

DIREITO CONDOMINIAL: GUERRA DOS APLICATIVOS NO MERCADO DE LOCAÇÃO

CONDOMINIUM LAW: WAR OF APPLICATIONS IN THE RENTAL MARKET

Renato Bezerra Rosado Cascudo Rodrigues

✉ renato_rosado_25@hotmail.com

Bacharel em Direito pelo Centro Universitário do Rio Grande do Norte (UNI-RN).

O presente artigo versa acerca do compartilhamento de imóvel, por aplicativos, buscando discutir a legalidade do tema em questão, apresentando soluções e objetivando a resolução de litígios. Com isso, pretende-se explorar a respeito da nova plataforma virtual de locação de imóveis, observando com o trinômio: salubridade, segurança e sossego, refletindo sobre as perspectivas da mutabilidade que esta causa traz, na sociedade atual, e os benefícios trazidos por esse. Foi realizada uma pesquisa exploratória, baseada no levantamento bibliográfico, no que diz respeito ao Contrato de Locação e Lei do Inquilinato, além de adquirir embasamento através de revistas imobiliárias e catálogos. Ademais, utilizou-se o método indutivo, partindo da análise de situações concretas do uso dessa ferramenta pela sociedade, consequentemente, da ampliação da tecnologia, no mundo atual. Após a realização do presente estudo, foi constatado que há um crescimento das locações por aplicativos de forma exacerbada, já que a sociedade utiliza da tecnologia para desempenhar as devidas atividades profissionais e questões relacionadas ao bem-estar social. Conclui-se que o compartilhamento de imóvel, por plataformas digitais, vem se desenvolvendo e aperfeiçoando, proporcionando benefícios à sociedade, englobando flexibilidade, comodidade e custo benefício.

Palavras-chave: Compartilhamento de imóveis. Regulamentação. Locação. Hospedagem. Plataforma digital. Inovação. Superior Tribunal de Justiça.

This article deals with the sharing of real estate by applications, seeking to discuss the legality of the issue in question, presenting solutions and aiming at resolving disputes. With that, we intend to explore the new virtual rental platform, observing with the trinomial: healthiness, security and quietness, reflecting on the perspectives of the mutability that this cause brings in the current Society, and the benefits brought by this. In addition, it will be proposed the standardization of the theme, demonstrating that such action will be essential for the perpetuation and development of this new form of location. Na exploratory research was conducted, based on the bibliographic survey, regarding the Tenancy Agreement and Tenancy Law, as well as acquiring grounding through real estate magazines and catalogs. In addition, the inductive method was used, starting from the analysis of concrete situations of the use of this tool by Society, consequently, the expansion of technology in the current world. After this study, it was found that there is an increase in the location of applications by way of exacerbation, since Society uses technology to perform the proper professional activities and issues related to social welfare. It is concluded that the sharing of property by digital platforms has been developing and improving, providing benefits to Society, encompassing flexibility convenience and cost benefit.

Keywords: Real Estate Sharing. Regulation Location. Accommodation. Digital platform. Innovation. Superior Court of Justice.

Submetido em: 05/05/22 - Aprovado em: 20/06/22

INTRODUÇÃO

A presente pesquisa visa atuar sobre a perspectiva do compartilhamento de imóveis, por plataformas digitais, tratando indagações que são postas pela sociedade, buscando o desenvolvimento e melhoria na temática exposta. É evidente que apesar de apresentar um número significativo de usuários no aplicativo, um dos maiores desafios está relacionado à ausência de um entendimento consolidado e consequentemente, de uma normatização que pudesse entregar uma maior confiabilidade e segurança jurídica aos envolvidos.

Observa-se que o Superior Tribunal Justiça apreciou poucos casos relacionado a presente temática, explicitando o entendimento que a locação de imóveis pode ser vedada, caso a convenção condominial, de forma expressa, detenha tal aspecto.

Antes da realização da análise, foi necessária uma pesquisa exploratória, baseada no levantamento bibliográfico, no que diz respeito a Contrato de Locação e Lei do Inquilinato, possibilitando que os dados a serem colhidos possam ser interpretados e entendidos, a fim de esclarecer sobre esta plataforma digital e suas modalidades. Além de ser uma pesquisa documental, na qual foram utilizadas revistas imobiliárias e catálogos.

Considerando-se os objetivos da pesquisa, utilizou-se o método indutivo, partindo da análise de situações concretas do uso dessa ferramenta pela sociedade, consequentemente da ampliação da tecnologia, no mundo atual. Por outro lado, houve o uso do método auxiliar comparado, na medida em que se utilizou da análise de dados estatísticos referentes à eficiência da plataforma digital em questão.

No decorrer desse artigo, será explanado se o compartilhamento de imóveis deve se basear na Lei do Inquilinato (Lei nº 8.245/91) ou na Lei 11.771/2008, que regula a política nacional de turismo. Dito isso, serão expostas as correntes, com seus devidos defensores como o Ministro Luís Felipe Salomão, a Relatora Ana Catarina Strauch, Tribunal do Rio de Janeiro, além do Ministro Raul Araújo que sustentam e seguem teses antagônicas as quais compõem o assunto abordado.

As referidas correntes tratarão de explicar se este compartilhamento trata-se de uma locação tradicional ou uma hospedagem, e, por conseguinte, se aprofundará em suas peculiaridades. Ademais, é argumentado pelas correntes que essa temática traz benefícios e malefícios aos envoltos que usufrui dessa plataforma. Um ponto relevante e propiciado por uma das correntes, que mais se coaduna com o entendimento jurídico prevalecente, é que com a utilização dessa inovação, por entender que trata de uma hospedagem acreditam que não é possível a locação em um imóvel residencial, pois afastaria a característica residencial. Além disso, a corrente supõe que a efetividade do uso do imóvel causaria uma minoração no conforto e segurança dos condôminos, sendo um ponto crucial em sua tese.

A corrente distinta, vencida em julgamento recente, trazida pelo relator, o Ministro Luís Felipe Salomão (Resp. nº 1819075/ RS (2019/0060633), acredita que o compartilhamento de imóveis pelo aplicativo está estritamente ligado à lei de locações, sendo assim uma faculdade do proprietário de alugar o próprio imóvel, atributo este do direito de propriedade.

Tal temática encontra-se em evidência, na sociedade brasileira, e em Tribunais, entretanto, existem diversos entendimentos quanto ao assunto causando dúvidas e insegurança na sociedade.

Diante disso, iniciou-se o julgamento acerca da temática, no qual o Ministro Luis Felipe Salomão apresentou o seu entendimento, esclarecendo que a compartilhamento por plataforma digital não é capaz de alterar a destinação econômica do imóvel, por entender que se trata de locação. Após a tese apresentada pelo Relator, o Ministro Raul Araújo divergiu de tal entendimento, suscitando que a locação de imóvel por aplicativo não altera a destinação residencial para comercial, entretanto, afastaria característica intrínseca do instituto da residência. Entretanto, caso a convenção condominial nada estipule quanto a presente temática, os proprietários podem locar por meio de aplicativos. Os ministros Isabel Galloti e Antônio Carlos Ferreira seguiram o entendimento do Ministro Raul Araújo.

