da imputação de valor adicional a um condômino específico, desvinculada de qualquer aferição concreta do impacto desta atividade sobre as despesas condominiais.

60. Considerando que o Código Civil determina o dever do condômino de “contribuir para as despesas”, a cobrança de valores dos condôminos não pode ser dissociada dos efetivos gastos suportados pelo condomínio.<sup>65</sup> A cobrança de taxa extra que não encontre justificativa em uma concreta demonstração de aumento de custos condominiais, causado especificamente pela locação, implica dissimulação de verba punitiva fora das hipóteses legalmente previstas. Resulta, ademais, em desestímulo a uma atividade legalmente admitida, conforme já reconhecido por nossos tribunais:

*“Como se vê, a legislação pátria legitima a atuação do réu/condômino em locar seu imóvel para temporada. A propósito, a utilização do imóvel pelo locatário é inerente ao próprio exercício da locação. Logo, não pode ser aceita a argumentação de impossibilidade de locação do imóvel em razão de gerar ao Condomínio ‘uma série de utilizações e despesas as quais não seriam geradas caso o imóvel não fosse locado; além dos problemas gerados pelo mau uso da unidade’ (mov. 77.1). Deve ser igualmente rechaçada a afirmação do autor de que eventual locatário merece ser repellido porque a ‘Central de Gás não apresenta medidor individual, sendo rateada por igual para todo o condomínio’ (mov. 77.1). Ora, se o raciocínio estivesse certo, o réu também não precisaria ratear o gás nos meses em que não frequenta seu apartamento de veraneio. Destaco, ainda, que o Condomínio/autor não citou qualquer ato indevido praticado pelos locatários do réu ou uso indevido do imóvel para fins diversos do residencial, atendo-se a fazer afirmações genéricas. Mesmo que assim não*

---

<sup>65</sup> “Quanto às despesas gerais, de custeio, conservação, reparações e reconstruções, não se calculam as quotas conforme a utilidade para cada um; toma-se por base do rateio o valor do apartamento ou andar. Cada qual contribui para o que é feito no interesse da comunhão, ou, por causa da comunhão, no interesse de condômino. Entretanto, quando uma zona ou serviço é comum apenas a algumas das frações autônomas do prédio, só os donos destas contribuem; as despesas devem ser correlativas a um direito próprio de gozo; portanto, se o uso é suscetível de divisão, proporcional ao mesmo será o concurso pecuniário de cada coproprietário.” (Carlos Maximiliano, *Condomínio: terras, apartamentos e andares perante o Direito*, 3ª ed., Rio de Janeiro: Livraria Freitas Bastos, 1950, p. 196). Ver, ainda, Marco Aurélio da Silva Viana, *Comentários ao Novo Código Civil*, Rio de Janeiro: Forense, 2003, pp. 436-437: “O condomínio apresenta despesas de duas ordens: as ordinárias e as extraordinárias. Por elas respondem os condôminos. Mas eles pegam pelas despesas às quais correspondam um direito próprio de gozo. Isso equivale a dizer que se uma unidade autônoma está excluída de determinados serviços, ou da utilização de certas partes, que aproveitam apenas a outros comunheiros, relativamente a elas ele não contribui.”

*fosse, a sanção pertinente à infração não seria a vedação à locação, mas sim a aplicação do disposto no art. 21 da Lei nº. 4.591/64 (...). Ademais, a cobrança antecipada de eventuais danos provocados pelo locatário constitui enriquecimento ilícito do Condomínio, que recebe valores e não os restitui mesmo que não ocorram danificações, o que também é juridicamente vedado. Além disso, conforme constou na sentença, a mencionada Taxa representa 'discriminação dos usuários convidados e locatários ao prever que estes causarão danos e perturbação maior' (mov. 55.1). Portanto, a existência de uma taxa que seja uma 'medida de prevenção para locações de temporada' (mov. 1.13) é manifestamente ilegal e abusiva, eis que limita indevidamente o direito à propriedade.”<sup>66</sup>*

61. A referida taxa extra implica, de fato, indevida restrição ao direito de propriedade exclusiva do condômino sobre sua unidade autônoma, representando meio disfarçado de limitação ao exercício legítimo de sua faculdade de fruição, em consonância com a função social da propriedade.

***(D) Formulação de exigências burocráticas, como a entrega de cópia autenticada de documentos do locatário com determinada antecedência***

62. Como visto, o único critério legítimo para atuação das instâncias condominiais na restrição aos direitos dos proprietários consiste na identificação de uso da unidade autônoma “*de maneira prejudicial ao sossego, salubridade e segurança dos possuidores, ou aos bons costumes*” (CC, art. 1.336, IV). Qualquer restrição que se afaste do referido parâmetro legal carece de fundamento legítimo à luz da ordem jurídica brasileira.

63. Nesse contexto, afiguram-se ilícitas exigências burocráticas que possam comprometer a fruição de cada unidade autônoma por meio de locação por temporada, viabilizada ou não por plataformas *online*. É o que ocorre quando se exige prévia apresentação ao condomínio de contratos de locação com firma reconhecida ou, ainda, quando se requer a apresentação de cópias autenticadas dos documentos dos locatários. Tais exigências afiguram-se desproporcionais, na medida em que a adequada

---

<sup>66</sup> TJPR, 8ª CC, Ap. Civ. 1319302-5, Rel. Des. Guilherme Freire de Barros Teixeira, j. 12.3.2015.

identificação do locatário que ingressa no condomínio pode ser alcançada por meios muito menos gravosos que a imposição de autenticação cartorial ou reconhecimento de firma, formalidades dispensadas em relação a visitantes ou a prestadores de serviço que adentram o edifício.

64. Especificamente em relação a eventuais locatários estrangeiros, tais exigências acabariam por impossibilitar, na prática, a locação, em razão da dificuldade de seu atendimento por residentes de outros países, ferindo o exercício pelo locador da faculdade de fruição de sua unidade autônoma e comprometendo a concretização de importante valor constitucional que se consubstancia, como já mencionado, no incentivo ao turismo (CF, art. 180). No mais das vezes, tais exigências configuram verdadeiro ato emulativo,<sup>67</sup> voltado exclusivamente a impedir uma modalidade legítima de fruição pelo condômino. Devem, portanto, ser consideradas nulas de pleno direito.

