

UNIVERSIDADE CESUMAR - UNICESUMAR
CENTRO DE CIÊNCIAS HUMANAS E SOCIAIS APLICADAS
CURSO DE GRADUAÇÃO EM DIREITO

DA (IM)POSSIBILIDADE DE LOCAÇÃO DE IMÓVEIS NOS CONDOMÍNIOS
EDIFÍCIOS POR MEIO DE PLATAFORMAS DIGITAIS

KETHELIN CAMILA SANTOS LIMA

MARINGÁ – PR

2020

KETHELIN CAMILA SANTOS LIMA

**DA (IM)POSSIBILIDADE DE LOCAÇÃO DE IMÓVEIS NOS CONDOMÍNIOS
EDILÍCIOS POR MEIO DE PLATAFORMAS DIGITAIS**

Artigo apresentado ao Curso de Graduação em Direito da UniCesumar – Universidade Cesumar como requisito parcial para a obtenção do título de Bacharel(a) em Direito, sob a orientação do Prof. Me. Lucas Yuzo Abe Tanaka.

MARINGÁ – PR

2020

KETHELIN CAMILA SANTOS LIMA

**DA (IM)POSSIBILIDADE DE LOCAÇÃO DE IMÓVEIS NOS CONDOMÍNIOS
EDILÍCIOS POR MEIO DE PLATAFORMAS DIGITAIS**

Artigo apresentado ao Curso de Graduação em Direito da UniCesumar – Universidade Cesumar como requisito parcial para a obtenção do título de Bacharel(a) em Direito, sob a orientação do Prof. Me. Lucas Yuzo Abe Tanaka.

Aprovado em: ____ de _____ de ____.

BANCA EXAMINADORA

Nome do professor – (Titulação, nome e Instituição)

Nome do professor - (Titulação, nome e Instituição)

Nome do professor - (Titulação, nome e Instituição)

DA (IM)POSSIBILIDADE DE LOCAÇÃO DE IMÓVEIS NOS CONDOMÍNIOS EDILÍCIOS POR MEIO DE PLATAFORMAS DIGITAIS

Kethelin Camila Santos Lima

Me. Lucas Yuzo Abe Tanaka

RESUMO

O presente estudo demonstra a repercussão da permissão, ou não, a respeito da locação de imóveis localizados em condomínios edilícios por meio das plataformas digitais. Neste estudo será abordado o conceito sobre o direito de propriedade, visto que este é um direito fundamental a qual deve atender a sua função social; conceito sobre condomínio edilício, demonstrando a instituição do condomínio, a constituição da Convenção e do Regimento Interno, bem como direitos e deveres dos condôminos; conceito sobre as plataformas digitais, voltada ao Airbnb, por se tratar do tema deste estudo; por fim, será analisado o projeto de lei que visa regulamentar esse novo instituto, bem como, será discorrido sobre a posição em que se encontram os tribunais de acordo com a jurisprudência atual. Neste estudo, adotou-se o método teórico que aborda pesquisa de obras e artigos específicos que tratam sobre este tema.

Palavras-chave: Airbnb. Condomínio. Locação.

THE (IM)POSSIBILITY OF LEASING PROPERTIES IN BUILDING CONDOMINIUMS THROUGH DIGITAL PLATFORMS

ABSTRACT

The present study demonstrates the repercussion that has been on permission, or not, in relation to the rental of properties located in building condominiums through digital platforms. This study will approach the concept of the right to property, since this is a fundamental right which must attend its social function; concept of building condominium, demonstrating the institution of the condominium, the constitution of the Convention and the Internal Regulations, as well as the rights and duties of the tenants; concept on digital platforms, focused on Airbnb, as it is the subject of this study; finally, the bill that aims to regulate this new institute will be analyzed, as well as, it will be discussed about the position the courts are in according to the current jurisprudence. In this study, we adopted the theoretical method that addresses research of specific works and articles dealing with this topic.

Keywords: Airbnb. Condominiums. Leasing.

INTRODUÇÃO

Devido ao constante avanço da tecnologia ela proporciona inúmeras mudanças na vida da maioria das pessoas. Cada dia que passa descobre-se uma nova rede social ou um novo aplicativo de serviços, como é o caso do Airbnb. Esse aplicativo é uma plataforma digital utilizada para acomodar pessoas em suas viagens com um custo menor do que o oferecido pelos estabelecimentos tradicionais.

O Airbnb é um instituto novo no ordenamento jurídico brasileiro, por isso, o tema gera inúmeras discussões. Ademais, não existe nenhuma regulamentação específica sobre o assunto, demandando da jurisprudência e doutrina um grande esforço para que seja estabelecida uma forma de utilizar a plataforma sem ferir determinados direitos.

Dessa forma, o presente estudo analisa a viabilidade da locação de imóveis nos condomínios edilícios, uma vez que a possibilidade do proprietário locar o seu imóvel está relacionado a um dos atributos do direito de propriedade (direito de fruir), sendo este direito considerado um direito fundamental. Por outro lado, há pessoas que se posicionam contra a locação em condomínios edilícios, baseando-se no argumento de que esta prática daria finalidade distinta a qual se destina o condomínio edilício.

