



**FUNDAÇÃO PRESIDENTE ANTÔNIO CARLOS - FUPAC**  
**FACULDADE PRESIDENTE ANTÔNIO CARLOS DE NOVA LIMA**

**AMANDA AMORIM**

**A LOCAÇÃO POR TEMPORADA, VIA PLATAFORMA AIRBNB**

**NOVA LIMA/MG**  
**20120**

**AMANDA AMORIM**

**A LOCAÇÃO POR TEMPORADA, VIA PLATAFORMA AIRBNB**

Trabalho de Conclusão de Curso apresentado ao Curso de Direito da Fundação Presidente Antônio Carlos – FUPAC, como requisito parcial para obtenção do título de Bacharel em Direito.

Orientadora: Prof.<sup>o</sup>. Guilherme Del Giudice

**NOVA LIMA/MG  
2020**

**AMANDA AMORIM**

**A LOCAÇÃO POR TEMPORADA, VIA PLATAFORMA AIRBNB**

Trabalho de Conclusão de Curso apresentado ao Curso de Direito da Fundação Presidente Antônio Carlos – FUPAC, como requisito parcial para obtenção do título de Bacharel em Direito.

Aprovada em \_\_\_/\_\_\_/\_\_\_

**BANCA EXAMINADORA**

---

Prof.º. Orientador: Guilherme Del Giudice

Faculdade Presidente Antônio Carlos de Nova Lima

---

Membro da Banca:

---

Membro da Banca:

Dedico, especialmente, ao meu filho Felipe Amorim, que me foi luz nessa longa trajetória.

## **AGRADECIMENTO**

Agradeço a Deus por ter me oportunizado com discência!

Aos meus amigos acadêmicos por terem alegrado meus dias com doses de humor em meio aos momentos de ansiedade. À minha grande amiga, companheira de jornada Desirée Bessa, pelo amor, carinho e dedicação dispensados a mim.

Aos meus amigos Novalimenses, que sempre me apoiaram, me incentivaram e torceram por mim, em especial à minha grande amiga Nayara, que foi precursora de muitas realizações que eu tive a oportunidade de concretizar.

Aos diletíssimos professores que sempre estiveram dispostos a nos ajudar, com primazia e eficiência.

Em especial, ao Professor Guilherme Del Giudice meu Orientador, que me foi fonte de inspiração e sabedoria.

Agradeço aos meus companheiros de trabalho (Siman Imóveis), que oportunizaram o meu crescimento pessoal e profissional. O tema aqui proposto adveio da minha vivência com os Contratos de Locação e, do meu apreço pela área Imobiliária. Eterno carinho e gratidão a toda a equipe Siman Imóveis, principalmente ao Silvério José da Silva e “in memória” à Dona Márcia, que acreditaram e confiaram a mim as demandas da Imobiliária.

Por último, mas não menos importante, aos meus familiares, que se dispuseram e dedicaram de seu tempo para me apoiarem nos estudos.

"Que os vossos esforços desafiem as impossibilidades, lembrai-vos de que as grandes coisas do homem foram conquistadas do que parecia impossível."

**(Charles Chaplin)**

## RESUMO

A presente monografia abordou sobre o direito de propriedade, a autonomia condominial e a locação via AIRBNB. O AirBnb é um dos aplicativos mais usados para intermediar locador e locatários, são mais convenientes e rápidas devido as locações serem feitas sem as formalidades necessárias. O estudo foi uma pesquisa bibliográfica, qualitativa que teve como objetivo geral verificar se os condomínios podem proibir a locação de imóveis por meio de plataformas eletrônicas como AirBnb. E como objetivos específicos: Explanar sobre a plataforma AirBnb; Estudar a Lei do Inquilinato; Pesquisar projetos de leis e a proposta de regulação para o AirBnb. Os resultados das pesquisas mostraram que a AirBnb funciona como uma rede social, onde para alugar, tanto como anfitrião, como inquilino, tem que criar um perfil, para entrar na rede. Concluiu-se que diante da constante transformação ocorridas com o avanço da tecnologia, abriu-se espaços para novos meios de locação de aluguel. o AirBnb é uma nova forma de hospedagem, muitas vezes mais econômica para o cliente. Essas plataformas se baseiam nas comunidades de compartilhamento que, atualmente, se destinam para diversos outros tipos de serviço.

**Palavras Chave:** AirBnb. Lei do Inquilinato. Inquilino.

## **ABSTRACT**

This monograph addressed property rights, condominium autonomy and lease via AIRBNB. AirBnb is one of the most used applications for intermediating landlords and tenants, they are more convenient and quick because the leases are made without the necessary formalities. The study was a bibliographic, qualitative research that aimed to verify whether condominiums can prohibit the rental of properties through electronic platforms such as AirBnb. And as specific objectives: Explain about the AirBnb platform; Study the Tenancy Law; Search for draft laws and the proposed regulation for AirBnb. The results of the surveys showed that AirBnb works as a social network, where to rent, both as a host and as a tenant, you have to create a profile, to enter the network. It was concluded that in view of the constant transformation that occurred with the advancement of technology, spaces were opened for new means of renting. AirBnb is a new form of hosting, often more economical for the customer. These platforms are based on the sharing communities that are currently intended for several other types of services.

**Keywords:** AirBnb. Tenancy Law. Tenant.

## **LISTA DE ABREVIATURAS E SIGLAS**

SP- São Paulo

GO- Goiás

TJSP- Tribunal de Justiça de São Paulo.

