

UNIVERSIDADE FEDERAL DE JUIZ DE FORA – *CAMPUS* AVANÇADO DE
GOVERNADOR VALADARES
INSTITUTO DE CIÊNCIAS SOCIAIS APLICADAS
GRADUAÇÃO EM DIREITO

Giovanna Gautê Cavalcante Bretas

**DIREITO CONDOMINIAL E O IMPEDIMENTO EM SUAS CONVENÇÕES AOS
ALUGUÉIS POR APLICATIVO**

Governador Valadares - MG

2023

Giovanna Gautê Cavalcante Bretas

**DIREITO CONDOMINIAL E O IMPEDIMENTO EM SUAS CONVENÇÕES AOS
ALUGUÉIS POR APLICATIVO**

Trabalho de Conclusão de Curso apresentado ao Departamento de Direito da Universidade Federal de Juiz de Fora *Campus* Avançado de Governador Valadares como requisito à obtenção do do grau de bacharel em Direito.

Orientadora: Prof.^a Ms. Jéssica Galvão Chaves

Governador Valadares - MG

2023

Giovanna Gautê Cavalcante Bretas

**DIREITO CONDOMINIAL E O IMPEDIMENTO EM SUAS CONVENÇÕES AOS
ALUGUÉIS POR APLICATIVO**

Trabalho de Conclusão de Curso apresentado ao Departamento de Direito da Universidade Federal de Juiz de Fora *Campus* Avançado de Governador Valadares como requisito à obtenção do grau de bacharel em Direito.

Aprovado em _____ de _____ de 2023.

BANCA EXAMINADORA

Prof.^a Ms. Jéssica Galvão Chaves - UFJF/GV (Orientadora)

Prof. Dr. Alisson Silva Martins - UFJF/GV

Esp. Lucas Tosoli de Souza

RESUMO

O direito de propriedade é um tema amplamente estudado ao longo das gerações e firmemente respaldado pela Constituição e regulamentado pelo Código Civil. Esse direito concede a uma pessoa o poder de possuir e controlar um determinado bem, desde que compatível com os preceitos constitucionais e regulamentares. Já o direito em condomínios edilícios vem ganhando espaço cada vez maior na sociedade civil e é onde há mais de um proprietário de um determinado bem, sendo cada proprietário responsável pela sua cota-parte, tendo seus poderes limitados pelas Convenções e Regulamentos para uma convivência harmoniosa. Contudo, atualmente, há restrições impostas por essas regulamentações internas que vêm sendo reformadas por decisões judiciais. Recentemente, o Superior Tribunal de Justiça, em sua terceira e quarta turma, decidiram sobre a possibilidade de restrições à locação/hospedagem por temporada por aplicativos digitais, desde que previstas nas Convenções Condominiais. Por fim, o objetivo do presente trabalho é esclarecer a controvérsia específica relacionada à hospedagem/locação por temporada ofertadas por meio de aplicativos digitais e verificar se a decisão do STJ se encaixa de acordo com os princípios fundamentais ou se é uma forma de restrição ao direito de propriedade dos condôminos.

Palavras-Chave: Direito Constitucional. Direito de propriedade. Direito condominial. Convenção Condominial. Condomínios Edilícios. Lei do Inquilinato (Lei nº 8245 de outubro de 1991).

ABSTRACT

The right to property is a widely studied topic over generations and is firmly supported by the Constitution and regulated by the Civil Code. This right grants a person the power to own and control a specific asset, as long as it is in line with constitutional and regulatory principles. In the case of condominium property rights, there is an increasing presence in civil society, where multiple owners share ownership of a particular asset. Each owner is responsible for their respective share, with their powers restricted by Conventions and Regulations to ensure harmonious coexistence. However, currently, there are restrictions imposed by these internal regulations that have been subject to reform through judicial decisions. Recently, the Superior Court of Justice, in its third and fourth chambers, made decisions regarding the possibility of restrictions on short-term rental/hosting through digital applications, as long as they are specified in the Condominium Conventions. Ultimately, the aim of this work is to clarify the specific controversy related to short-term hosting/rental offered through digital applications and assess whether the decision of the Superior Court of Justice aligns with fundamental principles or represents a form of restriction on the property rights of condominium owners.