1 DO DIREITO DE PROPRIEDADE

1.1 CONCEITO DE PROPRIEDADE

O direito de propriedade está constitucionalmente previsto no art. 5º, incisos XXII e XXIII, sendo considerado um direito fundamental de cada indivíduo, devendo atender a função social da propriedade.

Ainda, o Código Civil tratou de forma expressa sobre o direito de propriedade em seu art. 1.228, “o proprietário tem a faculdade de usar, gozar e dispor da coisa, e o direito de reavê-la do poder de quem quer que injustamente a possua ou detenha” (BRASIL, 2002, online).

O direito de propriedade é um direito complexo e será conceituado a partir de três critérios: o sintético, o analítico e o descritivo. No critério sintético, a propriedade é entendida como a submissão de uma coisa. Já no critério analítico está ligada aos atributos do direito de

propriedade (usar, fruir, dispor e alienar). Por fim, no critério descritivo, a propriedade é submetida à vontade de outrem, dentro dos limites legais. (GOMES, 2004, p.109).

Para Maria Helena Diniz:

O direito que a pessoa física ou jurídica tem, dentro dos limites normativos, de usar, gozar, dispor de um bem corpóreo ou incorpóreo, bem como de reivindicá-lo de quem injustamente o detenha. (DINIZ, 2010, p. 848).

Flavio Tartuce, também conceitua como:

Pode-se definir a propriedade como direito que alguém possui em relação a um bem determinado. Trata-se de um direito fundamental, protegido no art. 5º, inc. XXII, da Constituição Federal, mas que deve sempre atender a uma função social, em prol de toda a coletividades. A propriedade é preenchida a partir dos atributos que constam do Código Civil de 2002 (art. 1.228), sem perder de vista outros direitos, sobretudo aqueles com substrato constitucional. (TARTUCE, 2017, p. 982).

Dessa forma, entende-se que a propriedade é um direito fundamental que deve cumprir a sua função social e que é formada por um conjunto de atributos, são eles: a) faculdade de gozar ou fruir da coisa (*ius fruendi*); b) faculdade de usar a coisa (*ius utendi*); c) faculdade de dispor da coisa (*ius disponendi*), por fim, d) direito de reivindicar a coisa (*ius vindicandi*), conforme segue (TARTUCE, 2017, p. 983-984):

- a) Faculdade de gozar ou fruir da coisa (*ius fruendi*): é a ideia de fazer com que a coisa produza frutos, podendo ser naturais, industriais ou civis (rendimentos). Ou seja, é dar utilidade econômica, como por exemplo, alugar uma casa.
- b) Faculdade de usar a coisa (*ius utendi*): trata-se da utilização da coisa para o fim desejado buscando satisfazer o interesse do proprietário, desde que em conformidade com a lei. Exemplificando: o fato de habitar a propriedade.
- c) Faculdade de dispor da coisa (*ius disponendi*): consiste em transferir a coisa, seja por atos *inter vivos* ou *causa mortis*. Uma doação, bem como uma compra e venda, entre outros, são atos de transferência.
- d) Direito de reivindicar a coisa (*ius vindicandi*): caracteriza-se pelo direito de reclamar o bem de quem injustamente possui ou o detenha. Será exercido através de ação petítória, que tem como principal objetivo retomar a propriedade. Aqui, o autor da demanda deverá provar o seu domínio através do registro, bem como, da descrição do imóvel. Um exemplo típico acerca do direito de reivindicar, consiste em uma ação contra um caseiro que ocupa o imóvel em nome de um invasor (injusto possuidor).

1.2 FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE

De acordo com o inciso XXIII do art. 5º da CF/88, estabelece que a propriedade atenderá a função social, bem como o parágrafo primeiro, do art. 1.228, CC/02, dispõe:

O direito de propriedade deve ser exercido em consonância com as suas finalidades econômicas e sociais e de modo que sejam preservados, de conformidade com o estabelecido em lei especial, a flora, a fauna, as belezas naturais, o equilíbrio ecológico e o patrimônio histórico e artístico, bem como evitada a poluição do ar e das águas. (BRASIL, 2002, online).

Assim sendo, deve-se entender a função social como o papel que o proprietário deve atribuir aos seus bens quando exercidos seus direitos sobre eles.

Essa função deverá ser útil à coletividade, bem como para satisfação do proprietário. A função social pode ser entendida como um princípio orientador da propriedade.

Segundo Tartuce (2017, p. 990), a função social é elemento tanto da propriedade rural ou agrária como também da propriedade urbana. O art. 182, CF/88 não expõe com clareza os critérios para a realização da função social urbana, entretanto o art. 186, CF/88 (BRASIL, 1988, online), quanto a propriedade rural, estabelece que para ser cumprida função social da propriedade deve-se cumprir os requisitos estabelecidos no artigo, que por analogia, deve-se utilizá-lo em relação a propriedade urbana. São eles:

Art. 186. A função social é cumprida quando a propriedade rural atende, simultaneamente, segundo critérios e graus de exigência estabelecidos em lei, aos seguintes requisitos:

- I - aproveitamento racional e adequado;
- II - utilização adequada dos recursos naturais disponíveis e preservação do meio ambiente;
- III - observância das disposições que regulam as relações de trabalho;
- IV - exploração que favoreça o bem-estar dos proprietários e dos trabalhadores.