#### ***(E) Limitação ao uso ou ao acesso de locatários do aluguel por temporada a áreas comuns***

65. A celebração do contrato de locação, como visto, implica a transmissão ao locatário da posse direta sobre o apartamento. O locatário, ao receber a posse da unidade exclusiva, recebe também a composses sobre as áreas comuns, em razão da incidência típica do condomínio edilício. Na lição de Caio Mário da Silva Pereira:

---

<sup>67</sup> Sobre os atos emulativos, destaca Antonio Manuel da Rocha e Menezes Cordeiro, *Da Boa-fé no Direito Civil*, Coimbra: Almedina 1997, p. 673: “*Aemulatio* é o exercício de um direito, sem utilidade própria, com a intenção de prejudicar outrem. (...) Assistiu-se, antes, à elaboração e alargamento subsequente de um elenco de atos tidos por emulativos, centrados, em maioria, nas relações de vizinhança. Desses atos, os mais têm, de fato, as características imputadas, por tradição, à *aemulatio*: inutilidade do ato para o titular do direito – o proprietário – e intenção maldosa de prejudicar outrem – o vizinho.” Em direção semelhante, Georges Ripert, *A Regra Moral nas Obrigações Civil*, Campinas: Bookseller, 2000, p. 180: “*Para encontrar hipóteses reais de abuso de direito, é preciso que o ato praticado seja em si irrepreensível. Reentrando no exercício normal e habitual do direito seria suportado sem recurso, se não fosse viciado pelo espírito que o inspira. Este espírito maléfico descobre-se facilmente pelo resultado do ato. Se o titular do direito causa um prejuízo a alguém sem tirar vantagem alguma deste ato, o exercício do direito revela-se doloso.*” Na doutrina brasileira contemporânea, também retrata a ligação histórica entre o abuso do direito e a teoria dos atos emulativos Vladimir Mucury Cardoso, *O abuso do direito na perspectiva civil-constitucional*, in Maria Celina Bodin de Moraes (coord.), *Princípios do direito civil contemporâneo*, Rio de Janeiro: Renovar, 2006, p. 64: “*As limitações do direito romano foram estendidas na Idade Média, especialmente no campo da vizinhança, dando origem à teoria da aemulatio. Esta ideia ainda não se conformava com o que hoje se entende por abuso de direito, mas dela se originou a teoria que viria a ser adotada em sede jurisprudencial na França do séc. XIX. (...) Tratava-se, pois, da utilização do direito subjetivo com o único fim de provocar um prejuízo, uma emulação a terceiro, sem que o titular obtivesse qualquer proveito do seu ato.*”

*“O locatário ou comodatário do apartamento recebe, por cessão do proprietário, o uso, a posse direta. E, nesta operação, faz o proprietário aquilo que no regime de condomínio tradicional não lhe é lícito fazer, pois lá interdiz-lhe a lei dar a outrem a posse, o uso ou gozo da propriedade a estranhos, e aqui, em condomínio por propriedade horizontal, permite-lhe a lei dar a outro, sem a audiência dos demais, a posse, o uso, o gozo do seu apartamento. Esta diferença de tratamento é tanto mais marcante como de notar que o uso, a posse e o gozo do apartamento implicam necessariamente a comosse das partes comuns e sua utilização direta pelo usuário, arrendatário, comodatário etc. (...) tem o locatário, comodatário etc. o direito de exercer os poderes do condômino, sobre as partes comuns, em paridade de situação com o proprietário cedente e, então, é o condomínio do edifício de apartamentos compatível com a liberdade de investidura de outrem nos atributos do condômino, dispensada a anuência dos demais, porém condicionada ao mútuo respeito pelos direitos de todos.”<sup>68</sup>*

66. Com efeito, a lei assegura ao locatário amplo acesso a todas as áreas comuns do condomínio, ainda que sua posse decorra da celebração de contrato de locação por temporada. Evidentemente, a permissão de acesso a determinadas áreas comuns do condomínio pode se subordinar a condicionantes de caráter geral e objetivo, válidas para todos os possuidores, como o estabelecimento de horários de acesso à piscina, à sauna ou à academia de ginástica. O que não se pode admitir, à luz da ordem jurídica brasileira, é que o critério para permitir ou restringir, no todo ou em parte, o acesso a determinada área comum repouse sobre a origem da posse do locatário ou o prazo de vigência do seu contrato de locação. Somente é possível instituir critérios gerais aplicáveis indistintamente a qualquer possuidor, seja qual for o título em que se funda sua posse.

67. Registre-se que a instituição destas condicionantes de caráter geral e objetivo deve, em qualquer caso, derivar de deliberação dos condôminos. Caso as regras

---

<sup>68</sup> Caio Mário da Silva Pereira, *Condomínio e Incorporações*, 16ª ed., Rio de Janeiro: Forense, 2016, p. 137. No mesmo sentido: “O condômino tem assegurado o uso das partes comuns. Falando em condômino devemos dizer que o direito é assegurado a todo aquele que ocupa a unidade autônoma, seja locatário ou comodatário” (Marco Aurelio de Sá Viana, *Comentário ao Novo Código Civil*, vol. XVI, Rio de Janeiro: Forense, 2003, p. 429).

de acesso às áreas comuns já estejam previstas na convenção do condomínio, sua alteração precisa observar o quórum estabelecido no artigo 1.351 do Código Civil, qual seja, dois terços dos condôminos.<sup>69</sup> Não estando a matéria regulada pela convenção, eventuais restrições quanto à forma de utilização das áreas comuns submetem-se, salvo estipulação em contrário,<sup>70</sup> ao quórum previsto no artigo 1.352 do Código Civil:<sup>71</sup> (a) maioria simples dos condôminos, em primeira convocação da assembleia; e (b) maioria simples dos presentes, em segunda convocação.

68. Em qualquer das hipóteses (alteração da convenção ou não), os votos serão computados conforme estipula o parágrafo único do artigo 1.352, em que se lê: “*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.*”

69. Vale notar que a legislação brasileira exige quórum especial para a alteração da destinação do edifício ou da unidade autônoma,<sup>72</sup> matéria que somente pode ser aprovada pela unanimidade dos condôminos:

*“Art. 1.351. Depende da aprovação de 2/3 (dois terços) dos votos dos condôminos a alteração da convenção; a mudança da destinação do*

---

<sup>69</sup> “Art. 1.351. 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 aprovação pela unanimidade dos condôminos.”

<sup>70</sup> A doutrina adverte para a possibilidade de previsão diversa de quórum sobre deliberações da assembleia dos condôminos. Tal entendimento restou aprovado no enunciado 248 do Conselho da Justiça Federal: “*O quórum para alteração do regimento interno do condomínio edilício pode ser livremente fixado na convenção.*”

<sup>71</sup> “Art. 1.352. Salvo quando exigido quórum 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. Parágrafo único. 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.”