No presente trabalho, será abordada a plataforma digital Airbnb, as políticas de privacidade e de uso do aplicativo, pelo fato de que tais são explanadas nos argumentos por uma das correntes, evidenciando que a plataforma se preocupa em manter a segurança e o sossego dos condôminos. Como também, será elucidado o direito de propriedade, suas características e os atributos que são inerentes ao titular do direito, cabendo a este o exercício.

A plataforma ao ser iniciada gerou incógnitas, na sociedade em geral, indagando-se se realmente seria algo que iria se concretizar no Brasil, devido à ausência de regulação da temática. Por fim, neste trabalho, será evidenciado o desenvolvimento e aprimoramento dessa ferramenta, exemplificando com dados reais de que a plataforma causa impactos econômicos e tem grande probabilidade de se perpetuar como *case* de sucesso.

CONTEXTO GERAL DE CONTRATO DE ALUGUEL

Segundo Clovis Beviláqua (1934 apud GONÇALVES, 2008, p. 245), o conceito clássico de contrato de aluguel é “acordo de vontades para o fim de adquirir, resguardar, modificar ou extinguir direitos”. Dito isso, é perceptível que se trata de um contrato que há o predomínio da autonomia da vontade, desde que em conformidade com a ordem jurídica.

Destarte, o contrato de aluguel é aquele em que o proprietário do imóvel tem como obrigação conceder ao locatário o objeto da relação mediante pagamento, de forma temporária tendo o locatário o direito de uso e gozo.

O contrato de locação é algo tão presente, na sociedade, que o próprio Código Civil reserva vários artigos se referindo as obrigações do locador e do locatário, tornando este um contrato seguro para os envolvidos. Observa-se que além da segurança que o Código Civil assegura, é viável que as cláusulas contratuais, acordada pelas partes, tragam mais garantias, com base na lei específica do Inquilinato.

Portanto, é explícito que o contrato de aluguel possui algumas formas, nas quais uma parte é regulada pelo Código Civil e a outra por uma lei própria (Lei do Inquilinato). Logo, serão explanadas no seguinte ponto, as diferenças entre a locação por temporada e a locação residencial.

LOCAÇÃO POR TEMPORADA E LOCAÇÃO RESIDENCIAL

A locação por temporada é uma modalidade de aluguel bastante utilizada pela sociedade, principalmente, em épocas de férias nas quais existe uma procuração por imóveis para que estas possam se desvincular de obrigações e trabalhos, e consigam praticar o lazer.

Observa-se, que esta modalidade pode ser utilizada pelas partes contratuais em diversas situações nas quais os indivíduos estejam inseridos. Cabe ressaltar que essa modalidade pode ser praticada tanto por pessoa física como jurídica.

Em conformidade, com o Artigo 48 da Lei 8.245/91 (Lei do Inquilinato)¹, é totalmente viável a locação de um imóvel pelo interesse de um indivíduo, para que se possa realizar um tratamento de saúde, prática de lazer, realização de cursos, realização de uma obra em seu imóvel, ressaltando que o imóvel pode estar mobiliado ou não.

É perceptível que a locação de imóvel por temporada possui características peculiares, na qual a principal está relacionada ao período máximo em que o imóvel possa ser locado a outro indivíduo.

O referido artigo, que se refere a esta modalidade, estipula que para ser utilizada deve haver um tempo determinado, não sendo este período superior a 90 dias.

Diante do exposto, caso não sejam respeitadas as peculiaridades dessa modalidade de locação ou até mesmo contenha um ajuste temporal superior ao período permitido, o referido contrato não será mais regido pelas regras inerentes à locação para temporada, mesmo que seja nominado como sendo, conforme prevê o artigo 50 da Lei do Inquilinato².

Percebe-se que a locação por temporada é algo crescente, na sociedade atual, e que em consequência disso, algumas situações adversas surgiram, nas quais alguns condôminos observam e acreditam que a grande rotatividade de pessoas pode trazer transtornos ao condomínio, esses relacionados ao não cumprimento das regras condominiais, além de que, pode haver o aumento nas despesas do condomínio.

Já que ao ser firmado o contrato de locação, por temporada, entre o condômino e o locatário, este não estipula a quantidade de pessoas permitidas, atualmente, alguns condomínios estabelecem a capacidade máxima de pessoas naquele apartamento, além de definir o período mínimo da locação, objetivando uma maior organização, controle e diminuição na rotatividade de pessoas.

A locação residencial é outra modalidade regida pela Lei do Inquilinato, em que há preocupação na moradia do locatário ou de sua família. Em razão disso, há uma diferença entre residência e moradia, uma vez que o termo residência é sinônimo de estabilidade e a moradia é uma permanência em caráter temporário, conforme (RIZZARDO, 2009, p. 486 - 487),

1. Art. 48 Considera-se locação para temporada aquela destinada à residência 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 90 dias, esteja ou não mobiliado o imóvel.

2. Art. 50 Fim do prazo ajustado, se o locatário permanecer no imóvel sem oposição do locador por mais de 30 dias, presumir-se-á prorrogada a locação por tempo indeterminado, não mais sendo exigível o pagamento antecipado do aluguel e dos encargos. Parágrafo único. Ocorrendo prorrogação, o locador somente poderá denunciar o contrato após 30 meses de seu início ou nas hipóteses

Residência é o lugar onde alguém fica habitualmente, ainda que sem a intenção de nele permanecer sempre. Seu elemento essencial é a habitualidade. A palavra "morada", no entanto, tem um conteúdo mais restrito ou relativo, significando a permanência transitória e precária, sem ânimo de fixação estável. Assim que se alguém se hospeda em um hotel, embora o habitando nele tem a sua moradia, se carecer de ânimo de permanência em caráter definitivo. Não se configura ainda residência na hipótese de um doente se internar em uma casa de saúde, em tratamento, pois falta o requisito da habitualidade e da definitividade.

Os imóveis que são utilizados com a finalidade de moradia são enquadrados como locação residencial, tendo este como característica a possibilidade de um período mais amplo na locação, já que a Lei do Inquilinato garante uma vigência mínima de 30 meses, segundo o artigo 46³, da referida Lei.

LOCAÇÃO POR TEMPORADA X CONTRATO DE HOSPEDAGEM

Com relação ao regime jurídico, a Lei 8.245/91 em seu artigo 1º, alínea "a", parágrafo 4º⁴, expressa que se o indivíduo reserva um apart-hotel ou até mesmo um hotel-residência, essa relação não será regida pela Lei do Inquilinato, mas sim pelo próprio Código Civil e/ou até mesmo pela Lei Geral do Turismo. Nesses casos, o proprietário do estabelecimento deve se preocupar não somente com o compartilhamento do local, mas também em apresentar os serviços inerentes a essa modalidade, fazendo com que este possua comodidade, conforto e bem-estar, com base no art. 23º⁵ desta lei.