Ainda de acordo com o autor, existe um cuidado não só com o ambiente natural, composto pela fauna, flora e o equilíbrio ecológico; mas também, com o ambiente cultural, constituído pelo patrimônio cultural e artístico (TARTUCE, 2017, p. 991).

No mesmo sentido Elias Filho entende que:

A propriedade deverá ser exercida de tal maneira que não prejudique o direito de terceiros, não impondo, porém, obrigações apenas ao proprietário, mas 'vai dirigido ao proprietário, ao não proprietário, ao juiz, ao administrador e, naturalmente, ao legislador', uma vez que para a aplicação imediata dos preceitos constitucionais, de

que a propriedade deve atender ao fim social, cada ente civil, no exercício de suas funções, deve exigir o cumprimento da função social da propriedade, inclusive o particular, que deve abster-se de atentar contra o meio ambiente, relações de consumo, patrimônio cultural, artístico, genético, mesmo que não exista lei específica. (ELIAS FILHO, 2015, p. 38).

Portanto, o citado autor discorre que a propriedade não deve causar prejuízos a terceiros, inclusive ao meio ambiente, mas isso não significa que dela não se gera obrigações jurídicas.

2 DO CONDOMÍNIO EDILÍCIO

Haverá o condomínio quando mais de uma pessoa exercer os atributos do direito de propriedade sobre determinado bem, tendo o condomínio natureza real, e não contratual. (TARTUCE, 2017, p. 1086).

O condomínio edilício é uma espécie do gênero condomínio. No condomínio edilício, cada uma das unidades poderá pertencer a uma pessoa distinta, isto é, as denominadas áreas autônomas, enquanto as demais áreas que serão destinados a todos, são chamadas de áreas comuns, segundo Elias Filho (2015, p. 93-94).

O art. 1.331 do Código Civil, em seus parágrafos, traz as definições de áreas autônomas e áreas comuns. Áreas autônomas consistem em apartamentos, escritórios, lojas e sobrelojas, sujeitando-se a propriedade exclusiva do condômino, e estas são de livre alienação por parte de seus proprietários, exceto as garagens, salvo por previsão expressa na convenção de Condomínio. Por outro lado, as áreas de uso comum, tais como a eletricidade, telhado, o prédio, gás, e etc., bem como os espaços de acesso ao público, não podem ser alienados de forma separada pelos condôminos. (BRASIL, 2002, online).

Já o art. 1.332, do Código Civil, estabelece que o condomínio deverá ser instituído por ato entre vivos ou testamento que seja registrado no Cartório de Registro de Imóveis, devendo constar:

- a) A discriminação e individualização da propriedade exclusiva, assim como das áreas de uso comum;
- b) A cota que é atribuída a cada unidade, relativamente ao terreno e partes comuns;
- c) A finalidade de cada unidade.

Ademais, conforme prescreve o art. 1.333, do CC, a convenção deverá ser aprovada por dois terços das frações ideais, tornando-se obrigatória para os titulares, bem como aos que exerçam posse ou detenção sobre o imóvel.

Consoante ao art. 1.334, §1º, do CC, a Convenção de Condomínio poderá ser realizada por escritura pública ou instrumento particular. Contudo, a Súmula 260 do Superior Tribunal de Justiça garante que “A convenção de condomínio aprovada, ainda que sem registro, é eficaz para regular as relações entre os condôminos” (BRASIL, 2002, online).

Os arts. 1.335 e 1.336, do CC, estabelecem, respectivamente, direitos e deveres dos condôminos. Destaca-se um dos direitos relativo a possibilidade que o condômino tem de “usar, fruir e livremente dispor das suas unidades”, tal direito viabiliza a utilização da plataforma Airbnb por um dos condôminos, visto que o direito de fruir é um exercício inerente do direito de propriedade, previsto pela Constituição Federal.

Por outro lado, existe o dever de “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”.

O art. 1.337, do CC estabelece que, para o condômino ou possuidor que não cumprir reiteradamente com os deveres estabelecidos perante o condomínio, poderá por deliberação de $\frac{3}{4}$ (três quartos) dos demais condôminos, ser obrigado a pagar multa correspondente até o quántuplo do valor atribuído para a fração condominial, de acordo com a gravidade das faltas e a reiteração das condutas, independentemente de perdas e danos.

Já o parágrafo único do referido dispositivo assevera que a multa poderá chegar ao décuplo do valor atribuído para à contribuição condominial para o condômino/possuidor que por seu reiterado comportamento gerar incompatibilidade de convivência com demais condôminos/possuidores.

Os quóruns exigidos são difíceis de serem alcançados na prática. Tais penalidades, são impostas ao chamado condômino antissocial, ou seja, aquele que não se adequa a realidade social e coletiva do ambiente.