STJ- Superior Tribunal de Justiça

TJ-PE- Tribunal de Justiça de Pernambuco

## SUMÁRIO

<b>1 INTRODUÇÃO.....</b>	<b>11</b>
<b>2 AIRBNB: BREVE HISTÓRIA.....</b>	<b>13</b>
2.1 ATUAÇÃO DO AIRBNB NO BRASIL E NO MUNDO.....	15
<b>3 LEI DO INQUILINATO E A LOCAÇÃO POR AIRBNB EM CONDOMÍNIOS.....</b>	<b>19</b>
<b>4 CONSIDERAÇÕES FINAIS.....</b>	<b>25</b>
<b>REFERÊNCIAS.....</b>	<b>26</b>

## 1 INTRODUÇÃO

O presente estudo é uma reflexão sobre o direito de propriedade, o qual os indivíduos ou organizações têm de controlar o acesso a recursos ou ativos de que são titulares. Esse direito versa que o proprietário tem, sobre sua propriedade, o direito de uso, gozo e disposição.

Foram enfocadas especialmente o entendimento jurisprudencial e doutrinário, e a Lei do Inquilinato. Visto que, diante da constante transformação ocorridas com o avanço da tecnologia, abriu-se espaços para novos meios de locação de aluguel visando uma renda extra para proprietários de imóveis, dentre esses a plataforma digital AirBnb.

Nesse contexto, o objetivo geral foi verificar se os condomínios podem proibir a locação de imóveis por meio de plataformas eletrônicas como AirBnb. Teve-se como objetivos específicos: explicar sobre a plataforma AirBnb; estudar a Lei do Inquilinato; pesquisar projetos de leis e a proposta de regulação para o AirBnb.

Diante desses objetivos questionou-se: O proprietário do imóvel usufrui de seu livre direito de propriedade para alugar o seu imóvel? A plataforma AirBnb é regulamentado pela Lei do Inquilinato? Os condomínios podem aceitar ou tem o direito de proibir a locação por aplicativos como o AirBnb?

A justificativa da escolha do tema se deu devido a necessidade de aprofundamento do tema de tal relevância na atualidade, uma vez que, sendo Corretora de Imóveis e sócia de uma imobiliária, porém, uma imobiliária tradicional com todas as suas papeladas e burocracias. Aliado a esse fato, tem meu gosto por tecnologia, por novidades, por dinamismo, por agilidade, por resultados, que somente essa nova era, a era da tecnologia, a era digital pode proporcionar, e, talvez, quem sabe, até mudar a forma de minha atuação nesta atividade tão concorrida. Diferentemente das agências convencionais a AirBnb funciona como uma rede social, onde para alugar, tanto como anfitrião, como inquilino, é preciso criar um perfil, entrar na rede, ou seja, estar dentro da era digital, sintonizado com as novas tecnologias.

Pelas suas características de rede social, o AirBnb tende a atrair muitos proprietários que moram nos apartamentos que alugam (e desocupam quando arranjam inquilinos), eliminando burocracias, agilizando intermediações e otimizando resultados. Então por que não aprender um pouco mais sobre esta nova forma de

intermediação imobiliária, assim como, tentar aderir às novas tecnologias e evoluir profissional e comercialmente.

Nesse contexto, a relevância da pesquisa evidencia-se em mostrar a regulação dessa mudança econômica e social, visto que, o AirBnb parte de um fenômeno inovador mundial, que conflita com o “mercado tradicional já consolidado e muda a maneira de consumo e de vida, torna-se imprescindível a resposta do Direito, em especial do direito regulador, sobre esse novo modelo econômico, uma vez que é papel dele acompanhar as constantes mudanças e evoluções que ocorrem na sociedade”, a fim de objetivar a máxima concretização dos direitos fundamentais de seus cidadãos (GURGEL, 2017, p.09).

Diante disso, visa-se com esta monografia, colaborar com as discussões acerca de aluguéis locação de imóvel por aplicativos fornecendo novas bases para a produção de futuras pesquisas acadêmicas.

Pesquisou-se artigos que abordem de forma detalhada o tema em questão, como forma de buscar um maior entendimento sobre a plataforma AirBnb. Foi realizada revisão bibliográfica e qualitativa, entre outubro e novembro de 2019, quando iniciei meu projeto, mas, encontra-se em aberto para novas pesquisas. A coleta de dados foi feita por meio de artigos, livros, foram consultadas as bases de dados Biblioteca Digital, Biblioteca Virtual, <http://jus.com.br/artigos>, Google Acadêmico, site de universidades nacionais. Foram empregadas as seguintes palavras-chave para a busca de artigos: AirBnb, Hospedagem, Propriedade privada, lei do Inquilinato, Economia colaborativa.

O desenvolvimento do trabalho foi dividido em três capítulos, sendo que de início, foi feito um sobre AirBnb: Breve história, tendo como sub capítulo a atuação do AirBnb no Brasil e no Mundo. No segundo capítulo, o trabalho se direciona ao estudo aprofundado da lei do inquilinato, abordando intervenção e regulação sobre AirBnb, projetos de leis. E no terceiro capítulo abordou-se o AirBnb em condomínios. Finalizando o desenvolvimento teve-se as considerações finais.

## 2 AIRBNB: BREVE HISTÓRIA

A história do Airbnb começou em 2008, na cidade de São Francisco na Califórnia, por meio de anúncios de pessoas em meios eletrônicos que queriam alugar seus imóveis como um local de hospedagem a quem estivesse de férias em determinado local onde se encontrava a casa, apartamento, quarto, do anunciante.

Os três fundadores da Airbnb, Nate Blecharczyk de 31 anos, Brian Chesky de 33 e Joe Gebbia de 33, tinham como aspiração desde o início construir um negócio que não só mudaria a forma das pessoas pensarem sobre viagens, mas também se tornaria uma empresa revolucionária. Foi em outubro de 2007 que a *startup* teve um início imprevisto através de um apartamento em São Francisco (TABORDA, 2016).