Atualmente, existem divergências em entendimentos, se o compartilhamento de imóveis, com serviços inerentes, se trata de uma locação temporada ou hospedagem atípica. Parte da doutrina, como o Ministro Luís Felipe Salomão (Resp. nº 1819075/ RS (2019/0060633), possui o entendimento de que reserva em hotéis com serviços inclusos, possui um regime jurídico de hospedagem, e jamais poderá essa relação ser regida pela lei do inquilinato, até porque essa somente poderá reger situações de locação, podendo

3. Art. 46 Nas locações ajustadas por escrito e por prazo igual ou superior a trinta meses, a resolução do contrato ocorrerá findo do prazo estipulado, independentemente de notificação ou aviso.

4. Art. 1º A locação de imóvel urbano regula-se pelo disposto nesta lei: Parágrafo Único. Continuam regulados pelo Código Civil e pelas leis especiais:

a) as locações: 1. de imóveis de propriedade da União, dos Estados e dos Municípios, de suas autarquias e fundações públicas; 2. de vagas autônomas de garagem ou de espaços para estacionamento de veículos; 3. de espaços destinados à publicidade; 4. Em apart-hotéis, hotéis – residência ou equiparados, assim considerados aqueles que prestam serviços regulares a seus usuários e como tais sejam autorizados a funcionar.

5. 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 hospede, bem como outros serviços necessários aos usuários, denominados de serviço de hospedagem, mediante adoção de instrumento contratual, tácito ou expresso, e cobrança de diária.

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

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

ser de qualquer modalidade, como a locação temporada, locação residencial ou até a locação não residencial, chamada também de locação comercial. A distinção destes, de acordo com Souza (2010, p. 207),

Cabe ressaltar, finalmente, que a locação por temporada não se confunde com aquelas celebradas em apart-hotéis, hotéis-residência ou assemelhados, cujo regime jurídico se subsume ao sistema do Código Civil, na forma do que dispõe o parágrafo único, alínea a, nº 4, ficando estas últimas fora do pálio protetor da Lei do Inquilinato.

A diferença é que nas locações de imóveis por temporada, ainda que mobiliados, o locador não fornecer serviços regulares ao locatário, tal como se exige nos apart-hotéis.

Nestes, há um misto de contrato de locação de coisa e de locação de serviços, caracterizando, muito mais, o contrato atípico de hospedagem.

Quanto à locação, é importante ressaltar que não se faz necessária a prestação dos serviços regulares, por parte do locador, assim como não se faz necessário o imóvel ser mobiliado ou não.

O surgimento de plataformas de compartilhamento de imóveis ocasionou diversos problemas, causando discussões jurídicas e até sociais. Uma parte da sociedade se indaga quais as reais consequências do compartilhamento de imóveis por plataformas digitais e até mesmo qual a natureza jurídica dessa relação, seria uma locação ou hospedagem?

Diversos tribunais, como o Tribunal de Pernambuco⁶ e do Rio de Janeiro⁷, adotam o raciocínio de que há uma ilegalidade do compartilhamento de imóveis, por entender que esta relação trata-se de uma hospedagem. Sendo assim, acredita que se fosse concretizado, a destinação do condomínio que é de moradia deixaria de ser e passaria a ser comercial, alterando assim a sua destinação. Além disso, esse acordo estaria submetido à Lei 11.771/2008, que regula a Política Nacional de Turismo.

Essa discussão gera exigências, pois segundo o Art. 24, alínea "a" e "b", incisos I e II da lei citada anteriormente, "condomínio hoteleiro, flat, flat hotel, condomínio residence, loft, apart-hotel, apart-service, condominial, condohotel e similares", impõe a apresentação de documentos como a licença edilícia de construção, convenção de condomínio que preveja a prestação de serviços hoteleiros aos usuários em um sistema associativo.

Por outro lado, os defensores da segunda corrente, como o Ministro Luís Felipe Salomão e a Relatora do referido julgado Ana Catarina Strauch acreditam que só existirá hospedagem quando o condomínio oferece serviços básicos que são ligados a estes, como é o caso do imóvel possuir recepção, serviço de limpeza e arrumação. Além disso,

6. AGRAVO DE INSTRUMENTO. DIREITO PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. CONDOMÍNIO RESIDENCIAL. LOCAÇÃO POR TEMPORADA DE CÔMODOS EM APARTAMENTO. VIOLAÇÃO À CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO. EDIFÍCIO EXCLUSIVAMENTE RESIDENCIAL. USO NOCIVO DA PROPRIEDADE. UTILIZAÇÃO DO IMÓVEL DE MANEIRA PREJUDICIAL À SEGURANÇA, SOSSEGO E BEM ESTAR DOS DEMAIS CONDÔMINOS. RECURSO A QUE SE NEGA PROVIMENTO.

7. APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DECLARATÓRIA. LOCAÇÃO DE APARTAMENTOS PARA TEMPORADA VETADA PELO CONDOMÍNIO. PRAZO PARA CESSAÇÃO DA LOCAÇÃO E MULTA, PARA HIPÓTESE DE DESCUMPRIMENTO DA CITADA REGRA PROIBITIVA, FIXADOS EM ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA. RESTRIÇÃO AO DIREITO DE PROPRIEDADE RESPALDADA NA TEORIA DA PLURALIDADE DOS DIREITOS LIMITADOS. PRECEDENTE DO E. STJ. ALEGAÇÃO DE CERCEAMENTO DE DEFESA REALIZADO NA AGE. SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA. IRRESIGNAÇÃO DO AUTOR

estes afirmam que o mero compartilhamento de unidades residenciais, não é capaz de alterar a destinação econômica do condomínio, pelo fato de que os serviços devem ser prestados de forma efetiva.

Quanto a tal temática, os Ministros do Superior Tribunal de Justiça, Isabel Galloti, Antônio Carlos Ferreira e Raul Araújo, entendem que o compartilhamento de imóveis por aplicativos, não alterará a destinação econômica do condomínio, entretanto afastam características do instituto da residência.

Diante disso, entendem e suscitam que a convenção condominial pode vedar qualquer locação de imóveis por aplicativos, tendo em vista, o argumento trazido acima.

É importante ressaltar que esta corrente é predominante nos precedentes jurídicos. Aliás, é um direito do proprietário a faculdade de locar ou não o seu imóvel, conforme o art. 1.228 do Código Civil⁸. Entretanto, ressalta-se também que é um dever do proprietário respeitar o regimento interno do condomínio, como também respeitar seguir os ditames da convenção condominial de forma integral.