<sup>72</sup> “A alteração da destinação da unidade autônoma ou do condomínio exige a aprovação da unanimidade dos condôminos. Como anotado no comentário ao art. 1.343, levando em conta a gravidade da alteração, a unanimidade abrange os condôminos aptos a deliberar e os inadimplentes. Haveria manifesta desproporção entre a sanção legal prevista para o inadimplemento – alijamento das deliberações – e a magnitude da mudança para todos os condôminos, que implica alteração da destinação da unidade, ou do condomínio. Um só condômino, portanto, pode vetar a alteração” (Francisco Eduardo Loureiro, *Coisas: Arts. 1.196 a 1.510*, in Cezar Peluso, *Código Civil Comentado*, Barueri: Manole, 2010, p. 1.393).

*edifício, ou da unidade imobiliária, depende da aprovação pela unanimidade dos condôminos.”*

70. Trata-se de rigorosa proteção conferida pelo ordenamento jurídico ao interesse de cada um dos proprietários que ingressa em condomínio edilício. Com efeito, a exigência de unanimidade torna impossível para *“a assembleia impor ao condômino uma nova utilização de sua propriedade, de modo a determinar, contra a sua vontade ou seu interesse, uma outra destinação ao imóvel que não aquela para a qual o bem foi adquirido.”*<sup>73</sup> Como se vê, a ordem jurídica brasileira tutela de forma bastante rígida a manutenção das potencialidades econômicas de cada uma das unidades autônomas, tal como existentes no momento de sua aquisição, preservando as legítimas expectativas do adquirente no uso e fruição do seu imóvel.

71. Embora o artigo 1.351 do Código Civil seja comumente invocado em discussões referentes à modificação da destinação residencial das unidades autônomas ou do próprio edifício para destinação comercial,<sup>74</sup> ou vice-versa, o dispositivo legal revela uma diretriz mais abrangente, consubstanciada na impossibilidade de posterior restrição significativa do uso ou fruição do imóvel pelo adquirente *contra* a sua vontade. É o que tem sido destacado pela doutrina em comentários ao artigo 1.351 da codificação civil:

*“Mas a segunda parte do aludido dispositivo (art. 1.351) impõe o consenso da unanimidade dos condôminos para qualquer deliberação que envolva a mudança de destinação do edifício ou da unidade imobiliária. Porém, a norma é tímida, pois a unanimidade vai além do texto da norma para alcançar qualquer deliberação que implique alteração dos direitos subjetivos do proprietário, como as mudanças nas frações ideais e nas áreas de uso comum.”*<sup>75</sup>

---

<sup>73</sup> Luiz Edson Fachin, *Comentários ao Código Civil*, vol. 12, São Paulo: Saraiva, 2003, p. 302.

<sup>74</sup> “Deve o condômino respeitar a destinação de sua unidade autônoma, não podendo usá-la para fins comerciais ou empresariais, se previsto o fim residencial, nem vice-versa.” (Francisco Eduardo Loureiro, *Comentário ao artigo 1.335*, in Cezar Peluso (coord.), *Código Civil Comentado*, Barueri: Manole, 2010, p. 1353).

<sup>75</sup> Nelson Rosendal e Cristiano Chaves de Farias, *Curso de Direito Civil: Reais*, São Paulo: Atlas, 2015, p. 617.



*“Se a alteração da convenção de condomínio, por exemplo, implicar em restrição ao direito de propriedade, é intuitivo que não prevalecerá. E tanto isso é verdade que na segunda parte do dispositivo legal exige a unanimidade dos condôminos para que haja mudança da destinação do edifício, ou da unidade autônoma.”<sup>76</sup>*

72. Em outras palavras, aquele que adquire unidade autônoma em condomínio edilício confia naquilo que lhe assegura a lei: o direito de usar e fruir do seu imóvel como lhe aprouver. Se a assembleia condominial vem a instituir, após a aquisição, restrição significativa às possibilidades de exploração econômica do bem imóvel – por meio, por exemplo, da vedação direta ou indireta à locação por temporada, que consubstancia limitação considerável do uso residencial –, afronta não apenas os direitos essenciais do proprietário (art. 1.335, I), mas também o seu direito a não ser surpreendido por uma modificação de uso contrária à sua vontade, nos exatos termos do artigo 1.351 do Código Civil.

73. Com efeito, a supressão de uma potencialidade relevante de exploração econômica da unidade autônoma, como é a locação por temporada, somente poderia se operar com a aprovação unânime dos condôminos, restando os proprietários protegidos diante de alterações supervenientes do regime aplicável ao seu direito de propriedade.

70. Nenhuma das conclusões alcançadas até aqui se altera por força da chamada *teoria da pluralidade dos direitos limitados*, mencionada pelo Superior Tribunal de Justiça no julgamento do Recurso Especial 309.802/RJ.<sup>77</sup> Trata-se de teoria explorada no Brasil por Wilson Batalha, a partir das lições do jurista italiano Vittorio Scialoja, que sustentava, em síntese, que o concurso de múltiplos direitos de propriedade sobre um mesmo bem importaria uma limitação recíproca entre tais direitos:

---

<sup>76</sup> Marco Aurelio de Sá Viana, *Comentários ao Novo Código Civil*, vol. XVI, Rio de Janeiro: Forense, 2003, p. 502.

<sup>77</sup> STJ, 3ª T., REsp 309.802/RJ, Rel. Min. Nancy Andrighi, j. 7.6.2001. Em sentido semelhante, ver, entre outros, TJRJ, 19ª CC, Ap. Civ. nº 0486825-49.2015.8.19.0001, Rel. Des. Juarez Fernandes Folhes, j. 16.5.2017; e TJSP, 28ª CDPriv., Ap. Civ. 1010488-65.2015.8.26.0068, Rel. Des. Gilson Delgado Miranda, j. 31.7.2018.

*“No conceito atomístico inspirou-se Vittorio Scialoja, segundo o qual cada um dos consortes teria um direito de propriedade sobre toda a coisa; mas, o concurso de todos esses direitos sobre a mesma coisa teria por resultado limitá-los em seu exercício; pelo que a co-propriedade não seria, em substância, senão um direito de propriedade limitado pelo concurso de outros direitos de propriedade concorrentes sobre o mesmo objeto. O condomínio seria, destarte, uma relação de igualdades que se limitariam reciprocamente; uma relação de equilíbrio que tornaria possível a co-existência de iguais direitos sobre a mesma coisa, limitando em cada condômino o poder de gozo e de disposição dela, até o ponto em que o exigisse o igual direito de gozo e de disposição pertencente aos outros (...) Cada co-proprietário viria a ser titular de uma posição jurídica autônoma e independente, cujo fulcro central seria a propriedade de cada um sobre a coisa. O direito de propriedade não se divide, nem em quotas ideais, nem em quotas reais; a quota não é senão a proporção segundo a qual os direitos dos condôminos reciprocamente se limitam, em virtude da sua coexistência, é a razão com base na qual se devem repartir entre os condôminos todas as vantagens oriundas da coisa comum, todos os ônus que sobre ela incidem e, finalmente, o próprio capital representado pela coisa comum quando o condomínio venha a cessar (...)”<sup>78</sup>*

74. Trata-se, como se vê, de teoria desenvolvida para explicar a natureza jurídica do condomínio ordinário,<sup>79</sup> isto é, da copropriedade em seu sentido tradicional (titularidade simultânea sobre um mesmo bem). A referida teoria não aborda, nem pressupõe qualquer conhecimento sobre a particular configuração do condomínio edilício, que, como já visto, conjuga a copropriedade tradicional com a propriedade exclusiva do condômino sobre as unidades autônomas.