As multas estabelecidas no art. 1.337, do CC, poderão ser instituídas somente após prévia notificação ao transgressor para que este, exercendo seu direito de defesa, explique sua conduta (TARTUCE, 2017, p. 1109).

3 PLATAFORMAS DIGITAIS

Plataformas digitais podem ser classificadas como um modelo de negócios que utiliza a tecnologia com o intuito de conectar pessoas e promover interações, segundo Saltarelli (ROCKCONTENT, 2018). Além de interferir em nas relações de negócios, as plataformas digitais também estão alterando cada vez mais o dia a dia das pessoas, afirma a autora.

Ainda, de acordo com a autora, grandes empresas como Uber, Airbnb, Facebook, Amazon e até mesmo Google e Apple, possuem formas de negócios baseadas em plataformas digitais e, entre elas, destaca-se o Airbnb.

Conforme Karin Salomão (EXAME, 2016), devido a um festival de design que ocorreria no norte da Califórnia em São Francisco, os hotéis estavam completamente lotados. Por conta disso, dois amigos, Brian Chesky e Joe Gebbia (e também Nathan Blecharczyk, porém este juntou-se apenas alguns meses depois) que haviam acabado de se formar na faculdade, e por estarem desempregados, decidiram pegar três colchões de ar, inflá-los e alugar pelo espaço que estes ocupariam. A essa iniciativa deram o nome de “*Air, Bed & Breakfast*”, homenageando os colchões de ar e um café da manhã.

Algo que tinha apenas a intenção de arrecadar dinheiro para poderem pagar o aluguel, acabou se transformando, após oito anos, em um projeto de US\$ 25 bilhões, tornando-se a plataforma digital que é atualmente chamada de “*Airbnb*”, afirma Salomão (EXAME, 2016).

Percebe-se que a tecnologia está gradativamente mais acessível, seja para “ir a um banco”, pedir uma comida, comunicar-se com as pessoas ou até realizar uma viagem.

Dessa forma, Camello (2018, p. 1), assegura que com toda essa transformação do dia a dia, ela acaba trazendo reflexos no mundo jurídico, uma vez que a velocidade dos avanços da tecnologia e o ordenamento jurídico não estão em pé de igualdade, necessitando revisar o modelo atual.

Para Venosa (MIGALHAS, 2019), o Airbnb consiste em:

Uma plataforma online de hospedagem pela qual os interessados podem se hospedar em quarto ou imóvel inteiro (casa ou apartamento) por curta temporada. Utiliza um imóvel normal e não uma pousada ou local específico para hospedagens. O sistema possui uma classificação do hóspede por estrelas. Os pagamentos são realizados por plataforma de cartão de crédito. (VENOSA, 2019).

Para Daneluzzi e Mathias (2019, p. 3), a plataforma atua como uma rede social, que tem como base a confiança pois o anfitrião anuncia o seu espaço, que pode ser de um quarto

simples, ou de um imóvel completo incluindo até área de lazer, onde o futuro hóspede fará a reserva, ficando a cargo do anfitrião aprová-la ou não.

Segundo Karin Salomão (EXAME, 2016), é possível perceber a crescente demanda do “Airbnb”:

Hoje, o serviço permite alugar mais de 2 milhões de propriedades, de quartos a casas na árvore, e mais de 1.400 castelos em 34.000 cidades de 190 países. Mais de 60 milhões já se hospedaram com o “Airbnb” desde seu lançamento, que já fez promoções com quartos na Torre Eiffel, em um aquário de tubarões, além do quarto de Ariana Huffington e da casa da famosa cozinheira Julia Child. (SALOMÃO, 2016).

Salomão (EXAME, 2016), afirma que a plataforma online chegou ao Brasil em 2012, e desde esse momento, muitas pessoas têm usado o Airbnb como uma maneira de aumentar sua renda.

3.1 O AIRBNB COMO HOSPEDAGEM

Segundo Venosa (MIGALHAS, 2019), como ainda não há nenhuma regulamentação expressa sobre a plataforma, teoricamente poderia ser regida pela Lei 11.771/08 (Lei da Política Nacional de Turismo), que traz em seu art. 23 a definição de meios de hospedagem: “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.”, no entanto, como a lei é voltada para serviços de hotelaria, não se adequa por completo em condomínios residenciais.

3.2 O AIRBNB COMO LOCAÇÃO POR TEMPORADA

A Lei 8.245/91 (Lei do Inquilinato) traz, em seu art. 48 o conceito de locação por temporada: “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”, ou seja, é aquela

em que não há tempo mínimo, contudo, não deve ultrapassar o período de noventa dias, porém trata-se de outro tipo de inquilino e não de hóspedes, conforme Venosa (MIGALHAS, 2019).

Ainda, de acordo com o autor, a locação por temporada apenas se aperfeiçoará quando houver contrato expresso, visto a exigência de prazo determinado, incompatível com o contrato verbal.