Nesse capítulo, se discorrerá sobre o instituto da propriedade, relacionando aos atributos e características que são inerentes a eles. Evidenciando a perspectiva dos direitos e deveres do condômino, mais especificamente a questão, se porventura a locação por aplicativos fere o direito de sossego, salubridade e segurança que deve ser respeitado pelo proprietário. Serão abordadas, também, as eventuais restrições que a propriedade pode sofrer. Cabe ressaltar, que tal capítulo utilizará como base o Código Civil e o julgamento da 4ª turma do Superior Tribunal de Justiça.

A LIMITAÇÃO DO DIREITO DE PROPRIEDADE NOS CONDOMÍNIOS EDILÍCIOS

O instituto da propriedade é um direito complexo o qual possui atributos em que cabe ao seu titular o exercício deles, que são o direito de usar, gozar, dispor e reivindicar o imóvel (CHAVES E ROSENVALD, 2016). Os atributos são observados no direito de propriedade, uma vez que somente o titular do imóvel poderá praticar atos que sejam de sua vontade, tais atributos são elencados no artigo 1.228⁹ do Código Civil. Portanto, o termo propriedade relaciona-se a direitos inerentes em que o titular está livre para exercer e possui formas para que tal direito seja protegido.

O direito de usar é relacionado à faculdade do proprietário de utilizar como bemquerer, sem alterar a destinação econômica do imóvel. Sendo assim, de acordo com Cristiano Chaves e Nelson Rosendal (2004, p. 20),

É a faculdade do proprietário de servir-se da coisa de acordo com a sua destinação econômica. O uso será indireto ou direto, conforme o proprietário conceda utilização pessoal ao bem, ou em prol de terceiros, ou deixe-o em poder de alguém que esteja sob suas ordens – servidor da posse.

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

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

A faculdade de gozo é um exercício em que o proprietário poderá explorar, economicamente, dos frutos e produtos que tais imóveis possam conceder. A título de exemplo, cita-se o caso em que o proprietário ao alugar o seu imóvel, receberá uma retribuição financeira devido ao fato de que está privado do direito da posse direta.

Destarte, relacionando aos dois atributos citados acima, certifica-se que os proprietários podem alugar seus imóveis como bem desejarem. Com relação ao exercício de dispor, o proprietário poderá escolher a destinação que o bem terá, adequando com a finalidade econômica e até mesmo alienar o imóvel para um terceiro.

Entretanto, o proprietário pode sofrer restrições, tendo em vista que a convenção condominial pode, de forma expressa, proibir atos e condutas, que antes era permitido, como por exemplo, a locação de imóveis por aplicativos.

Tais atributos da propriedade são utilizados como argumentos por estudiosos que defendem a não possibilidade de proibição do compartilhamento de imóveis, por plataformas digitais, assim como o Ministro Luís Felipe Salomão, que afirma: a partir do momento que o indivíduo se torna titular da propriedade, este adquire todos os direitos inerentes à propriedade, inclusive o direito de uso e gozo. As faculdades citadas são as mais evidenciadas, devido ao fato de que tal direito está relacionado diretamente a esta questão. Dito isso, em harmonia com Fiuza, César (2008, p.763),

Direito de uso: É a faculdade que tem o titular de colocar o bem a seu serviço, desde que não cause danos a terceiros nem infrinja a Lei.

Direito de fruir ou gozar: Fruir ou gozar é obter todas as vantagens que a coisa proporcione. Pode conter em si o direito de usar. Normalmente, quem frui, usa. Porém, nem sempre. Quem aluga imóvel a terceiros, apenas frui, ou seja, recebe alugueis, mas não usa: quem usa é o inquilino.

Em contrapartida, a propriedade possui algumas características inerentes, contemplando a questão da elasticidade, uma vez que poderá ser exercida de várias maneiras pelo proprietário, inclusive o imóvel ser objeto de locação através da locação convencional e por plataformas digitais. Em conformidade com Cristiano Chaves e Nelson Rosendal (2019),

Apesar de o direito de propriedade persevera com titularidade exclusiva, a elasticidade poderá resultar em cisão dos poderes dominiais em favor de outras pessoas. Se a propriedade plena corresponde ao domínio consolidado em seu titular, a propriedade limitada se prende a uma fragmentação de parcelas do domínio. (FARIAS; ROSENVALD, 2019, p.319).

Outra característica do mesmo instituto é a exclusividade, que prevê que o mesmo imóvel não poderá pertencer a duas ou mais pessoas, devendo existir a exclusividade quanto ao domínio do imóvel. Portanto, caberá a uma pessoa a faculdade de todos os atributos previstos no artigo 1228, já que a propriedade é uma e indivisível. Tal característica proporciona dúvidas quanto ao condomínio tradicional, pelo fato de que todos os condôminos são proprietários, porém a explicação que se dá é que tal situação não viola a exclusividade da propriedade, pois os proprietários possuem uma fração ideal do todo.

Cristiano Chaves e Nelson Rosendal (2016) explica que a propriedade possui como característica a perpetuidade, a qual tal instituto possui duração ilimitada, independentemente do exercício do proprietário, podendo ser extinta pela vontade do titular nas hipóteses previstas em Lei, como a usucapião ou desapropriação. Há uma flexibilização da perpetuidade, caso a função social não seja observada pelo proprietário, podendo assim a usucapião ser atingida ou até mesmo o poder público realizar a desapropriação.

A propriedade é um direito absoluto, cabendo ao proprietário a faculdade de dispor, usar, gozar e reivindicar. Além disso, deverá ser observada se tal imóvel está cumprindo a função social, em consonância com o desenvolvimento sustentável. A função social da propriedade se atenta a averiguar se o imóvel desempenha a finalidade econômica que o bem deve apresentar¹⁰.

Sob outra perspectiva, o direito de propriedade pode sofrer limitações, no exercício desse instituto, que são classificadas por Louis Josserand¹¹, como as limitações derivadas da função social, as estabelecidas no interesse da coletividade, as que são ditadas pelo interesse das propriedades vizinhas e as que são impostas pela vontade do homem.

Em relação ao direito de vizinhança, pode acontecer da norma jurídica limitar o exercício dos atributos da propriedade, relacionado, principalmente, ao uso e gozo da propriedade, objetivando a convivência social entre os vizinhos. Todas as restrições impostas

- pelos próprios proprietários - irão garantir uma relação harmoniosa evitando conflitos permanentes entre os mesmos, garantindo bem-estar e sossego a todos os titulares da propriedade. De acordo com Cristiano Chaves e Nelson Rosendal (2016, p. 610),

Há restrições à propriedade que surgem em face da necessidade de conciliar o exercício por parte de proprietários confinantes, pois avizinhança, per se, é fonte permanente de conflitos. O conflito de vizinhança nasce sempre que um ato do proprietário ou possuidor de um prédio repercute no prédio vizinho, causando prejuízo ao próprio imóvel ou incomodo ao morador.