Seus fundadores estavam sem dinheiro para pagar o aluguel do apartamento onde moravam em São Francisco, Califórnia, e à procura de um novo projeto e da "grande ideia" para iniciar seu empreendimento, os três amigos acharam a oportunidade ideal para começar seu negócio: uma conferência de designers na cidade. Como grande parte dos hotéis da região estavam com lotação completa, decidiram alugar alguns espaços dentro do apartamento deles como a sala, cozinha e quarto dos fundos - além de um colchão inflável. Eles conseguiram alugar os seus colchões para três pessoas, nenhuma delas se encaixando no perfil que o grupo imaginava que iria topar se hospedar dessa forma: uma mulher de meia idade, um indiano e um pai de família (MORALES, 2020).

Assim, em apenas uma noite, Brian, Joe e Nathan desenvolveram a primeira versão do site de hospedagens, com apenas uma opção. Esta ideia segundo Taborda (2016), tornou-se então o *Air Bed & Breakfast* (nome original), que era na sua primeira personificação, um mercado "*peer-to-peer*<sup>1</sup>" e que veio facilitar a procura de locais acessíveis para ficar durante eventos como festivais de música ou convenções políticas. Em seguida o nome foi encurtado para Airbnb. Em seis anos, a Airbnb facilita o acesso a mais de dois milhões de propriedades (desde casas de

---

<sup>1</sup> *Peer-to-peer* (do inglês par-a-par ou ponto-a-ponto, com sigla P2P) são redes de computadores onde cada um dos nós ou pontos da rede funciona tanto como cliente quanto como servidor, permitindo partilhas de serviços e dados sem a necessidade de um servidor central. As redes P2P podem ser configuradas em casa, em empresas ou na internet. Todos os pontos da rede devem usar programas compatíveis para ligar-se um ao outro. Uma rede peer-to-peer pode ser usada para compartilhar músicas, vídeos, imagens, dados, ou qualquer outra coisa com formato digital.

férias a quartos, iglus, casas em árvores, ilhas particulares, barcos e castelos) em mais de 34 mil locais em todo o mundo.

Conforme Morales (2020), após esse primeiro momento bem sucedido, eles perceberam que essa poderia ser uma grande ideia e convidaram um outro colega, Nathan Blecharczyk, como co-fundador para construir o site. Já de posse do site eles fizeram o lançamento do mesmo no SXSW (um dos mais importantes festivais de tecnologia e economia criativa do mundo). E receberam um investimento de U\$20.000,00 de Paul Graham (programador e investidor).

A partir desse momento bem sucedido “o número de acomodações ofertadas é maior do que o número de quartos das cinco maiores redes de hotelarias no mundo, além disso, hoje, o Airbnb supera a maior rede de hotéis, a Hilton, que tem o valor de mercado estimado em 23 bilhões de dólares” (GURGEL, 2017, p.17).

Atualmente o Airbnb se tornou uma das principais plataformas de oferta de hospedagens do mundo. Atualmente o serviço está presente em várias cidades e países. A tecnologia se tornou aliada de vários segmentos ao longo dos anos, sendo assim a criação da plataforma viabilizou as mais diversas formas de aluguéis, onde de forma online, locador e locatário conseguem simplificar o processo.

## 2.1 ATUAÇÃO DO AIRBNB NO BRASIL E NO MUNDO

Essa plataforma permite que o proprietário de um imóvel, ou seja, uma casa, um apartamento, como também um quarto para alugar a viajantes do mundo todo dependendo do local para onde está viajando, para fins comerciais de hospedagem. A competitividade da AirBnb está ligada diretamente aos aperfeiçoamentos tecnológicos principalmente com a internet.

Neste passo o que torna a AirBnb líder de mercado, superando as pesquisas nas grandes plataformas de alojamento, tais como HomeAway, Roomorama, VRBO e Wimdu não são as fotografias bonitas mas o facto de as pessoas considerarem a plataforma como uma comunidade de pessoas e não de espaços, mas, o fato de se ter diversas possibilidades de meios de hospedagem e as facilidades disponíveis na plataforma do AirBnb o fizeram líder de mercado. Assim, a empresa teve um crescimento exponencial e se consolidou no mercado como uma empresa que presta serviços na área da hospedagem, (TABORDA, 2016, MARTINS, 2017).

Assim, importa dizer que no Brasil e no mundo, atualmente, é possível alugar milhões de casas, apartamentos e quartos na plataforma. Segundo a revista Forbes (2018), para muitos jovens viajantes, tornou-se a maneira favorita, se não a única, de encontrar hospedagem. Entre as cidades mais populares no AirBnb no mundo, encontram-se:

- 1°. Londres (Inglaterra): Número de acomodações ativas: 59.302;
- 2°. Paris (França): Número de acomodações ativas: 38.522;
- 3°. Nova York (Estados Unidos): Número de acomodações ativas: 35.083;
- 4°. Moscou (Rússia): Número de acomodações ativas: 30.601;
- 5°. Rio de Janeiro (Brasil) : Número de acomodações ativas: 30.302;
- 6°. Roma (Itália): Número de acomodações ativas: 25.753;
- 7°. Sydney (Austrália): Número de acomodações ativas: 21.216;
- 8°. Barcelona (Espanha): Número de acomodações ativas: 20.786;
- 9°. Melbourne (Austrália): Número de acomodações ativas: 19.031;
- 10°. Los Angeles (Estados Unidos): Número de acomodações ativas: 18.237;
- 11°. Madri (Espanha): Número de acomodações ativas: 16.294;
- 12°. Berlim (Alemanha): Número de acomodações ativas: 15.709.

A popularidade nessas dozes cidades só é possível devido a confiança e as avaliações tanto de quem se hospeda como de quem aluga e devido ao sistema de avaliações baseados em perfis verificados (G1, 2018).