75. Mais: a teoria da pluralidade dos direitos limitados possui uma pretensão estritamente explicativa da natureza do fenômeno condominial – como reconhece o próprio Scialoja<sup>80</sup> –, não oferecendo qualquer critério ou parâmetro para a solução de

---

<sup>78</sup> Wilson de Souza Campos Batalha, *Loteamento e Condomínios: sistema jurídico da propriedade fracionada*, t. II, São Paulo: Max Limonad, 1953, pp. 26-27.

<sup>79</sup> Wilson de Souza Campos Batalha, *Loteamento e Condomínios: sistema jurídico da propriedade fracionada*, t. II, São Paulo: Max Limonad, 1953, p. 22.

<sup>80</sup> Confira-se, no original, Vittorio Scialoja, *Teoria dela proprietà nel diritto romano*, vol. I, Roma: Attilio Sampaolesi Editore, 1928, p. 430: “È bene tener presente il modo con cui si genera il condominio, per poterne comprendere l'intrinseca natura. La via da seguire per dare una definizione della natura del condominio è un po' complicata: prima di esporre la mia opinione in proposito, accennerò i gruppi principali di opinioni che si hanno

conflitos entre os condôminos, quer no condomínio ordinário, figura jurídica com vistas à qual foi desenvolvida, quer, com ainda maior razão, no condomínio edilício. Tal teoria não guarda, portanto, qualquer relevância para a solução da matéria examinada no presente parecer.

76. A delimitação da extensão dos poderes proprietários de unidades autônomas e de sua eventual restrição no âmbito condominial não deve partir de abstrações teóricas acerca da natureza do condomínio ordinário, mas sim da análise do dado normativo nacional, em especial dos dispositivos do Código Civil que se ocupam expressamente da matéria, revelando uma tão clara quanto legítima opção legislativa em favor da mais plena fruição possível por parte dos condôminos.

### III – Conclusão

77. Diante de todo o exposto, seguem, a título de conclusão, as respostas aos quesitos que me foram apresentados:

***Quesito 1.** Considerando o tratamento constitucional dispensado ao direito de propriedade como uma das garantias fundamentais do Estado Democrático de Direito, é possível afirmar que o direito de fruir da coisa própria integra o núcleo do direito de propriedade e, portanto, tem especial proteção no Direito brasileiro?*

**Resposta:** Sim. As faculdades de usar, fruir e dispor do bem (CC, art. 1.228) constituem o núcleo estrutural do direito de propriedade, protegido como direito fundamental pela Constituição brasileira (art. 5º, inciso XXII).

***Quesito 1.1.** A locação por temporada promovida através da plataforma Airbnb pode ser considerada uma forma de exercício legítimo desses direitos pelos proprietários?*

**Resposta:** Sim. No âmbito dos contratos de locação por temporada de unidades autônomas celebrados por meio do Airbnb, os anfitriões exercem a faculdade de fruição de suas unidades autônomas, disponibilizando-as para a

---

*su tale questione, opinioni da non ignorare, sia perchè sono le più comuni, sia perchè altrimenti non è possibile comprendere gli scrittori che si occupano di tale materia.”*

locação por usuários cadastrados na plataforma. A locação de unidades autônomas em condomínios edilícios não apenas integra a estrutura essencial do direito de propriedade do condômino, direito fundamental na ordem constitucional brasileira, mas também exprime o exercício de uma faculdade legalmente assegurada (CC, arts. 1.228 e 1.335, I). Mais: realiza, fundamentalmente, a função social da propriedade (Constituição, arts. 5º, XXIII, e 170, III), na medida em que permite a máxima utilização de bens imóveis para fins de moradia transitória, reduzindo a existência de espaços ociosos ou não-utilizados. Concretiza, ademais, outros valores constitucionais, como a promoção do turismo (art. 180) e a proteção ao meio-ambiente ecologicamente equilibrado (arts. 5º, LXXIII, 170, VI, e 225, entre outros).

***Quesito 2.** O interesse de uma parcela dos condôminos em proibir a locação por temporada promovida mediante a plataforma Airbnb por outros condôminos é compatível com a função social da propriedade?*

**Resposta:** Não. A ampliação da efetiva utilização do imóvel – por meio da sua disponibilização a terceiros que farão, ainda que temporariamente, uso do bem – atende à função social da propriedade (Constituição, arts. 5º, XXIII, e 170, III), na medida em que permite a máxima utilização de bens imóveis para fins de moradia transitória, reduzindo a existência de espaços ociosos ou não-utilizados. O eventual interesse em proibir a locação por temporada revela-se incompatível com a função social da propriedade, além de atentar contra os direitos essenciais do proprietário (art. 1.228) e do condômino (art. 1.335, I).

***Quesito 3.** A locação realizada via Airbnb difere de outras modalidades de locação residencial no que se refere ao cumprimento da função social da propriedade?*

**Resposta:** Sim. A locação por meio da plataforma Airbnb realiza a função social da propriedade em maior intensidade, na medida em que permite o máximo aproveitamento dos bens imóveis, com a redução da ociosidade ou sub-utilização de espaços de moradia. Concretiza, ademais, outros valores constitucionais, como o incentivo ao turismo, contemplado expressamente pela nossa lei fundamental “*como fator de desenvolvimento social e econômico*” (art. 180). Com efeito, ao permitir o acesso a imóveis disponibilizados por pessoas naturais, em caráter não-profissional, a plataforma Airbnb viabiliza a celebração de contratos locatícios por quantias frequentemente inferiores àqueles cobrados por sociedades empresariais hoteleiras, exercendo papel relevante na promoção do turismo. Além disso, a exploração econômica de bens imóveis por meio de plataformas *online*, como ocorre no Airbnb, insere-se na chamada economia compartilhada, refletindo

uma lógica de consumo “*não mais baseada na propriedade ou na aquisição, mas no uso e gozo, na satisfação de uma necessidade temporária*”, própria “*do ecologismo e do preservacionismo dessa pós-modernidade que reclamam um uso mais consciente dos recursos finitos do planeta*”, tudo em consonância com proteção reservada pela Constituição brasileira ao meio-ambiente ecologicamente equilibrado (arts. 5º, LXXIII, 170, VI, e 225, entre outros).