4 DA (IM)POSSIBILIDADE DE LOCAÇÃO DE IMÓVEIS NOS CONDOMÍNIOS EDILÍCIOS

Diante da ausência de regulamentação específica sobre o Airbnb, por ser um instituto novo, geram discussões na jurisprudência em relação a locação de imóveis em condomínios residenciais por meio da plataforma, conforme serão abordadas em seguida.

De acordo com o entendimento do Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul, nota-se que houve descumprimento da parte agravante em relação a Convenção de Condomínio que proibia o aluguel da unidade residencial via aplicativo para fins de hospedagem, mantendo a sentença a favor do condomínio:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE COBRANÇA E OBRIGAÇÃO DE NÃO FAZER. CONDOMÍNIO. TUTELA ANTECIPADA. DEFERIMENTO NA ORIGEM. DECISÃO MANTIDA. PRESENÇA DOS REQUISITOS DO ARTIGO 300 DO CPC/15. Conforme estampado no art. 300 do CPC, é possibilitado ao juiz alcançar ao autor provimento liminar, forma provisória, assegurando-lhe o bem jurídico de acordo com a prestação de direito material postulada. Caso. No caso dos autos, a parte agravante/ demandada, contrariou regra estabelecida na convenção do condomínio ao destinar sua unidade habitacional para fins de hospedagem através do AIRBNB, sendo que na convenção esta prática é proibida. AGRAVO DE INSTRUMENTO DESPROVIDO. UNÂNIME. (Agravado de Instrumento, Nº 70080122955, Décima Sétima Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Giovanni Conti, Julgado em: 23-05-2019).

O Tribunal de Justiça do Estado de Pernambuco também manteve a sentença a favor do condomínio em relação a parte ré, que também descumpria as regras da Convenção condominial, conforme segue:

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. (TJ-PE - AI: 4295245 PE, Relator: José Fernandes, Data de Julgamento: 08/06/2016, 5ª Câmara Cível, Data de Publicação: 25/07/2016).

A grande queixa dos condôminos em relação a essa prática está relacionada ao crescente número de pessoas estranhas transitando pelo condomínio o que gera uma maior insegurança para os moradores e desvia a finalidade residencial para comercial, transformando-o em um espaço de hospedagem, concorrendo com os respectivos empreendimentos voltados a essa área.

Não obstante, queixam-se também que aumentará os gastos relacionados à limpeza, à manutenção predial, bem como com a própria segurança.

Dessa forma, observa-se que a partir do momento em que o condomínio prevê no seu Regimento Interno a vedação de tal prática, é necessário que seus condôminos sigam as cláusulas ali estabelecidas a fim de evitar conflitos e futuras ações judiciais.

Por outro lado, atualmente tramita no Senado Federal um Projeto de Lei que visa regulamentar a locação por temporada por meio de plataformas digitais, alterando a Lei de Locações (Lei 8.245/91).

O Projeto de Lei nº 2474 de 2019, de autoria do senador Ângelo Coronel (PSD/BA), tem como objetivo o acréscimo do art. 50-A na Lei nº 8.245/91, a fim de garantir que proprietários possam alugar seus imóveis através de um meio mais flexível, e garantir aos turistas que encontrem uma forma de se hospedarem diferente daquelas oferecidas por hotéis, pousadas, hostels e etc.

Assim sendo, a Lei nº 8.245/91 passaria a vigorar com o acréscimo do art. 50-A:

Art. 50-A. É vedada a locação para temporada contratada por meio de aplicativos ou plataformas de intermediação em condomínios edifícios 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).

De acordo com o projeto é totalmente compreensível que à época da elaboração da Lei nº 8.245/91, não poderia prever que as relações contratuais pudessem evoluir com tamanha proporção no mundo virtual. Por conseguinte, verifica-se a necessidade de regulamentar as atuais e futuras relações contratuais advindas do meio digital, dado que estas causam impactos na vida de consumidores e prestadores de serviços e estão revolucionando a forma como são realizadas.

Dessa forma, é notável o grande avanço positivo da tecnologia, contudo, não se deve ignorar as variáveis que circundam o direito de propriedade, como o direito de usufruir de um imóvel uma vez que este venha interferir no direito de propriedade do outro.

O projeto traz algumas situações que mostram o motivo de alguns moradores serem a favor ou contra a regulamentação da locação via aplicativo.

De um lado, há moradores que não querem ver o condomínio residencial se transformar em um espaço de hospedagem, promover rotatividade de pessoas estranhas, aumento da insegurança, bem como elevação com gastos com limpeza, manutenção, e etc., e do outro lado, existem aqueles que gostariam de aumentar sua renda usufruindo do seu direito de propriedade. Com isso, surgem os conflitos e conseqüentemente a necessidade de que sejam estabelecidas regras claras sobre o tema.

Diante disso, o projeto preza pela vontade dos condôminos como fator substancial a ser considerado. Caso esse tipo de relação contratual não traga prejuízo aos demais moradores, deverá ser autorizado, desde que sejam estabelecidas regras mínimas, a fim de evitar possíveis conflitos.