Em cidades como Nova York, São Francisco, Berlim, Barcelona, Paris e Amsterdã, o aluguel por temporada usando a plataforma do AirBnb já não é uma coisa nova, já acontece a mais tempo e os proprietários que tem seus imóveis disponíveis nessa plataforma, antes precisam fazer um registro do imóvel na prefeitura local, logo em seguida a prefeitura fiscaliza a propriedade, e determina um limite anual de diárias por ano para que o imóvel preste serviço de locação/hospedagem (OLIVEIRA, 2019).

Por outro lado, tanto no Brasil como em outros países o sucesso da plataforma sofre polêmicas, críticas. Grupos hoteleiros foram os primeiros a denunciar uma concorrência desleal, já que os impostos aplicados aos hotéis não eram cobrados do AirBnb. Além disso, o aluguel em algumas cidades, quase desapareceu. A maioria das cidades na Europa decidiram restringir o uso da plataforma. Paris, por exemplo, limitou o aluguel pelo AirBnb a 120 dias por ano e já

está aplicando multas aos proprietários que não respeitam a regra. Barcelona foi além e passou a multar o próprio Airbnb. A prefeitura começou a exigir um cadastro dos proprietários que pretendem alugar seu imóvel pela plataforma (G1, 2018).

Nesta esteira, Oliveira (2019), afirma que no Brasil o aluguel por temporada via plataforma Airbnb é recente, além de gerar polêmicas e insegurança. Mas, ainda assim, é legal esse tipo de aluguel e amparado pela Lei 4.050/2017 e a Lei Complementar 99/2017, que regulamentam a atuação do Airbnb nos municípios de Ubatuba (SP) e Caldas Novas (GO), respectivamente.

Esse tipo de aluguel via plataforma Airbnb na cidade de Caldas Novas em Goiânia, que foi a primeira cidade a utilizar uma lei para regulamentar esse tipo de aluguel, a Lei Complementar 99/2017. Em seu artigo 9º, determina que o proprietário do imóvel que queira alugar para temporada precisa prestar contas ao fisco municipal, para que seja feito o recolhimento da taxa anual de funcionamento e do imposto sobre o serviço de qualquer natureza, decorrentes da prestação remunerada de seus imóveis residenciais (OLIVEIRA, 2019).

A Lei Complementar 99/2017 determina também em seu artigo 2º que a locação de imóveis residenciais por períodos inferiores a 90 (noventa) dias, reger-se-á pela Lei do Inquilinato. Assim, em Caldas Novas, as locações por temporada a partir de plataformas como o Airbnb também pagam imposto, visto que estão amparados pela Lei de Locações (Lei 8.245/91, artigos 48 e 49). Em se tratando do Airbnb nos municípios de Ubatuba (SP), é preciso que o proprietário emita um certificado de licença de funcionamento emitida pela Municipalidade (OLIVEIRA, 2019).

Assevera-se ainda que em Nova York, segundo Madeira (2019), a lei já determinou que os residentes não podem alugar a totalidade de uma propriedade por menos de 30 dias, e, também, que todos esses sites terão que informar mensalmente os nomes dos anfitriões que receberam hóspedes, além de destacar o tipo de locação (se de todo o apartamento ou se somente aluguel de quarto, sujeitando os infratores à multa).

A mesma medida já foi adotada em São Francisco, na Califórnia, Estados Unidos, e a oferta de imóveis na cidade pelos sites caiu pela metade. Já Portugal, diante da alta generalizada do valor dos aluguéis e da frequente saída de moradores dos bairros mais tradicionais e valorizados para regiões cada vez mais distantes,

encontra-se muito perto de aprovar a legislação nos mesmos moldes de NY. Ademais prefeituras de Madri, Barcelona, Bruxelas, Paris, Cracóvia, Viena, Reikjavik e Amsterdã também querem propor barreiras e, neste sentido, pedirão à Comissão Europeia que obrigue este tipo de empresa a revelar e a compartilhar a identidade dos proprietários que oferecem suas residências para este tipo de locação (MADEIRA, 2019).

Berlim, por sua vez, editou uma lei para dispor sobre a alteração do uso de imóveis residenciais, sob o fundamento de que o acesso à moradia adequada estaria ameaçado na cidade. A locação ou sublocação para turistas ou visitantes esporádicos, têm de ser autorizadas pela prefeitura. Além disso, só é possível destinar 50% do imóvel a turistas, devendo o anfitrião, sob pena de multa, ocupar a outra metade. Contrariar a lei pode levar a multas de até 50.000 euros (SILVEIRA, 2018).

Além disso, as decisões dos Tribunais de Berlim têm entendido que sublocar imóveis, seja por inteiro ou uma fração, por meio do AirBnb e para fins comerciais constitui quebra de contrato passível de despejo imediato do locatário. Assim, proprietários e locadores podem exigir o despejo se seus imóveis se forem anunciados no site sem expressa autorização (SILVEIRA, 2018).

À vista do exposto, no Brasil, está tramitando no senado e sendo discutido pela Câmara dos Deputados e a Comissão de Turismo, o Projeto de Lei 7.485/15, que pretende alterar a Lei de Locação (8.245/91) para que seja inserido a locação via plataformas on-line (sites, aplicativos etc.), com finalidade para aluguéis de temporada, regularizando a sua situação (MADEIRA, 2019).