**Quesito 4.** *O exercício do direito de propriedade sobre as partes exclusivas das edificações pode ser limitado por decisão condominial?*

**Resposta:** Não. Uma das principais limitações, que se extrai da lei brasileira, ao poder da assembleia condominial consiste na impossibilidade de restrição aos direitos essenciais dos condôminos consagrados no artigo 1.335 do Código Civil, entre os quais o legislador inclui expressamente as faculdades de “*usar, fruir e livremente dispor das suas unidades*” (art. 1.335, I). Em outras palavras, a faculdade de fruição da unidade autônoma que se submete à propriedade exclusiva de cada condômino é matéria de ordem pública, calcada no direito fundamental à propriedade e subtraída da esfera deliberativa da assembleia, tudo conforme já alertava Carlos Maximiliano: “*A Assembleia nada tem com o uso e gozo das frações autônomas do prédio; enquadram-se na exclusiva competência dos proprietários respectivos, resolvendo e agindo como entendem, cada um per si.*”

**Quesito 5.** *A locação por temporada, realizada através de plataforma online (Airbnb), desnaturala o caráter residencial do imóvel?*

**Resposta:** Não. A celebração de contratos de locação por temporada por meio da plataforma Airbnb não representa alteração da finalidade residencial das unidades autônomas de um condomínio edilício. A locação por temporada não exprime uso comercial do imóvel. Bem ao contrário, o artigo 48 da Lei do Inquilinato define expressamente a locação por temporada como “*aquela destinada à residência temporária do locatário*”. Trata-se, portanto, de fim residencial.

**Quesito 5.1.** *Quais são as condições para que uma locação perca a sua característica residencial? Em particular, queira o Parecerista esclarecer se o prazo curto da locação promovida mediante o Airbnb, ou a alta rotatividade de locatários, são critérios suficientes para desnaturar o caráter residencial da locação.*

**Resposta:** A análise da destinação das unidades autônomas – e, conseqüentemente, do seu eventual desvio – deve se basear exclusivamente na natureza de sua utilização. O curto período da estadia ou a alta rotatividade

de locatários são fatores que não alteram a destinação do uso do bem, que continua a ser residencial. A residência transitória do locatário em contratos de locação por temporada não difere, em sua natureza jurídica, da residência em caráter estável, praticada pelo próprio condômino ou por locatários em contratos de locação mais duradouros. Somente haveria alteração da destinação se a unidade autônoma fosse afetada a uso distinto da moradia (transitória ou permanente) do seu ocupante, como na hipótese de locatário que instala ali um fundo de comércio ou uma indústria.

**Quesito 6.** *A locação, através do Airbnb, altera ou de alguma maneira escapa do contrato de aluguel por temporada típico?*

**Resposta:** Não. À luz do direito brasileiro, os contratos celebrados entre anfitriões e usuários do Airbnb configuram contratos de locação. Como tais locações são usualmente celebradas por períodos curtos (não superiores a 90 dias), associadas a viagens turísticas, e a cessão do imóvel tem finalidade residencial (não-comercial), configura-se, no mais das vezes, a modalidade especial de locação denominada locação para temporada (art. 48 da Lei do Inquilinato). O fato de que uma plataforma *online* facilita a comunicação entre potenciais interessados na formação de tais contratos em nada altera sua qualificação. O regime jurídico da locação por temporada aplica-se aos referidos contratos independentemente do meio empregado para aproximar as partes que acabam por convergir na sua celebração. Não se tem aqui um novo tipo contratual, nem o uso de meios eletrônicos para a formação do contrato produz, na ordem jurídica brasileira, qualquer alteração na natureza do acordo de vontades ou no conjunto de normas que lhe é aplicável.

**Quesito 7.** *O aluguel por temporada via Airbnb transforma a locação em atividade / meio de hospedagem, de acordo com a Lei Geral do Turismo (Lei Federal n. 11.771/2008)?*

**Resposta:** Não. A Lei Geral do Turismo trata dos meios de hospedagem como “*empreendimentos ou estabelecimentos*” (art. 23), expressões que denotam o caráter empresarial da prestação de serviços de alojamento temporário, bem como de outros serviços necessários aos usuários (“*serviços de hospedagem*”), excluindo, por definição, as pessoas naturais não-empresárias que se cadastram como anfitriões na plataforma Airbnb. O diploma legislativo reforça essa conclusão, ao definir os prestadores de serviços turísticos como “*sociedades empresárias, sociedades simples, os empresários individuais e os serviços sociais autônomos*” que prestem serviços turísticos remunerados e que exerçam atividades econômicas relacionadas à cadeia produtiva do turismo, tais como “*meios de hospedagem*” (art. 21). A Lei Geral do Turismo e a definição de meios de hospedagem ali contemplada não se podem aplicar,

portanto, a pessoas naturais não-empresárias que, tais como os anfitriões do Airbnb, disponibilizam, no todo ou em parte, bens imóveis ociosos para terceiros, por meio de contratos individuais, sem organização empresarial. Registre-se, na mesma direção, que um anfitrião não-empresário que disponibiliza na plataforma imóvel que mantenha sob a titularidade de uma pessoa jurídica não-empresária tampouco ingressa na definição de meios de hospedagem da Lei Geral do Turismo, faltando, também aí, o caráter empresarial da prestação de serviços de alojamento temporário.

***Quesito 7.1.** Em particular, queira o Parecerista esclarecer se o oferecimento de serviços acessórios pelo anfitrião, como disponibilização de café da manhã ou fornecimento de material para banho, são critérios suficientes para desnaturar o caráter residencial da locação e convertê-la em meio de hospedagem.*