Portanto, caso os condôminos deliberem na convenção condominial, com o intuito de vedar a locação de imóveis por aplicativos, é totalmente possível.

Os direitos de vizinhança são considerados recíprocos e abstratos quanto ao destinatário das normas que estas se aplicam, primeiramente, devido às restrições que são impostas a todos os condomínios e por fim, pelo fato que todos os proprietários do imóvel que sofrem algum tipo de restrição estão obrigados a cumpri-la. Destaca-se que tais direitos são considerados obrigações *propter rem*, ou seja, ao se tornar proprietário, consequentemente, os encargos vêm de forma imediata, pelo fato de a obrigação estar relacionada àquela propriedade e não a titularidade.

10. "O cumprimento da função social exige do proprietário uma postura ativa. A função social torna a propriedade um poder-dever. Para estar em conformidade com direito, em estado de licitude, o proprietário tem a obrigação de explorar a sua propriedade. Todavia, a função social da propriedade não se resume à exploração econômica do bem. A conduta ativa do proprietário deve operar-se de maneira racional, sustentável, em respeito aos ditames da justiça social, e como instrumento para a realização do fim de assegurar a todos uma existência digna." (STJ, AgRg no REsp. 1138517/MG, 2ª T., Rel. Min. Humberto Martins, Diário de Justiça 1º de Setembro de 2011).

11. Apud MALUF, Carlos Alberto Dabus. Limitações ao direito de propriedade, p.46.

As normas jurídicas podem limitar alguns atributos da propriedade, porém não poderá coibir todas as faculdades que estão inerentes aos proprietários, razão pela qual os titulares das propriedades devem possuir liberdade acerca da prática de seus direitos. As restrições podem ser impostas sobre algum atributo que seja prejudicial ao sossego, segurança e salubridade dos seus vizinhos, tal prática serve para proporcionar um equilíbrio nas relações de vizinhança.

O principal objetivo do direito de vizinhança é que os proprietários ou possuidores utilizem o imóvel da maneira que desejarem, sem que afete o sossego, segurança e a salubridade dos vizinhos. Estes devem se atentar as regras condominiais e até morais para que possa existir a relação ideal e de respeito entre os moradores. Seguindo esse raciocínio, Villas Bôas (2009, p. 226) sustenta que,

Se o vizinho não for atento às regras de boa convivência, utilizando-se de sua propriedade em condições anormais à sua época, meio ou ao grupo de convivência, não conseguirá atender de maneira efetiva à finalidade da vizinhança, posto que a conduta anormal de um vizinho, fatalmente atingirá a regularidade da conduta de outro vizinho, provocando-lhe alterações não queridas de seus hábitos, perturbando-lhe a tranquilidade, segurança ou saúde.

O direito de vizinhança se preocupa em restringir o mau uso da propriedade pelos seus titulares, visando mensurar os atos destes que violem os deveres dos condôminos¹². Observa-se que a propriedade quando utilizada de maneira habitual, busca respeitar a salubridade, sossego e segurança do imóvel. Quanto aos deveres dos condôminos, Miranda (2014, p.16) evidencia que,

É importante notar que, em muitos casos, as perturbações sonoras podem molestar, simultaneamente, o sossego, a saúde e a própria segurança dos vizinhos. Afora os danos mais facilmente delineáveis, os inúmeros outros se inter-relacionam como no caso dos ruídos que impedem o repouso, acabando por comprometer a saúde (pela ausência de recuperação de energia, dentre outras) e a própria segurança do indivíduo (pela acentuada queda dos reflexos diante da ausência de descanso necessário).

Diante do exposto, é realçado que o principal fundamento dos indivíduos e Tribunais como o de Pernambuco, que defende a ilegalidade da locação de imóveis por plataformas digitais, é devido à possibilidade de afetar o trinômio citado acima. Entretanto, a corrente minoritária alega que, é notório que as plataformas digitais, como Airbnb, possuem uma política de privacidade e uso, objetivando a excelência na relação das partes interessadas e a segurança dos demais vizinhos. Com os avanços tecnológicos, é essencial que a locação, por meio de aplicativos, seja viável e autorizada para que seja praticada.

Entretanto, é bem verdade que deve-se observar se a plataforma escolhida garante as partes interessadas e ao próprio imóvel a saúde, segurança e sossego.

12. Art. 1277 "O proprietário ou o possuidor de um prédio tem o direito de fazer cessar as interferências prejudiciais a segurança, ao sossego e à saúde dos que habitam, provocadas pela utilização de propriedade vizinha.

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

Em suma, é possível que o imóvel inserido em um condomínio pode sofrer algumas restrições a fim de garantir a paz social e a boa convivência dos vizinhos. Além disso, existem os regimentos condominiais que devem ser respeitados, proporcionando a tranquilidade dos proprietários.

Outro aspecto trazido pela corrente vencida, é que caso não sejam respeitados, consequentemente, o indivíduo está violando o trinômio do sossego, salubridade e segurança e a esse caberá sanção prevista em convenção. Por outro lado, os imóveis que não estão localizados em condomínios, possuem restrições inferiores, pois essas não estão sujeitas a regras condominiais ou convenções, mas aos bons costumes.

O USO DAS PLATAFORMAS DIGITAIS

Houve uma alteração, em relação aos costumes, que a sociedade tinha, quando por uma necessidade precisava se ausentar de sua cidade. É bem verdade que a sociedade dos anos anteriores, quando viajavam, buscava se hospedar em hotéis por intermédio direto deste. Em compensação, a sociedade atual bastante tecnológica, busca resolver seus afazeres por meio da plataforma virtual, tanto pelo seu custo benefício como pela sua comodidade. É válido ressaltar que o surgimento de aplicativos com essa função proporcionou o crescimento dos usuários dessa ferramenta, conforme é explícito na pesquisa do Airbnb (2019) que mostra um crescimento de 71%, em comparação com o ano de 2018.

Um exemplo de sucesso é a *startup* chamada Airbnb, sendo esta, uma empresa mundial que tem como principal funcionalidade a divulgação intermediária de imóveis de clientes para locação, em que a partir da concretização da relação, a empresa administra o pagamento de aluguel, resolvendo um problema que pudesse surgir caso não houvesse o pagamento.

Grande parte da sociedade está aderindo a essa plataforma, se adaptando a novas formas de locações, devido à facilidade e praticidade referentes ao próprio aplicativo e aos serviços que estão disponibilizados por alguns anfitriões.

A título de exemplo, quando o proprietário disponibiliza o seu imóvel na plataforma, este deve informar, com veracidade, quais as características daquele local, informando a área do imóvel, e até disponibilizando fotos para a comprovação, bem como, os serviços que são ofertados por ele. Pode-se observar que algumas áreas do próprio imóvel podem ser limitadas pelo proprietário, porém, para que isso aconteça, o locador deve informar ao locatário tal condição.