Nesta esteira, as experiências de diversos países apresentam maneiras diferentes de regular o uso do AirBnb, mas, em todos os casos há o pressuposto comum de que é preciso regular o uso da plataforma. locatários ou “anfitriões” que optam por colocar seus imóveis para alugar em plataformas como AirBnb são obrigados a buscar registro na prefeitura, o que geralmente implica algum tipo de taxação, repasse de dados anônimos (feito pelo usuário ou pela plataforma) para as autoridades responsáveis, dentre outras medidas. Essas exigências são relevantes para fins de política pública, pois permitem que a prefeitura tenha conhecimento sobre o preço, os lugares mais procurados, a quantidade de pessoas que pessoas ficam na região por ano, dentre outros dados (SILVEIRA, 2018).

Mesmo havendo opiniões diversas sobre a plataforma, o sucesso se dá devido à grande demanda, a simplificação do processo de locação, e a variedade de propriedades para os mais diversos fins, sejam eles aluguel por temporadas, ou por poucos dias. Desta forma, o aplicativo se tornou muito útil para locador e locatário.

### 3 LEI DO INQUILINATO E A LOCAÇÃO POR AIRBNB EM CONDOMÍNIOS

Atualmente muito tem-se discutido sobre a locação por temporada em condomínios, ou seja, a utilização do imóvel residencial utilizando sites e aplicativos, como o AirBNB.

É importante esclarecer que a lei que dá suporte a locação por temporada, é a lei federal 8.245/91 (Lei do Inquilinato), em seu artigo 48, considera que:

Lei nº 8.245 de 18 de Outubro de 1991- Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes.

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.

Parágrafo único. No caso de a locação envolver imóvel mobiliado, constará do contrato, obrigatoriamente, a descrição dos móveis e utensílios que o guarnecem, bem como o estado em que se encontram (JUSBRASIL, ART. 48 DA LEI 8.245 /18/10/1991) .

Martins (2019), aponta que os defensores dessa prática de locação temporária entendem que a proibição fere diretamente o direito de propriedade previsto na Constituição Federal (artigo 5º, XXII) e os direitos do proprietário (artigo 1228 do Código Civil). Já, por outro lado, estão os condomínios que entendem que este tipo de locação caracteriza serviços de hotelaria, possuindo fins lucrativos e, portanto, voltados para a atividade comercial.

Nessa mesma linha de considerações, Lopes (2018), afirma que aqueles que são a favor do aluguel por temporada em condômino via plataformas como Airbnb são amparados pela Lei de Locações (Lei 8.245/91, artigo 48).

À vista do exposto, Venosa (2019) enfatiza que a Lei do Inquilinato (arts. 48 a 50 da Lei n. 8.245/1991) prevê a locação por temporada por até 90 dias, mas dirige-se a outra classe de inquilinos, e não a hóspedes. A locação por temporada se destina a lazer, realização de cursos, tratamento de saúde, feitura de obras no imóvel do locatário e situações similares, como dispõe o art. 48. Porém, há que se ressaltar que na locação por temporada há locatários, e não hóspedes. Essa compreensão é fundamental. A locação por temporada somente se perfaz com contrato escrito, pois exige o prazo determinado, sendo incompatível o contrato verbal.

É premente que se deixe claro que o fato do proprietário alugar seu imóvel é elemento é um direito previsto no direito de propriedade em acordo com o artigo 1.228 do Código Civil, “o proprietário tem a faculdade de usar, gozar e dispor da coisa, e o direito de reavê-la do poder de quem injustamente a possua ou detenha”. O artigo 1.335, inciso I, por sua vez, prevê como direito dos condôminos “usar, fruir e livremente dispor das suas unidades (LOPES, 2018, p. s/p).

Assim, por conta da modernização e da nova economia global, cada vez mais baseada no uso da internet, os condomínios devem se adaptar a essas inovações, para que gradativamente a utilização de aplicativos como o “Airbnb”, faz-se necessária a formalização do aceite mediante aprovação em assembleia geral, a qual votará sobre este tema. Podendo ainda, proceder com a alteração da convenção.

Vale lembrar que enquanto não há uma legislação específica para esse tipo de aluguel por temporada, o condomínio pode:

- a) Criar regras para esses aplicativos, restringindo ou não o acesso a áreas comuns pelos não condôminos (aqueles que locaram o imóvel através do aplicativo), ou o pagamento de taxas extras pelo proprietário do imóvel para cada dia de utilização do locatário temporário, o que poderia contribuir e somar com o caixa do condomínio;
- b) Solicitar ao proprietário que, antes do início de cada locação, divulgue as regras do condomínio no seu anúncio e deixe na portaria autorização específica com nome dos hóspedes, bem como a data de chegada e de saída (GONÇALVES, 2018,p.01) .

No mais, em relação a segurança e os danos que possam vir acontecer, aquele que está como morador no condomínio, mesmo que seja por temporada, responde ao que prever o Código Civil em seu artigo 1.337: o responsável pelo condomínio pode aplicar multas aos proprietários ou locatários sempre que estes descumprirem deveres previstos na convenção ou regulamento interno, sempre que causem danos (LOPES, 2018).

É mister esclarece que o condomínio possuir áreas comuns e essas áreas comuns possuem regras iguais a todos os moradores. Só considera-se área privada os apartamentos ou casas, sendo estás direito de propriedade de cada proprietário. E este pode utiliza-la como lhe convém, desde que não ofenda o direito alheio. Não se pode, por exemplo, festas em horários inapropriados de forma a prejudicar o vizinho (DUARTE, 2017).