**Resposta:** Não. A definição de meio de hospedagem é, como já visto na resposta anterior, inaplicável à situação dos anfitriões cadastrados na plataforma do Airbnb. O que se pode discutir, à luz do direito brasileiro, é se os contratos celebrados entre anfitriões e usuários da plataforma configuram contrato de locação por temporada ou contrato atípico de hospedagem. A dúvida, no entanto, não se justifica. A diferença essencial entre as duas espécies contratuais – locação e hospedagem – reside no fato de que, “*para que haja contrato de hospedagem, não basta o locus, já que quem aluga apenas um quarto ou um apartamento é locatário. Quem hospeda oferece mais que o espaço para acomodação; disponibiliza também serviços. Não há uma hierarquia entre as obrigações de dar (a coisa) e fazer (serviços); têm elas a mesma importância. É nessa soma de obrigações que se encontra a distinção entre locação e hospedagem.*” Isso não significa que o locador não possa oferecer serviços pontuais ao locatário, tais como a disponibilização de café da manhã, a limpeza semanal do imóvel ou o empréstimo de bicicletas. Tais serviços não desnaturam a locação, nem a convertem em contrato de hospedagem. O que compete ao intérprete aferir, em perspectiva funcional, é se os contratantes buscam primordialmente a cessão do bem, a que se podem somar serviços adicionais de modo pontual – caso em que se estará diante de locação –, ou, ao contrário, buscam uma conjugação indissociável entre cessão do bem e serviços, atribuindo-lhes igual peso na contratação – hipótese em que se terá contrato de hospedagem. Bem compreendida a distinção, não há dúvida de que, à luz do direito brasileiro, os contratos celebrados entre anfitriões e usuários do Airbnb configuram contratos de locação por temporada, e não contratos de hospedagem. Em perspectiva funcional, o que a plataforma Airbnb proporciona é justamente o oposto da hospedagem: a possibilidade de usar e gozar de bens imóveis sem toda a gama de serviços que os empreendimentos hoteleiros disponibilizam aos seus hóspedes, gama

de serviços que lhes assegura conforto e comodidade, mas também lhes retira, por vezes, a experiência mais genuína e caseira que certos viajantes procuram. A plataforma explora precisamente o desapego contemporâneo aos serviços de hospedagem, aproximando usuários que valorizam a cessão do uso e gozo do bem imóvel como elemento primordial da contratação. O Airbnb é, nesse sentido, a verdadeira antítese da hospedagem. A análise dos Termos de Serviço do Airbnb confirma tal conclusão, ao revelar que a contratação de serviços adicionais à locação do bem imóvel não é elemento necessário da relação entre anfitriões e usuários. Tal relação contratual centra-se sobre a chamada “*reserva de acomodações*”, que é assim apresentada ao usuário da plataforma: “*uma reserva confirmada de uma Acomodação (‘Reserva de Acomodação’) é uma licença limitada concedida a você pelo Anfitrião para entrar, ocupar e utilizar a Acomodação pela duração de sua estadia, tempo durante o qual o Anfitrião (somente quando e na medida permitida pela lei aplicável) detiver o direito de entrar novamente na Acomodação, de acordo com seu contrato com o Anfitrião.*” O exame dos diferentes casos judiciais mencionados na consulta revela que a operação econômica-padrão realizada por meio da plataforma é o oferecimento de bens imóveis sem a prestação de serviços adicionais. Embora os Termos de Serviço permitam “*diversos outros serviços relacionados ou não à viagem*”, tais serviços, quando ofertados conjuntamente à disponibilização do imóvel, não desnaturam o contrato de locação, pois não ostentam grau de importância igual à cessão do uso e gozo do imóvel. A causa do contrato continua a ser dominada pela cessão do espaço, que é o elemento principal (e frequentemente exclusivo) da relação contratual viabilizada pela plataforma dirigida precisamente àqueles que buscam alojamento de modo mais informal, sem o aparato de serviços profissionais que as redes hoteleiras oferecem.

**Quesito 8.** *A disponibilização de unidades imobiliárias mediante plataforma online depende de prévia regulamentação legislativa, ou da obtenção de autorização para funcionamento pelos proprietários?*

**Resposta:** Não. Nossa Constituição é cristalina ao estatuir que “*as normas definidoras dos direitos e garantias fundamentais têm aplicação imediata*” (art. 5º, §1º), comando que se aplica ao direito de propriedade e ao atendimento de sua função social. E a doutrina brasileira registra, em uníssono, que “*a aplicabilidade direta afirmada pelo art. 5º, §1º, CF, afasta, em geral, a necessidade de uma interposição legislativa*”. De fato, impedir ou exigir prévia aprovação para que um condômino exercesse sua faculdade de fruição, extraindo utilidade de sua unidade autônoma por meio de locação por temporada, mediante plataforma *online* ou não, equivaleria a violar a própria essência do seu direito de propriedade.



**Quesito 9.** *Em que consiste a teoria da pluralidade dos direitos limitados em matéria condominial? É correto dizer que, por meio dessa teoria, o condomínio pode impor proibições ou limitações ao uso ou fruição das partes exclusivas dos edifícios?*

**Resposta:** Trata-se de teoria explorada no Brasil por Wilson Batalha, a partir das lições do jurista italiano Vittorio Scialoja, que sustentava, em síntese, que o concurso de múltiplos direitos de propriedade sobre um mesmo bem importaria uma limitação recíproca entre tais direitos. Tal teoria foi desenvolvida para explicar a natureza jurídica do condomínio ordinário, não abordando, nem pressupondo, qualquer conhecimento sobre a particular configuração do condomínio edilício, em que se tem, por definição legal, a conjugação de copropriedade sobre áreas comuns com a propriedade exclusiva do condômino sobre sua unidade autônoma. Mais: a teoria da pluralidade dos direitos limitados possui uma pretensão estritamente explicativa da natureza do fenômeno condominial, não oferecendo qualquer critério ou parâmetro para a solução de conflitos entre os condôminos, quer no condomínio ordinário, figura jurídica com vistas à qual foi desenvolvida, quer, com ainda maior razão, no condomínio edilício. Tal teoria não guarda, portanto, qualquer relevância para a solução da matéria examinada no presente parecer.

**Quesito 10.** *A Convenção, Assembleia e/ou Estatuto Condominial podem restringir o exercício do direito de propriedade para proibir a locação por temporada?*

**Resposta:** Não. Adverte a doutrina que “o poder da assembleia não é absoluto. Além de sujeito à lei e à convenção, é judicialmente controlável.” Uma das principais limitações extraídas da lei encontra-se, como já destacado, na impossibilidade de restrição aos direitos essenciais dos condôminos, entre os quais o legislador inclui expressamente as faculdades de “*usar, fruir e livremente dispor das suas unidades*” (CC, art. 1.335, I). Tal direito do condômino encontra limites exclusivamente nos correlatos deveres de (a) conferir à unidade a mesma destinação da edificação; (b) não utilizar o imóvel de modo prejudicial ao sossego, salubridade e segurança dos possuidores ou aos bons costumes (CC, art. 1.336, IV). Os contratos de locação por temporada celebrados por meio da plataforma Airbnb não esbarram em nenhum dos limites indicados: nem desnaturam a natureza residencial do uso da unidade autônoma, nem causam prejuízo ao sossego, à salubridade ou à segurança dos demais possuidores – circunstância que, de resto, somente poderia ser verificada em relação ao uso dado por um locatário específico, em concreto. Tampouco atentam os referidos contratos de locação contra os bons costumes, sendo certo que, bem ao contrário, a leitura contemporânea da cláusula geral

de bons costumes impõe maior tolerância em relação às diferentes visões entre os condôminos, inclusive no que toca à liberdade de cada um quanto à destinação específica de sua unidade autônoma, respeitada a destinação residencial convencionada no ato constitutivo do condomínio edilício.