No entanto, caso haja resistência por parte de alguns condôminos, ficará aberta a possibilidade de proibir a locação, desde que haja um processo de votação adequado, seguindo o quórum de 2/3 (dois terços) dos condôminos já estabelecido para aprovação e alteração da Convenção, conforme os art. 1.333 e art. 1.351, ambos do CC/02. Assim, será protegida a função social da propriedade, respeitando a finalidade a que se destina o condomínio.

Recentemente a Quarta Turma do Superior Tribunal de Justiça (STJ) iniciou o julgamento que irá definir se um condomínio residencial poderá proibir a utilização de plataformas digitais como o Airbnb para locação de imóveis.

O Ministro Luis Felipe Salomão foi quem deu início ao julgamento e, em seu voto, entendeu não ser possível a proibição das atividades locatícias pelo condomínio residencial, uma vez que as locações pela plataforma Airbnb e outras similares não se enquadrariam ao conceito de hospedagem, mas sim, ao de locação residencial por curta temporada, entendendo também que haveria violação ao direito de propriedade se houvesse a proibição. Logo em seguida o julgamento foi suspenso por um pedido de vista do Ministro Raul Araújo.

Neste sentido há um entendimento do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE NÃO FAZER. CONDOMÍNIO. LOCAÇÃO POR TEMPORADA. DECISÃO QUE DEFERIU A TUTELA DE URGÊNCIA PARA DETERMINAR QUE A RÉ SE ABSTIVESSE

DE LOCAR SEU IMÓVEL. INCONFORMISMO DA PARTE RÉ. POSSIBILIDADE. PROVIMENTO AO RECURSO. Cuida-se, na origem, de ação em que o agravado alega que a parte ré, ora agravante, estaria exercendo atividade de hotelaria dentro do condomínio, sendo que o regimento interno proibiria o uso da unidade residencial para fins comerciais (...). Entre os direitos do proprietário, está o direito de usufruir o bem, inclusive locando a terceiros, por temporada, não podendo tal direito ser limitado pela Convenção nem pelo Regimento Interno do Condomínio, sob pena de indevida interferência e restrição no direito exclusivo de propriedade do condômino sobre a sua unidade residencial. (...). Repise-se, é vedada a locação comercial do imóvel em questão, mas não a locação por temporada, até porque, analisa-se a destinação do imóvel pelo fim que lhe é dado, que, no caso, é a moradia de turistas que visitam a cidade. Ademais, a parte agravada não comprovou o uso indevido do imóvel, não havendo especificação de condutas indevidas pelos locatários, tampouco qualquer situação inóspita criada no condomínio em função da locação do imóvel, ao contrário do alegado em contrarrazões. Com efeito, entendo que a decisão agravada merece reforma para permitir que a agravante possa locar a sua unidade. RECURSO A QUE SE DÁ PROVIMENTO. (TJ-RJ 00668451920178190000 RJ 0066845-19.2017.8.19.0000, Relator: Des. André Emílio Ribeiro Von Melentovytsch, Data de Julgamento: 27/03/2018, DGJUR - SECRETARIA DA 21ª CÂMARA CÍVEL, Data de Publicação: 02/04/2018).

No mesmo sentido decidiu o Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo:

AGRAVO DE INSTRUMENTO – AÇÃO DE ANULAÇÃO DE ASSEMBLEIA CONDOMINIAL – OBRIGAÇÃO DE FAZER - TUTELA ANTECIPADA – PLATAFORMA "AIRBNB" – DECISÃO DA ASSEMBLEIA CONDOMINIAL INEFICAZ – ART. 1351 CC - Não há na Convenção do Condomínio regra expressa que vede a locação da unidade para temporada, tampouco de utilização da plataforma Airbnb, facilidade tecnológica recente; - O artigo 1.351 do Código Civil prevê que a alteração da convenção do condomínio depende de aprovação de 2/3 (dois terços) dos votos dos condôminos. Por outro lado, a própria convenção prevê um quórum ainda mais qualificado, de 3/4 (três quartos) dos votos para alteração da convenção; - Decisão tomada por 17 das 59 unidades de proibir o uso da plataforma Airbnb no Condomínio não cumpre os requisitos legais – decisão ineficaz, cujos efeitos devem ser suspensos até decisão final de mérito. RECURSO IMPROVIDO. (TJ-SP 21189466720188260000 SP 2118946-67.2018.8.26.0000, Relator: Maria Lúcia Pizzotti, Data de Julgamento: 08/08/2018, 30ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 09/08/2018).

O Tribunal de Justiça do Estado de Santa Catarina, recentemente em uma ação movida na 4ª Vara Cível da cidade de Florianópolis/SC, determinou que condomínio não poderá negar que morador alugue seu apartamento por meio de aplicativo de hospedagem.

Na respectiva ação a autora alega ter sido notificada pelo síndico de que apenas seria possível a locação do imóvel se esta ultrapassasse o período de 90 dias de acordo com as regras do condomínio, pois aluguéis por tempo inferior caracterizariam hospedagem, acarretando em multa condominial.