Essa questão da locação por temporada em condomínios já chegou aos tribunais brasileiros, o Superior Tribunal de Justiça, em 2017, decidiu segundo Duarte (2017) que o condomínio não pode proibir a locação por temporada, a saber:

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.174.291 - SE (2017/0240403-5)  
 RELATOR : MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE AGRAVANTE :  
 CONDOMÍNIO RESIDENCIAL CLUBE ATALAIA ADVOGADO : ROBERTO  
 BALDO CUNHA E OUTRO (S) - SE000046B AGRAVADO : TEREZA  
 CRISTINA CERQUEIRA DA GRACA ADVOGADO : PATRÍCIA TAVARES  
 DE OLIVEIRA E OUTRO (S) - SE003532 AGRAVO EM RECURSO  
 ESPECIAL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DECLARATÓRIA.  
 LOCAÇÃO POR PRAZO INFERIOR A 30 (TRINTA) DIAS. OMISSÃO DO  
 TRIBUNAL ESTADUAL QUANTO AO CUMPRIMENTO DO REGIMENTO  
 INTERNO E DA CONVENÇÃO COLETIVA, QUE FAZEM LEI ENTRE OS  
 CONDÔMINOS, OS QUAIS NÃO SE OPÕEM A NORMA LEGAL.  
 QUESTÃO OPORTUNAMENTE SUSCITADA. RETORNO DOS AUTOS À  
 ORIGEM PARA NOVO JULGAMENTO DOS DECLARATÓRIOS. AGRAVO  
 CONHECIDO PARA DAR PARCIAL PROVIMENTO AO RECURSO  
 ESPECIAL. DECISÃO (...) In casu, verifico que a utilização dos  
 apartamentos para locação por temporada é uma prática corriqueira e legal,  
 inclusive com previsão no artigo 48 da Lei 8.145/91. (...) Ora, muito bem  
 ponderou o magistrado a quo: (...) o Código Civil assegura aos proprietários  
 o direito de gozar de seus bens. Igualmente, a lei de locações determina  
 que os aluguéis temporários possuem prazo máximo de noventa dias (art.  
 48). Diante dessas circunstâncias, convém perceber que a norma  
 regimental encontra-se em expresso descompasso com a legislação, pois  
 ao estabelecer apenas um prazo máximo para os aluguéis por temporada, a  
 norma, a contrário sensu, autoriza tal instituto por qualquer prazo inferior a  
 este. É evidente o silêncio eloquente do legislador, pois poderia ter  
 estabelecido prazo mínimo, mas contentou-se em apenas ditar o prazo  
 máximo para essa modalidade de contrato."(...) Desta maneira, não há  
 nenhuma ilegalidade o fato da autora/agravada promover a locação do seu  
 apartamento a pessoas estranhas ao condomínio por curto período de  
 tempo. Inexistente, portanto, plausibilidade nas alegações do recorrente,  
 razão pela qual impõe-se manutenção da decisão agravada. (...)  
 (STJ - AREsp: 1174291 SE 2017/0240403-5, Relator: Ministro MAR O  
 AURÉLIO BELLIZZE, Data de Publicação: DJ 24/11/2017) (DUARTE, 2017,  
 p. s/p).

Uma outra decisão a favor da locação por temporada em condomínios, aconteceu no final de 2016 na cidade de São Paulo , onde um morador tentava alugar seu apartamento para temporada.

O Tribunal de São Paulo concedeu tutela antecipada para que um morador pudesse locar seu apartamento para determinada temporada. O condomínio na ocasião tentava impedir. Na decisão, a Relatora salientou que, desde que resguardados os direitos à segurança e sossego dos demais condôminos, "não há justificativa plausível para restringir o exercício do direito de propriedade do agravante sobre sua unidade condominial" (TJSP, AI 2215036-11.2016.8.26.0000, julgado em 06/12/16) (DUARTE, 2017, p. s/p).

Todavia, Apesar dos entendimentos acima, o Tribunal de Pernambuco, em 2016, entendeu segundo Duarte (2017, p. n/p) a questão de outra forma, vejamos:

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. 1. Hipótese em que a ré/agravante promove a locação de cômodos de seu apartamento a pessoas estranhas ao condomínio por curto período de tempo (dias, semanas), mediante veiculação de anúncios e propagandas em sites da internet, com a alteração do nome do condomínio para "ART SUÍTES HOME BOA VIAGEM BEACH". Tal atividade denota prática nitidamente comercial, destinando o apartamento da agravante a espécie de hospedaria/albergue, o que é vedado pela convenção condominial, que atribui caráter exclusivamente residencial do edifício e veda a destinação diversa das suas unidades imobiliárias. 2. Nos termos do art. 1.333 do Código Civil, a convenção de condomínio é obrigatória a todos os titulares de unidades imobiliárias no edifício. Já o art. 1.336, IV, apregoa que é dever do condômino "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 ". (...) (TJ-PE - AI: 4295245 PE, Relator: José Fernandes, Data de Julgamento: 08/06/2016, 5ª Câmara Cível, Data de Publicação: 25/07/2016).

Some-se a ao exposto acima a apelação cível julgada no estado do Rio de Janeiro, entendeu que a referida atividade não pode ser considerada uma modalidade de Locação por Temporada, visto que não se tratar uma atividade de cunho residencial, mas sim em característica eminentemente comercial (atividade de hotelaria), pautando-se em um contrato atípico, em que as locações se pautam na cobrança de diárias e, portanto, não são atividades que possam ser regidas pela lei do inquilinato (BRASILEIRO; LIMA, 2017). In verbis:

Foi nesse sentido a apelação cível julgada no estado do Rio de Janeiro que proibiu a locação no formato de hospedagem: Apelação cível. Ação declaratória. Locação de apartamentos para temporada vetada pelo condomínio. Prazo para cessação da locação e multa, para a 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. (TJRJ – Apelação cível 0075033-03.2014.8.19.0001 RJ; j. 16/4/2015, rel. des. Fernando Cerqueira Chagas) (BRASILEIRO; LIMA, 2017, p.112).