***Quesito 10.1.** O fato de a locação ser ofertada via plataformas online altera, de alguma forma, a resposta anterior?*

**Resposta:** Não. Conforme já esclarecido em resposta a quesito anterior, o uso de meios eletrônicos para aproximar interessados na formação do contrato de locação por temporada não produz, na ordem jurídica brasileira, qualquer alteração na natureza do acordo de vontades ou no conjunto de normas que lhe é aplicável.

***Quesito 11.** A Convenção, Assembleia e/ou Estatuto Condominial podem restringir o exercício do direito de propriedade para limitar a locação por temporada via aplicativo, criando regras inexistentes na legislação?*

**Resposta:** Não. Limitações específicas à locação por temporada, tais como a determinação de um prazo mínimo de vigência para o ajuste locatício ou a vedação de acesso dos locatários por temporada às áreas comuns do condomínio edilício, revestem-se de caráter ilícito, na medida em que somente a alteração da finalidade residencial a que se destina a unidade autônoma ou o prejuízo ao sossego, salubridade e segurança dos demais possuidores ou aos bons costumes (CC, art. 1.336, IV) poderiam autorizar a imposição de limitações ao exercício da faculdade de fruição do condômino. A toda evidência, não se pode presumir referido prejuízo a partir do simples fato de que determinada locação foi contratada por meio de plataforma *online* ou por alguma outra modalidade de comunicação eletrônica, tanto mais na realidade atual em que tal espécie de interação amplia-se cotidianamente. Tampouco o fato de que se trata de locação por temporada afigura-se suficiente a autorizar a incidência de um regime condominial diverso daquele aplicável às locações de longo prazo. A curta duração da locação, por si só, não causa prejuízo ao sossego, à segurança ou à salubridade dos demais condôminos, não justificando, portanto, qualquer tipo de tratamento diferenciado na convenção condominial ou por deliberação da assembleia. A formulação de regras específicas para a locação por temporada infringe, em última análise, o princípio constitucional da isonomia, pois reserva tratamento diverso a possuidores que se encontram inseridos na vida condominial em virtude de igual título jurídico. A criação de regras específicas para a locação por temporada diferencia situações jurídicas sem amparo na lei ou na Constituição. Pior: presume, a partir de um dado estrutural ligado ao prazo de vigência do contrato, prejuízo ao sossego, segurança ou salubridade dos

demais condôminos, incentivando a criação de estigma e fomentando o antagonismo no convívio entre vizinhos. Tais regras específicas, portanto, contrariam a ordem jurídica e devem ser igualmente consideradas nulas de pleno direito.

***Quesito 11.1.** O condomínio pode impor período mínimo obrigatório de estadia para os locatários do aluguel por temporada? O condomínio pode limitar o número de hóspedes por unidade? O condomínio pode cobrar dos locadores taxa extra pela disponibilização das suas unidades para locação por temporada?*

**Resposta:** Não. A imposição de período mínimo obrigatório de estadia para os locatários afigura-se ilícita, pois limita a faculdade de fruição pelo condômino de sua própria unidade autônoma a partir de uma presunção absoluta de prejuízo ao sossego e à segurança, reduzindo locatários – que são legítimos possuidores da unidade autônoma e integram a vida condominial – à condição de “terceiros”, estranhos ao condomínio edilício. A alternância de locatários em locações de curta duração não implica, necessariamente, perturbação do sossego dos condôminos, podendo se realizar de forma ordeira e silenciosa, imperceptível aos demais habitantes no interior das suas residências. A alternância, de resto, pode ocorrer mesmo em contratos de locação de longa duração, que podem ser encerrados pelos próprios locatários antes do termo final de vigência, podendo também se verificar alternância entre proprietários, como no caso de compras e vendas sucessivas do imóvel. Além disso, não existe razão concreta para supor que os usuários da plataforma Airbnb – que realizam cadastramento prévio na própria plataforma – apresentem um grau maior de risco à segurança do condomínio do que qualquer outro locatário ou mesmo proprietário. A assembleia condominial pode regulamentar o ingresso de visitantes no edifício, mas não pode restringir a presença de locatários que ostentam, tanto quanto os demais condôminos, a condição de legítimos possuidores da unidade autônoma. Aqui, há que se recordar que a máxima utilização dos bens imóveis é desejável diretriz que decorre da função social da propriedade, consagrada em nosso texto constitucional. A restrição à alternância de possuidores, que pode conduzir à ociosidade do bem imóvel, não se coaduna com os valores elencados na Constituição da República. O condomínio não pode, tampouco, limitar o número de hóspedes por unidade, não se podendo presumir, igualmente, perturbação aos demais condôminos a partir de um dado estrutural em abstrato, qual seja, o número de habitantes da unidade autônoma. Daí a doutrina considerar, há muito, inválida qualquer deliberação condominial voltada a restringir a quantidade de habitantes de cada unidade autônoma: *“Cláusulas inválidas, quando inseridas em Regulamento, Convenção ou Título e concernentes ao andar ou apartamento: (...)j) fixar o número máximo*

*de pessoas residentes em qualquer fração autônoma do prédio, a fim de evitar acúmulo de indivíduos nos corredores, elevadores, escadas etc.”* Por fim, a cobrança de taxa extra pela disponibilização das unidades para locação não constitui critério legítimo de rateio de despesas, por imputar valor adicional a um condômino específico, desvinculado de qualquer aferição concreta do impacto desta atividade sobre as despesas condominiais. Resulta, ademais, em desestímulo a uma atividade legalmente admitida, conforme já reconhecido por nossos tribunais.

**Quesito 11.2.** *O fato de a locação ser ofertada via plataformas online altera, de alguma forma, a resposta anterior? Em particular, o condomínio pode formular exigências burocráticas que visem a prejudicar a destinação da unidade para locação via Airbnb (como a exigência da entrega de cópia autenticada de documentos do locatário com determinada antecedência)?*

**Resposta:** Não. O uso de meios eletrônicos para a formação do contrato não produz, na ordem jurídica brasileira, qualquer alteração na natureza do acordo de vontades ou no conjunto de normas que lhe é aplicável. Em particular, as exigências burocráticas que possam comprometer a fruição de cada unidade autônoma por meio de locação por temporada, tais como a prévia apresentação de vias do contrato com firma reconhecida, afiguram-se desproporcionais, na medida em que a adequada identificação do locatário que ingressa no condomínio pode ser alcançada por meios muito menos gravosos que a imposição de formalidades que são dispensadas em relação a visitantes ou a prestadores de serviço que adentram o edifício. Especificamente em relação a eventuais locatários estrangeiros, tais exigências acabariam por impossibilitar, na prática, a locação, em razão da dificuldade de seu atendimento por residentes de outros países, ferindo o exercício pelo locador da faculdade de fruição de sua unidade autônoma e comprometendo a concretização de importante valor constitucional que se consubstancia, como já mencionado, no incentivo ao turismo (CF, art. 180). No mais das vezes, tais exigências configuram verdadeiro ato emulativo, voltado exclusivamente a impedir uma modalidade legítima de fruição pelo condômino. Devem, portanto, ser consideradas nulas de pleno direito.