Mesmo diante de uma nova forma de locação e desta possuir tantos avanços tecnológicos, pode acontecer do proprietário do imóvel não expressar informações totalmente verídicas quanto à característica física do imóvel ou até mesmo administrativa do condomínio, omitindo algum ponto, fazendo com que possa haver um aborrecimento do locatário. Nesse caso, cabe ressaltar que essa relação é regulada pela Lei do Inquilinato.

Em outra vertente do negócio, para que o usuário possa analisar quais imóveis estão disponíveis, na plataforma, este deve realizar um cadastro com informações pessoais e residências que será analisado pela equipe do aplicativo e caso seja verificado

e confirmado, o usuário receberá um selo em seu perfil. O selo significa que o novo usuário prestou todas as informações de forma verdadeira e necessária para o ingresso na plataforma. É importante observar que quando o proprietário anunciar o seu imóvel na startup, e o eventual locatário demonstrar interesse, o dono verificará se este tem o selo.

Ademais, o Airbnb possui uma política de privacidade de excelência, pelo fato de que esta lida com informações pessoais e se preocupa em resguardar todas essas informações em sigilo. Diante do exposto, o anunciante do imóvel só terá acesso aos dados do interessado, depois da confirmação da reserva.

Toda essa política de privacidade contribui bastante para que novos usuários possam ingressar na plataforma com segurança. Esse é um dos principais argumentos que as pessoas utilizam para defender que os imóveis em prédios residenciais podem ser disponibilizados na plataforma.

Nessa plataforma digital, além do eventual interessado analisar a estrutura física do imóvel, este deve se adequar às condições e regras do imóvel. Quanto a isso, a diretora jurídica do Airbnb, no Brasil, relata que os proprietários estão diante de um contrato de adesão no qual não pode modificar cláusulas, só cabendo a este seguir.

Contudo, o Airbnb além de ser de grande importância para a sociedade, relacionado à estadia, atualmente, este funciona como uma renda extra ao anfitrião, uma vez que este possui uma maior facilidade em alugar o seu imóvel. Evidenciando essa informação, de acordo com pesquisas do próprio aplicativo Airbnb¹³, “a movimentação do aluguel, por temporada, no ano de 2018, resultou em uma renda anual média ao anfitrião típico de capital de R\$ 6.570,00 (seis mil, quinhentos e setenta reais).” Segundo a mesma pesquisa, 44% dos usuários desse aplicativo, utilizam para completar a renda.

Como foi dito anteriormente, o Airbnb atravessa um momento de prosperidade e devido a isso existe um movimento de parte da sociedade que defende a normatização específica para os serviços de locação por aplicativos. Os hoteleiros acreditam que deve ser regulamentada, já que perceberam que perderam espaço no mercado e caso haja normatização desse tipo de modalidade, em específico, tem a convicção de que iriam ser reinseridos no meio.

Além disso, a partir do momento que houver a normatização haverá encargos a ser pagos pelas plataformas, e conseqüentemente, fará com o que o preço da locação pelos aplicativos seja elevado. A partir disso, poderá ver preços equiparados, fazendo com que tenha uma real concorrência.

Outra parte da sociedade defende que a locação, por aplicativos, deve ser regulamentada, por acreditar que tornaria o aplicativo mais confiável. Segundo o relator Luís Filipe Salomão, há uma necessidade na normatização, pensando na perpetuidade da startup, uma vez que esta tem a convicção de que caso não haja a legislação sobre o tema, essa atividade poderá se extinguir.

Dito isso, Brasil (2019), o Ministro Luís Filipe Salomão (Resp. nº 1819075/ RS (2019/0060633) afirma que, “há uma pulverização de regulamentação dessa atividade, mas tem um ponto comum – a busca pela regulação. Há necessidade de regulação.” Como

13. AIRBNB. **Airbnb cresce 71% em chegadas de hóspedes no Brasil em 2019** 2019. Disponível em: <https://press.airbnb.com/br/airbnb-cresce-em-hospedes-2018/>. Acesso em: 15 set. 2019.

também, alega a questão econômica como uma causa para que se possa ter a regulação dessa startup, apresentando dados econômicos relacionados à geração de emprego que tal atividade proporciona, além da geração de renda. Referido-se sobre isso, o ministro Luís Felipe explica que tal plataforma girou quase 8 bilhões a economia.

Não é só parte da sociedade ou concorrentes dos locadores por plataformas que estão aderindo à ideia da normatização desse novo modelo de negócio. Importa observar que os municípios estão atuando de forma direta para que haja uma legislação regularizando essa atividade. Isso se explica pelo fato de que o município acredita que essa locação, em imóveis, pode ser analisada como de cunho econômico ou comercial e, portanto, a parte deverá pagar impostos ao Estado.

Em análise a essa temática, observa-se que no Congresso Nacional, atualmente, existem dois projetos de Lei os quais pretendem modificar a Lei do Inquilinato – Lei 8.245/91, inserindo um artigo na Lei, denominado Art. 50-A¹⁴.

Caso haja a aprovação do projeto de Lei, haverá a proibição da locação dos imóveis, por aplicativos, pelos condomínios, exceto se a convenção do condomínio permitir de forma expressa. Há outro projeto de Lei tramitando no Senado Federal que visa alterar a Lei do Inquilinato, para que este possua um caráter mais maleável e realque visa inserir a locação do Airbnb como uma locação por temporada, regulamentada pela Lei 8.245/91.

Observa-se também que, além da temática ser abordada pelo legislativo, tal assunto é objeto de algumas ações no Poder Judiciário, possuindo diversas teses antagônicas, até mesmo de Ministros do Superior Tribunal de Justiça.

Inserindo-se na esfera municipal, é observável que, no Brasil, visando restringir polêmicas e inseguranças, os municípios de Ubatuba/SP e Caldas Novas/GO já regulamentaram a atuação do Airbnb. A pioneira dessa ação foi o município de Caldas Novas, na Lei Complementar 99/2017, no seu Art. 9º¹⁵. Portanto, no município pioneiro, as locações por temporada, que são realizadas por meio de plataformas digitais, estão obrigadas a pagar impostos e são regidas pela Lei do Inquilinato.

Ao analisar as duas Leis municipais das cidades retratadas, ambas se atentaram a definir que as locações só são possíveis se tiver autorizada na convenção do condomínio, e os hóspedes devem respeitar as normas do condomínio. Isso posto, é evidente que em outros municípios haverá avanços na legislação com intuito de criar impostos acerca dessa nova atividade relacionada à locação, como é o caso da Câmara Municipal do Rio de Janeiro.

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

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

ANÁLISE CRÍTICA DAS DECISÕES

O tema em questão é algo bastante atual e existem entendimentos diversos por todo o país. Tal temática é objeto de recurso interposto contra decisão monocrática do juiz e o acórdão do Tribunal de Justiça/RS, por uma determinada proprietária que foi proibida de alugar seu imóvel e ao entrar com ação no Tribunal de Justiça, foi decidido pela proibição.