No supracitado caso, a posição contrária à locação através dos aplicativos se deve “às limitações impostas pelo direito de vizinhança (arts. 1.277, 1.335 e 1.336,

inc. IV, do Código Civil)”, assim como na “Teoria da pluralidade dos direitos, que defendem a limitação ao exercício do direito de propriedade em função da supremacia do interesse coletivo em preferência ao direito individual de cada condômino” (BRASILEIRO; LIMA, 2017, p.112).

Logo, verifica-se que a questão não é decidida de forma pacífica em nossos tribunais. Mas, algumas jurisprudências e doutrinadores entendem ser a prática de hospedagem via Airbnb uma modalidade de Locação por Temporada, regulamentada pela Lei do Inquilinato.

Neste diapasão, esta vertente doutrinária que entende a Locação por Temporada, regulamentada pela Lei do Inquilinato, in verbis:

Defende ser lícito ao proprietário emprestar a sua unidade, ocupá-la pelo número de pessoas que julgar conveniente, seja a título gratuito ou oneroso, pois seria este um direito que lhe assiste por força do art. 1.335 do Código Civil e consiste no exercício regular do direito de propriedade descrito na Constituição Federal”(BRASILEIRO; LIMA, 2017, p. 111).

Por conseguinte, a locação de apartamentos em um edifício residencial, não significa dizer que este passou a ser um hotel, seja de residência ou não , visto que em um condomínio não se tem serviços de hotel como: recepção, limpeza e arrumação (LOPES, 2018).

Portanto, não cabe ao condomínio regular tal prática, pois é um direito que lhe assiste por força do art. 1.335 do Código Civil e consiste no exercício regular do direito de propriedade descrito na Constituição Federal. Os grupos contrários a essa prática, por sua vez, argumentam que “o sistema de diárias perturbam a vida dos prédios residências e desviam a finalidade das edificações que é estritamente residencial, além de alterar o cotidiano dos condôminos, expondo o condomínio e os demais condôminos à situações de risco e insegurança” (SILVEIRA, 2018, p.32).

Por conseguinte, a destinação do condomínio pode ser alterada segundo Silveira (2018), em assembleia, mas 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 (art. 1.351, do CC).

Esclarece-se que o proprietário deve antes do início de cada locação, divulgar as regras do condomínio no seu anúncio e deixe na portaria autorização específica com nome dos hóspedes, bem como a data de chegada e de saída.

No Brasil, mais especificamente, o artigo 23 da Lei nº 11.771, de 17 de setembro de 2008, classifica os meios de hospedagem como:

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 (BRASIL, 2008 apud BRASILEIRO; LIMA, 2017, p. 110)

Neste mesmo sentido, pode-se dizer que o instituto do aluguel por temporada tem previsão legal no artigo 48 da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, que dispõe “a locação para temporada aquela destinada a residência temporária do locatário, por prazo não superior a noventa dias, esteja ou não mobiliado o imóvel” (BRASILEIRO; LIMA, 2017, p. 111)

Atualmente, as cidades brasileiras como Ubatuba ou São Paulo e algumas cidades de Santa Catarina as maiores cidades do Airbnb no Brasil, Ubatuba, tiveram mais de 100.000 visitantes, passaram de apenas uma em 2011 para mais de 300 no ano passado. Outra cidade brasileira na lista é São Paulo, que recebeu 365.000 hóspedes em 2018, Joinville (alta de 216% nas reservas ante outubro de 2017), Itajaí (166%) e Blumenau (134%) (RIVERA, 2019).

Os números mostram que no Brasil, esse tipo de aluguel por temporada, via Airbnb vem crescendo, proprietário tem todo direito em alugar por temporada seu imóvel, entretanto, quando se trata de condomínio precisa seguir as normas de determinadas aos demais condôminos.

#### **4 CONSIDERAÇÕES FINAIS**

As pesquisas mostraram que o AirBnb é uma nova forma de hospedagem, muitas vezes mais econômica para o cliente. Essas plataformas se baseiam nas comunidades de compartilhamento que, atualmente, se destinam para diversos outros tipos de serviço. Através de um cadastro estruturado, O interessado cadastrar-se adquire variadas opções de lugar para ficar por temporada ou diárias.

No caso do AirBnb em condomínios, tem-se encontrado entrave para a utilização dessa modalidade de hospedagem, com fato de que pode gerar inquietação aos moradores, principalmente pela quebra de segurança, sem falar na interferência do sossego e no eventual tumulto da vida condominial.

Entretanto, apesar desses entraves, ficou claro nas pesquisas que apesar de não existir uma regulamentação legal nem uma proibição expressa na lei para esse tipo de hospedagem. O instituto seria regulado pela Lei do Inquilinato (arts. 48 a 50 da Lei n. 8.245/1991) prevê a locação por temporada por até 90 dias, como também a faculdade de alugar o imóvel é elemento indissociável do direito de propriedade.

Portanto, os condomínios não podem proibir o compartilhamento de imóveis por meio de plataformas eletrônicas como Airbnb.

Considera-se ainda que a falta de posicionamento consolidado sobre o referido assunto tem levado leis municipais regularem essa questão, como a Lei 4.050/2017 e a Lei Complementar 99/2017, que regulamentam a atuação do AirBnb nos municípios de Ubatuba (SP) e Caldas Novas (GO). A lei ainda se refere a um sistema cadastral de informações para o armazenamento de dados sobre os imóveis registrados.