No entanto, a autora afirma que não existe na Convenção Condominial ou no Regimento Interno cláusulas contrárias à locação de temporada, e que dessa forma, o condomínio não deve impedi-la de exercer seu direito de alugar o imóvel.

Em defesa, o condomínio arguiu que a autora estaria distorcendo a finalidade residencial devido a atividade comercial, uma vez que o condomínio não visa a prática de locação, ainda que por temporada. Alegou, também, que as circunstâncias poderão trazer insegurança aos demais condôminos.

Todavia, ao prolatar a sentença, a juíza Ana Paula Amaro da Silveira, salientou que não há previsão expressa da proibição da locação por temporada na Convenção do Condomínio, referindo-se apenas ao uso residencial, vedado o uso para fins comerciais, e atividades que tragam riscos aos demais condôminos.

Afirmou ainda, que o argumento do réu em relação a vulnerabilidade do condomínio não merece ser acolhido porque a autora toma todas as cautelas de segurança necessárias.

Também ressaltou que tanto a moradora, bem como seus locatários, estão sujeitos às demais regras do condomínio, onde a proprietária será responsável por eventuais danos gerados pelos habitantes de sua unidade. Dessa forma, não existindo cláusula expressa que veda a locação por temporada, ou havendo previsão de cláusulas que penalize eventos dessa natureza, a justiça proibiu o condomínio de aplicar qualquer tipo de punição à autora em relação às locações temporárias.

Cita-se o trecho da referida sentença:

Ante o exposto, com fulcro no artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTE os pedidos formulados por Júlia Conterno Rodrigues em face de Condomínio Porta do Sol, para: 1. TORNAR definitiva a decisão de fls. 72/75, confirmando a DETERMINAÇÃO para que o réu se abstenha de praticar quaisquer atos que violem o direito da autora de alugar seu imóvel na modalidade locação de temporada e reconhecer a inaplicabilidade de quaisquer multas em decorrência do aluguel por temporada; 2. RECONHECER o direito da autora de alugar seu imóvel na modalidade locação por temporada, nos termos da Lei de Locações (...).

Assim sendo, conforme decisões acima, nota-se que o entendimento da jurisprudência infere-se no sentido de que todo proprietário tem o direito de usufruir de seu bem, conforme prescreve o Código Civil de 2002, caracterizando indevida a proibição do condômino de locar sua unidade residencial pelo Regimento Interno do Condomínio ou pela Convenção, pois fere o direito de propriedade.

A locação pela plataforma do Airbnb não deve ser definida como hospedagem, mas sim como locação, de acordo com previsão da Lei 8.245/1991, visto que o prazo é inferior a 90 dias.

Não obstante, as Convenções de Condomínio não são claras quanto a regulamentação da locação por temporada, bem como em relação ao desvirtuamento em relação a finalidade residencial.

5 CONCLUSÃO

A presente pesquisa abordou sobre a (im)possibilidade de locação de imóveis nos condomínios edilícios por meio de plataformas digitais, uma vez que até o presente momento não há normas específicas para regulamentar este instituto.

Dessa forma, analisando posicionamentos de alguns tribunais, pode-se notar que a maior parte da jurisprudência é voltada a favor da locação de imóveis em condomínios edilícios.

A tecnologia é uma grande aliada para pessoas que estão em busca de uma renda extra, e é através dela que se realiza a locação dos imóveis, assim sendo, com este novo instituto, que gera direitos e deveres para anfitrião e hóspede, o direito não pode manter-se inerte, dado que a ausência de normas, tem ocasionado certas condutas em relação ao proprietário condômino que viola o seu direito fundamental de propriedade.

Ademais, no momento em que o legislador estabelecer normas para esse instituto caberá a cada Convenção de Condomínio e Regulamento Geral moldá-las através do processo de votação adequado, conforme o quórum de 2/3 (dois terços), para possibilitar que os condôminos possam viver de forma harmoniosa sem que a finalidade residencial do condomínio seja desvirtuada, da mesma forma que, para aqueles que desejarem, tenham total liberdade para dar a destinação a qual pretendem aos seus bens.

REFERÊNCIAS

BRASIL. Constituição 1988. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. Brasília, DF: Senado Federal. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm>. Acesso em: 20 jun. 2020.

_____. Lei das Locações. Lei nº 8.245 de 18 de outubro de 1991. **Dispõe Sobre as Locações dos Imóveis Urbanos e os Procedimentos a Elas Pertinentes**, Brasília, DF, 1991. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8245.htm>. Acesso em: 20 jun. 2020.

_____. Lei do Turismo. Lei nº 11.771 de 17 de setembro de 2008. **Dispõe sobre a Política Nacional de Turismo**. Brasília, DF, 2008. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2007-2010/2008/lei/111771.htm>. Acesso em: 20 jun. 2020.

_____. **Lei n. 10.406, 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil**. Diário Oficial da União, Brasília, DF, 11 jan. 2002. Disponível em <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/L10406compilada.htm>. Acesso em: 20 jun. 2020.