Na primeira instância, foi julgado improcedente o pedido da parte autora, a qual requeria ao Poder Judiciário que pudesse alugar normalmente os seus imóveis por plataformas digitais, de forma igualitária da convencional. Diante de tal decisão, Monica Dutczak e Gyan Celah dos Santos recorreram ao Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul. Ao ser remetido os autos do processo para instância superior, os desembargadores Carlos Cini Marchionatti, Glênio José Wasserstein Hekman e Dilso Domingos Pereira desproveram o recurso alegando que tal demanda causaria alteração da destinação econômica, explicitando que aquele imóvel deveria ser utilizado para moradia de famílias. Entretanto, o referido imóvel iria ser utilizado pelos inquilinos exatamente para esta finalidade, algo que comprova que não iria ser alterada a destinação da propriedade.

O entendimento do Tribunal de Justiça do RS é explicado pelo fato que os desembargadores acreditam que o compartilhamento de imóveis por plataformas digitais trata-se de hospedagem, o que caracterizaria a alteração da destinação do imóvel.

Além disso, foi alegado, pelos recorrentes, que o compartilhamento por aplicativos trata-se de locação, sendo utilizado por eles para obter renda extra devido à crise econômica que o país se encontra. Também, argumentaram que os inquilinos eram tratados de forma preconceituosa e arbitrária, além de ser proibidos de ter acesso ao imóvel. Ademais, apontaram que tal forma de locação não era objeto de proibição pela convenção do condomínio, e que de forma irregular reuniu uma assembleia extraordinária para tratar sobre o tema, requerendo a nulidade dessa convenção. Porém, não obtiveram êxito, tendo o agravo de instrumento desprovido de forma unânime pelos desembargadores.

A referida proprietária recorreu ao Superior Tribunal de Justiça, causando expectativas, na sociedade, por ser um tema relevante e em evidência, por envolver uma nova forma de locação. Perante o exposto, o STJ iniciou o julgamento para oferecer um entendimento à sociedade e a todos os Tribunais para que possam aplicar de maneira congruente. Inicialmente, o STJ se atentou a discutir alguns pontos, porém se enfatizaram quesitos relevantes na discussão.

Primeiramente, o Ministro Luís Felipe Salomão observou se tal temática altera ou não a destinação econômica do imóvel e concluiu que a locação por plataformas digitais não é capaz de alterar a destinação comercial, pois aquele imóvel será utilizado para moradia dos locatários e não para uso comercial. Diante disso, o ministro defende que o aproveitamento do imóvel tem "nítido propósito de destinação residencial a terceiros, mediante contra prestação pecuniária", o que caracteriza como locação.

O entendimento do relator Luís Felipe Salomão foi corroborado pelo Airbnb, no qual mostrou que a plataforma trabalha - exclusivamente - com a locação, pois não oferece serviços múltiplos que são inerentes a hospedagem, como café da manhã e serviços de quarto. De acordo com o Ministro Luís Salomão,

Nesse sentido, penso não ser possível categorizar a atividade realizada pelos proprietários recorrentes como comercial, igualando-a àquelas realizadas por estabelecimentos dotados da estrutura para o fornecimento dos serviços inerentes à hospedagem, nos estritos limites da lei. (BRASIL, 2019)

Outro ponto argumentado pelo relator, e que possivelmente será atingido, é a perspectiva para que se legisle acerca da temática. A dubiedade nos entendimentos de tribunais e até da sociedade, são causados devido à inexistência de uma regulamentação específica para o tema.

Diante do exposto, o relator do processo tem a convicção de que a temática não poderá ser objeto de proibição ou restrição, pelo fato que o ministro considera uma violação ao direito de propriedade, caso fosse permitido que os condôminos proibissem a locação por aplicativos digitais. Em consonância com Luís Felipe Salomão,

As instâncias ordinárias, nesse passo, acabaram por conferir interpretação restritiva de maneira desarrazoada e sem previsão legal, a meu juízo, em evidente afronta aos poderes inerentes ao exercício do direito de propriedade dos recorrentes. Nessa linha de intelecção, penso ser ilícita a prática de privar o condômino do regular exercício do direito de propriedade, em sua vertente de exploração econômica. (BRASIL, 2019)

A proprietária, por meio dos seus advogados, expõe que é recorrente alocação de imóveis no próprio condomínio por outros moradores, e a administração não apresentou nenhuma proibição a respeito deste. A discussão é gerada pela nova forma de locação ligada à tecnologia, e a consequência que essa possa proporcionar aos demais envolvidos.

Além disso, a defesa da proprietária é baseada no direito de propriedade, a qual possui direitos que deverão ser exercidas, entretanto devendo ser observado os deveres dos condôminos, principalmente, quanto à questão da salubridade, sossego e segurança dos demais condôminos.

Uma parte dos condôminos e síndicos em imóveis, no Brasil, não aderiram à nova forma de locação, por terem convicção que as formas possuem diferenças que causam consequências exorbitantes e devido a isso, vários litígios são criados.

Os principais argumentos utilizados por pessoas que se opõem a locação por plataforma é que a mesma desrespeita alguns deveres do condômino, como o dever de garantir salubridade, sossego e segurança do imóvel, descrito no artigo 1336, do Código Civil¹⁶. Os envolvidos no processo afirmam que o grande número de pessoas que frequentarão o imóvel causará mitigação na segurança e sossego. No julgamento acerca do tema, o relator Luís Felipe Salomão se posicionou contrário, afirmando que,

16. Art. 1336 São deveres do condômino:

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

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

A alegação de alta rotatividade de pessoas, a ausência de vínculo dos ocupantes e suposto incremento patrimonial dos recorrentes, não demonstrado, não servem para configuração da exploração comercial dos imóveis, sob pena de desvirtuar a própria caracterização da atividade. (BRASIL, 2019)

Na visão do relator, a locação, por meio de aplicativos, não trará grandes consequências como foi alegado pela parte recorrida no processo, já que nos condomínios existem normas que devem ser respeitadas por todos os integrantes, e, além disso, o ministro alega que todos os locatários, que utilizam a plataforma digital, se cadastram, informando todos os dados pessoais e endereços possibilitando que os usuários sejam encontrados, em eventual ocorrência. O Ministro Luís Felipe Salomão ressaltou,

Tampouco há qualquer prova ou elemento indiciário de quebra ou vulneração de segurança, quanto ao convívio no condomínio. Com efeito, há mesmo, ao revés, uma ideia de que a locação realizada por tais métodos (plataformas virtuais) são até mais seguros – tanto para o locador como para a coletividade que com o locatário convive, porquanto fica o registro de toda transação financeira e os dados pessoais deste e de todos os que vão permanecer no imóvel, inclusive com históricos de utilização do sistema. (BRASIL, 2019)

Outrossim, no julgamento, o Airbnb revela que a plataforma é utilizada apenas como mediadora, portanto, cabe aos envolvidos na locação negociarem as condições e o proprietário apresentar todas as normas condominiais, como também eventuais sanções previstas na convenção.