## REFERÊNCIAS

BRASILEIRO, Jenucy Espíndula. LIMA, Renata Reis de. **Enquadramento jurídico da atividade da plataforma do Airbnb no Brasileiro**. 2017. Disponível em: <<http://revistas.unifan.edu.br/index.php/RevistaCJ/article/view/456>>. Acesso em: 07 jun. 2020

DUARTE, Felipe. **Pode o condomínio proibir locação por temporada através da utilização do Airbnb?** 2017. Disponível em: <<https://fellipesd.jusbrasil.com.br/artigos/557071347/pode-o-condominio-proibir-locacao-por-temporada-atraves-da-utilizacao-do-airbnb>>. Acesso em: 24 set. 2019

FORBES. **12 cidades mais populares no Airbnb**. 2018. Disponível em: <<https://forbes.com.br/listas/2018/08/12-cidades-mais-populares-no-airbnb/#foto12>>. Acesso em: 27 mai. 2020

GONÇALVES, Mariana. **Aluguel por temporada nos condomínios via aplicativos de internet**. 2018. Disponível em: <<https://blogmarianagoncalves.jusbrasil.com.br/artigos/551496538/aluguel-por-temporada-nos-condominios-via-aplicativos-de-internet>>. Acesso em: 06 jun. 2020

GURGEL, Camila Gabriel. **A intervenção e regulação estatal sobre o serviço oferecido pelo Airbnb no Brasil**. 2017. 72f.: il. Monografia (Especialização em Direito Administrativo) - Universidade Federal do Rio Grande do Norte, Centro de Ciências Sociais Aplicadas, Programa de Pós-Graduação em Direito. Natal, RN, 2017~

G1 ECONOMIA. **Airbnb completa 10 anos em cenário cada vez mais regulamentado**. 2018. Disponível em: <<https://g1.globo.com/economia/noticia/2018/08/16/airbnb-completa-10-anos-em-cenario-cada-vez-mais-regulamentado.ghtml>>. Acesso em: 28 mai. 2020

JUSBRASIL. **Artigo 48 da Lei nº 8.245 de 18 de Outubro de 1991**. Disponível em: <<https://www.jusbrasil.com.br/topicos/11730076/artigo-48-da-lei-n-8245-de-18-de-outubro-de-1991>> Acesso em: 07 jul. 2020

LEI COMPLEMENTAR, 099-2017. **Prefeitura Municipal de Caldas Novas, ADM, 2017-2020**. Disponível em: <<https://www.caldasnovas.go.gov.br/wp-content/uploads/2018/08/Lei-Complementar-099-2017.pdf>>. Acesso em: 07 jun. 2020

LOPES, Marcelo Frullani. **Condomínio não pode proibir locação de imóvel pelo Airbnb**. 2018. Disponível em: <<https://www.conjur.com.br/2018-jul-17/marcelo-frullani-condominio-nao-proibir-locacao-airbnbCondominios->>. Acesso em: 24 set. 2019

MADEIRA, Samira Tanus. **Situação do Airbnb no Brasil e no mundo: será que a prática adotada pelo site se tornará ilegal?** 2019 Disponível em: <<https://www.migalhas.com.br/depeso/301757/situacao-do-airbnb-no-brasil-e-no>>

mun-do-sera-que-a-pratica-adotada-pelo-site-se-tornara-ilegal>. Acesso em: 28 mai. 2020

MARTINS, Daniel Ferreira. **AirBnb: violação das regras condominiais ou simples uso do direito de propriedade?** 2019. Disponível em: <<https://www.migalhas.com.br/depeso/317253/airbnb-violacao-das-regras-condominiais-ou-simples-uso-do-direito-de-propriedade>>. Acesso em: 06 jun. 2020

MARTINS, Juliana Benvindo. **Consumo colaborativo e serviços de hospedagem em turismo: uma interpretação do AirBnb na oferta destes serviços.** 2017. Disponível em: <[https://bdm.unb.br/bitstream/10483/19317/1/2017\\_JulianaBenvindoMartins\\_tcc.pdf](https://bdm.unb.br/bitstream/10483/19317/1/2017_JulianaBenvindoMartins_tcc.pdf)>. Acesso em: 28 mai. 2020

MORALES, Fernanda. **AirBnb: a história da startup que, hoje, vale 1 bilhão de dólares.** 2020. Disponível em: <<https://canaltech.com.br/curiosidades/Airbnb-Plataforma-de-de-hospedagens-traz-opcoes-para-todo-o-tipo-de-turista/>>. Acesso em: 28 mai. 2020

OLIVEIRA, Camila. **A regulamentação do AirBnb no Brasil e em outros países.** 2019. Disponível em: <<https://www.conjur.com.br/2019-mar-04/camila-oliveira-regulamentacao-airbnb-brasil-mundo>>. Acesso em: 27 mai. 2020

RIVERA, Carolina. **Menos Paris, mais Ubatuba: Airbnb cresce para além de cidades mais óbvias.** 2019. Disponível em: <<https://exame.com/negocios/airbnb-tem-crescimento-para-alem-das-cidades-mais-obvias/>>. Acesso em: 28 mai. 2020

SILVEIRA, Ilana Rafaela da Silva Pereira. **O desafio e regulamentar a economia de compartilhamento: o caso do AirBnb face ao direito à moradia.** 2018. Disponível em: <[https://monografias.ufrn.br/jspui/bitstream/123456789/7393/1/O%20desafio%20de%20regulamentar\\_Silveira\\_2018.pdf](https://monografias.ufrn.br/jspui/bitstream/123456789/7393/1/O%20desafio%20de%20regulamentar_Silveira_2018.pdf)>. Acesso em: 27 mai. 2020

TABORDA, Rita Forte Caldas Ramos. **Economia de partilha e os casos de referência AIRBNB, UBER e BOATBOUND.** 88f. Dissertação, (grau de Mestre em Gestão). Instituto Universitário de Lisboa. Outubro 2016

VENOSA, Silvio. **Condomínios e AirBnb.** 2019. Disponível em: <<http://genjuridico.com.br/2019/08/14/silvio-venosa-airbnb-lei-dos-condominios/>>. Acesso em: 06 jun. 2020