**Quesito 12.** *A Convenção, Assembleia e/ou Estatuto Condominial podem restringir o exercício do direito de propriedade para limitar o uso ou o acesso de locatários do aluguel por temporada a áreas comuns?*

**Resposta:** Não. O locatário, ao receber a posse da unidade exclusiva, recebe também a composses sobre as áreas comuns, em razão da incidência típica do condomínio edilício. A permissão de acesso a determinadas áreas comuns do condomínio pode se subordinar a condicionantes de caráter geral e

objetivo, válidas para todos os possuidores, como o estabelecimento de horários de acesso à piscina, à sauna ou à academia de ginástica. O que não se pode admitir, à luz da ordem jurídica brasileira, é que o critério para permitir ou restringir, no todo ou em parte, o acesso a determinada área comum repouse sobre a origem da posse do locatário ou o prazo de vigência do seu contrato de locação. Somente é possível instituir critérios gerais aplicáveis indistintamente a qualquer possuidor, seja qual for o título em que se funda sua posse.

***Quesito 12.1.** O fato de a locação ser ofertada via plataformas online altera, de alguma forma, a resposta anterior?*

**Resposta:** Não. Conforme já destacado, o uso de meios eletrônicos para a formação do contrato não produz, na ordem jurídica brasileira, qualquer alteração na natureza do acordo de vontades ou no conjunto de normas que lhe é aplicável.

***Quesito 13.** Aos locatários do aluguel por temporada podem ser aplicadas regras diferentes àquelas impostas aos locatários de locação de longo prazo? Quais seriam as consequências de tais regras?*

**Resposta:** Não. A formulação de regras específicas para a locação por temporada infringe, em última análise, o princípio constitucional da isonomia, pois reserva tratamento diverso a possuidores que se encontram inseridos na vida condominial em virtude de igual título jurídico. Pior: presume, a partir de um dado estrutural ligado ao prazo de vigência do contrato, prejuízo ao sossego, segurança ou salubridade dos demais condôminos, incentivando a criação de estigma e fomentando o antagonismo no convívio entre vizinhos. A consequência da ilicitude da restrição é a nulidade da decisão condominial, que restará privada de qualquer efeito jurídico

***Quesito 14.** As alterações promovidas pelos condomínios para impor as proibições ou limitações suscitadas acima poderiam produzir efeitos retroativos, em prejuízo dos direitos dos proprietários ou locadores que já se encontravam instalados antes de sua aprovação?*

**Resposta:** Não. A legislação brasileira exige quórum especial para a alteração da destinação do edifício ou da unidade autônoma, matéria que somente pode ser aprovada pela “*unanimidade dos condôminos*” (CC, art. 1.351). Com efeito, a exigência de unanimidade torna impossível para “*a assembleia impor ao condômino uma nova utilização de sua propriedade, de modo a determinar, contra a sua vontade ou seu interesse, uma outra destinação ao imóvel que não aquela para a qual o bem foi adquirido.*” Como se vê, a ordem

jurídica brasileira tutela de forma bastante rígida a manutenção das potencialidades econômicas de cada uma das unidades autônomas, tal como existentes no momento de sua aquisição, preservando as legítimas expectativas do adquirente no uso e fruição do seu imóvel. Com efeito, embora o art. 1.351 seja comumente invocado em discussões referentes à modificação da destinação residencial das unidades autônomas ou do próprio edifício para destinação comercial, ou vice-versa, o dispositivo legal revela uma diretriz mais abrangente, consubstanciada na impossibilidade de restrição do uso ou fruição do imóvel pelo adquirente *contra* a sua vontade. Em síntese, a supressão de uma potencialidade relevante de exploração econômica da unidade autônoma, como é a locação por temporada, somente poderia se operar com a aprovação unânime dos condôminos, restando os proprietários protegidos diante de alterações supervenientes do regime aplicável ao seu direito de propriedade.

***Quesito 15.** Diante de situações ocasionais de uso anormal da propriedade, a imposição das proibições ou limitações suscitadas acima satisfaz o critério da proporcionalidade? Existem outras medidas menos gravosas à disposição dos condomínios para coibir ou sancionar o uso anormal da propriedade?*

**Resposta:** A imposição de restrições abstratas às locações por temporada contratadas via plataformas *online*, além de ferir os direitos essenciais do condômino (art. 1.335, I), afigura-se desproporcional no contexto do direito brasileiro, uma vez que a ordem jurídica oferece diversos outros instrumentos para coibir o uso anormal da propriedade. Com efeito, o condomínio conta com instrumentos legais próprios para preservar o sossego, a segurança e a salubridade dos possuidores de unidades autônomas. Pode fazê-lo por meio da criação de normas aplicáveis a todos os possuidores, como no exemplo corriqueiro da fixação de horário de fechamento do *playground* e de outras áreas de lazer. O próprio condomínio pode, ademais, impor sanções expressamente previstas na lei brasileira aos condôminos por práticas que violem as normas condominiais. Recorde-se, nesta esteira, a regra constante do §2º do artigo 1.336 do Código Civil, que determina a imposição de multa ao condômino que desrespeita seus deveres legais, já tendo nossa jurisprudência concluído que o condômino responde mesmo na hipótese de “*mau comportamento engendrado pelos locatários da sua unidade residencial*”. O próprio condomínio edilício pode, ainda, apenar o condômino ou o locatário que exerce comportamento antissocial, nos exatos termos do artigo 1.337. Por fim, os próprios condôminos podem se valer das normas atinentes ao direito de vizinhança para “*fazer cessar as interferências prejudiciais à segurança, ao sossego e à saúde*” dos que habitam o condomínio edilício (CC, arts. 1.277 e ss.). Tudo isso reforça o caráter ilícito

ANDERSON SCHREIBER  
PROFESSOR TITULAR DE DIREITO CIVIL DA UERJ

de restrições abstratas e genéricas às locações por temporada, contratadas ou não por meio de plataformas *online*.

78. Eis as conclusões que refletem, em minha opinião, o correto entendimento acerca da matéria à luz do direito brasileiro.

Rio de Janeiro, 30 de setembro de 2019.



PROFESSOR ANDERSON SCHREIBER