Por outro lado, os Ministros Raul Araújo, Izabel Galloti e Antônio Carlos Ferreira seguiram o mesmo raciocínio do relator quanto ao aspecto da alteração ou não da destinação econômica. Entretanto, divergiram no entendimento de que a locação de imóveis por aplicativos afastariam características intrínsecas do instituto da propriedade.

A grande discussão do tema está relacionada ao confronto entre os limites de propriedade e o direito dos demais condôminos. Com isso, o Superior Tribunal de Justiça possui precedentes que, a convenção condominial pode vedar a locação de imóveis por aplicativos.

CONCLUSÃO

Portanto, houve uma alteração nos costumes da sociedade referente às novas formas de estadias quando necessário, fazendo com que o compartilhamento, por plataformas digitais, fosse desenvolvido e aperfeiçoado, causando dúvidas aos envolvidos na relação, pelo fato que o ordenamento jurídico brasileiro não possui um entendimento pacificado ou até mesmo a regulação da temática.

O recente julgamento do STJ apresentou o entendimento que é ilícita a locação por aplicativos, quando a convenção condominial, de forma expressa, vede tal conduta, observando o trinômio: saúde, segurança e sossego.

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.

Após a realização do presente estudo, foi possível constatar que há um crescimento nas locações por aplicativos de forma exacerbada, já que a sociedade utiliza a tecnologia para desempenhar as devidas atividades profissionais e questões relacionadas ao bem-estar social.

Com base no estudo, foi possível verificar que a nova forma de locação não é tão aceita pelos condôminos dos imóveis envolvidos na locação, justificando que tal modelo de locação pode prejudicar o condomínio em si, devido à questão da segurança e até bem-estar.

Ademais, os envolvidos afirmam que tal problemática é causada pela grande rotatividade dos inquilinos. Por outro lado, outros defendem que tal forma de locação é totalmente viável e segura, e se o inquilino praticar algum ato em desconformidade com as normas condominiais, ou até mesmo a Lei Geral, estes são encontrados de forma rápida e eficiente, por motivos de ter no cadastro do aplicativo de locação informações pessoais.

Em virtude disso, o compartilhamento de imóveis, por plataformas digitais, proporciona benefícios à sociedade, englobando flexibilidade, comodidade e custo benefício. Diante disso, é notório que para uma parte da sociedade, se hospedar em hotéis que apresentam um alto custo é algo inviável e ultrapassado. Com base em dados estatísticos, a preocupação dos hoteleiros quanto à diminuição da demanda desses, e consequentemente o crescimento da locação de imóveis por aplicativos. Por fim, diante das análises feitas, averiguou-se que a temática necessita de uma regulação e, por conseguinte, normatização, para que essa atividade possa ser desempenhada com eficiência pelos usuários e que continue sendo aperfeiçoada e utilizada, buscando a perpetuação do aplicativo.

REFERÊNCIAS

AIRBNB. **Airbnb cresce 71% em chegadas de hóspedes no Brasil em 2019.** 2019.

Disponível em: <https://press.airbnb.com/br/airbnb-cresce-em-hospedes-2018/>.

Acesso em: 15 set. 2019.

BRASIL. Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991. **Dispõe sobre locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes.** Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8245.htm. Acesso em: 12 set. 2019.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça (4. Turma). Recurso Especial nº 1819075 / RS (2019/0060633-3). Lei nº 10.406. Recurso Especial nº 1.819.075 – RS (2019/0060633-3). Relator: Ministro Luis Felipe Salomão recorrente: Mônica Dutczak recorrente: Gwan Celah dos Santos advogado: Cesar Augusto Boeira da Silva e outro – RS 047002 assistente: AIRBNB IRELAND UC Advogados: André Macedo de Oliveira – DF 015014 Felipe Guimarães – RJ 153005 Pedro Oliveira da Costa – DF 033652 Felipe Evaristo dos Santos GALEA – DF 042847 Maria Beatriz de Miranda Toledo – SP 400827A – Beatriz Alvares Romero – SP 425101 Victor Augusto José – DF 056670 Recorrido: Condomínio Edifício COORIGHA Advogados: Alexandre D'Ávila – RS 028450 Lucas da Silva Teixeira – RS 100337 DESPACHO Em vista da petição de folha 906/937, determino encaminhamento dos autos ao eminente relator. Brasília, 17 de outubro de 2019. **Lex:**

jurisprudência do Supremo Tribunal Federal, São Paulo,

SOUZA, Sylvio Capanema de. **A lei do inquilinato comentada**. 6ª edição. RiodeJaneiro: GZ, 2010, p. 207.

FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Curso de Direito Civil: Reais**. ed. 12°. Salvador:Saraiva,2016, v. 5.

FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Curso de Direito Civil: direitos reais**. 15. ed. rev., ampl. e atual. Salvador: Juspodivm, 2019.

FIUZA, César. **Direito Civil**. 12ª. ed. rev, atual, e ampl. Belo Horizonte: Del Rey, 2008.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito civil brasileiro: contratos e atos unilaterais**. 5. ed., rev. eatual. São Paulo: Saraiva, 2008. v. III.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro: Contratos e Atosunilaterais**. 6.ed. rev. São Paulo: Saraiva, 2009, v. 3.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro: Direito das Coisas**. ed. 14°.SãoPaulo: Saraiva, 2019, v.5.

MIRANDA, Waldir de Arruda. **Perturbações sonoras nas edificações urbanas**. 4ªedição. São Paulo, 2014, p.16.

MORAES, Alexandre de. **Direito Constitucional**. 38ª edição. 2022.

AIRBNB. **O que é a taxa de serviços do Airbnb?** 2019. Disponível em: <https://www.airbnb.com.br/help/article/1857/o-que-e-a-taxa-de-servico-do-airbnb>. Acesso em: 15 set. 2019.

RIZZARDO, Arnaldo. **Contratos**. 6° edição. Rio de Janeiro: Ed. Forense, 2006, p.486.

ROSENVALD, Nelson. **Direitos Reais**. 3ª ed. Rio de Janeiro: Ed. Impetus, 2004.

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA. **Relator vota pela impossibilidade de que condomínios proíbam locações de curta temporada via Airbnb** 2019. Disponível em: <http://www.stj.jus.br/sites/portalp/Paginas/Comunicacao/Noticias/Relator-vota-pela-impossibilidade-de-que-condominios-proibam-locacoes-de-curta-temporada-via-Airbnb.aspx>. Acesso em: 12 out. 2019.

VILLAS BÔAS, Regina Vera. **Direito de vizinhança**, Revista de direito privado,v.6, p.226. 2004

TARTUCE, Flávio. **Manual de Direito Civil**. Volume Único. 12ª edição. Rio de Janeiro.2022.