_____. BRASÍLIA. Senado Federal. **Projeto de Lei PL 2474/2019**. Altera Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, para disciplinar a locação de imóveis residenciais por temporada por meio de plataformas de intermediação ou no âmbito da economia compartilhada. Disponível em: <<https://legis.senado.leg.br/sdleg-getter/documento?dm=7943922&ts=1594034301959&disposition=inline>>. Acesso em 22 de jun. 2020.

_____. 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: 21 jun. 2020.

CAMELLO, R. A locação por temporada através dos aplicativos x normas condominiais – conflitos. **Migalhas**. 2019. Disponível em: <<https://www.migalhas.com.br/arquivos/2018/8/art20180830-07.pdf>>. Acesso em: 22 jun. 2020.

DANELUZZI, M. H. M. B.; MATHIAS, M. L. C. O Sistema Airbnb e sua Relação Com o Direito de Propriedade e Condomínio Edilício. **Revista Argumentum**, v. 20, n. 2, p. 625-650, mai./ago. 2019. Disponível em: <<http://201.62.80.75/index.php/revistaargumentum/article/viewFile/1142/722>>. Acesso em: 22 jun. 2020.

DIZNIZ, M. H. **Curso de Direito Civil Brasileiro, Volume 4: Direito das Coisas**. 32. Ed. São Paulo: Saraiva, 2010.

ELIAS FILHO, R. C. **Condomínio edilício: aspectos de direito material e processual**. São Paulo: Atlas, 2015. ISBN 9788522497454. Disponível em: <<https://search.ebscohost.com/login.aspx?direct=true&db=edsmib&AN=edsmib.000006811&lang=pt-br&site=eds-live>>. Acesso em: 21 jun. 2020.

MEDEIROS, A. **Condomínio não pode negar que morador alugue apartamento por aplicativo de hospedagem**. 2019. Disponível em: <<https://www.tjsc.jus.br/web/imprensa/-/condominio-nao-pode-negar-que-morador-alugue-apartamento-por-aplicativo-de-hospedagem>>. Acesso em: 21 jun. 2020.

PERNAMBUCO. Tribunal de Justiça do Estado de Pernambuco. **Agravo de Instrumento, n. 0003197-56.2016.8.17.0000**. Agravante: Rosana Galvão Cavalcanti. Agravada: Condomínio do Edifício Príncipe do Dover. Relator: José Fernandes de Lemos. Recife/PE, 08 de junho de 2016. Disponível em: <<https://tj-pe.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/366120927/agravo-de-instrumento-ai-4295245-pe?ref=juris-tabs>>. Acesso em: 21 jun. 2020.

RIO DE JANEIRO. Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro. **Agravo de Instrumento n. 0066845-19.2017.8.19.0000**. Agravante: Letícia Ferro Leonardo Morada. Agravado: Condomínio Vale das Samambaias. Relator: André Emílio Ribeiro Von Melentovytsch. Rio de Janeiro/RJ, 23 de março de 2018. Disponível em: <<https://tj-rj.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/578613880/agravo-de-instrumento-ai-668451920178190000-rio-de-janeiro-itaipava-regional-petropolis-1-vara-civel/inteiro-teor-578613888>> Acesso em: 21 jun. 2020.

RIO GRANDE DO SUL. Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul. **Agravo de Instrumento, n. 70080122955**. Agravante: Fernanda Zanelatto Lenhard. Agravado: Edifício Residencial Maria Bertani. Relator: Giovanni Conti. Porto Alegre/RS, 23 de maio de 2019. Disponível em: <<https://tj-rs.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/714346376/agravo-de-instrumento-ai-70080122955-rs/inteiro-teor-714346386?ref=juris-tabs>>. Acesso: 21 jun. 2020.

SALOMÃO, K. Do desemprego a bilionário: a vida do CEO do Airbnb. **Exame**. 2016. Disponível em <<https://exame.com/negocios/de-desempregado-a-bilionario-a-vida-do-ceo-do-airbnb/>>. Acesso em: 22 jun. 2020.

SALTARELLI, B. Plataformas digitais: o que é e como as grandes empresas o do mundo utilizam? **Rockcontent**. 2018. Disponível em: <<https://inteligencia.rockcontent.com/plataformas-digitais/>>. Acesso em: 22 jun. 2020.

SÃO PAULO. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. **Agravo de Instrumento n. 2118946-67.2018.8.26.0000**. Agravante: Condomínio Edifício Guadalupe. Agravada: Mário José Ghirardi. Relator: Maria Lúcia Pizzotti. São Paulo/SP, 08 de agosto de 2018. Disponível em: <<https://tjsp.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/610814241/21189466720188260000-sp-2118946-6720188260000/inteiro-teor-610814291>>. Acesso em 21 jun. 2020.

TARTUCE, F. **Manual de Direito Civil: Volume Único**. 7. Ed. São Paulo: Método, 2017.

VENOSA, S. S. Condomínios e Airbnb. **Migalhas**. 2019. Disponível em: <<https://www.migalhas.com.br/depeso/296505/condominios-e-airbnb>>. Acesso em: 22 jun. 2020.