Keywords: Constitutional Law. Property Rights. Condominium Law. Condominium Convention. Condominium Buildings. Tenancy Law (Law No. 8245 of October 1991).

SUMÁRIO

1 INTRODUÇÃO	5
2 DOS DIREITOS FUNDAMENTAIS CONSTITUCIONAIS	6
2.1 Do Direito Fundamental de Propriedade	9
2.2 Dos Negócios Jurídicos	12
<i>2.2.1 Do Direito de Aluguel de Propriedade</i>	15
<i>2.2.2 Da Natureza Jurídica do Aluguel</i>	18
3 DO DIREITO CONDOMINIAL	21
3.1 Natureza Jurídica dos Condomínios Edifícios	23
3.2 Das Convenções Condominiais e do Regimento Interno	23
4 DAS DECISÕES DO STJ E DO POSICIONAMENTO DOUTRINÁRIO	25
5 CONCLUSÃO	29
6 REFERÊNCIAS	32

1 INTRODUÇÃO

O presente estudo busca investigar a decisão do Superior Tribunal de Justiça (STJ) que visa a proteção do direito de propriedade, especificamente no contexto de aluguéis por temporada realizados por meio de aplicativos. A ênfase da decisão recai sobre a segurança condominial, argumentando que esse tipo de locação se enquadra em finalidade diferente da do prédio residencial e que esse tipo de aluguel pode apresentar riscos à segurança condominial. Contudo, é imperativo considerar que todo tipo de aluguel por temporada implica em potenciais riscos à segurança.

Além disso, é fundamental reconhecer que o aluguel de propriedades por temporada é respaldado legalmente, encontrando respaldo na legislação do inquilinato. Portanto, a legalidade desse tipo de locação não pode ser ignorada, sendo uma prática amparada pelas normativas vigentes. Ademais, é relevante destacar que a periculosidade do aluguel não está intrinsecamente ligada ao fato de ser intermediado por aplicativos, mas sim à forma e natureza como essa locação ocorre. Nesse sentido, as convenções condominiais e a decisão do STJ deveriam abranger todas as formas de aluguel por temporada, não se restringindo apenas às realizadas por meio de aplicativos.

Quanto à abordagem metodológica, adotamos a pesquisa propositiva, analisando as legislações pertinentes aos aluguéis por temporada, além de uma pesquisa bibliográfica interdisciplinar. A investigação abrangerá conteúdos de Direito Civil, Condominial e Constitucional, examinando como essas áreas do direito se relacionam e como o direito de aluguel por temporada por meio de aplicativos tem sido aplicado.

O objetivo geral deste trabalho é analisar se as decisões dos tribunais de justiça, que tratam da possibilidade de limitação dos aluguéis por temporada via aplicativos, representam uma abordagem eficaz para questões relacionadas à segurança dos condôminos e do condomínio, ou se configuram como uma restrição excessiva à liberdade prevista na legislação referente à propriedade, possivelmente violando a lei do inquilinato e a autonomia do proprietário.

O trabalho se dividiu em quatro grandes capítulos: no primeiro abordamos, de maneira geral, o direito constitucional de propriedade e sobre os negócios jurídicos, especialmente, o direito de aluguel. Já na segunda parte do trabalho, discutiremos sobre as principais características do direito condominial e como é regulamentado os direitos e deveres de cada proprietário. Para, por fim, apresentar a decisão do STJ sobre a matéria e apresentar a conclusão da pesquisa.

2 DOS DIREITOS FUNDAMENTAIS CONSTITUCIONAIS

Os direitos fundamentais são resultado de um processo histórico que se estende por vários séculos, sendo consolidado à medida em que as sociedades foram se tornando mais complexas e democráticas. Encontra-se registro dos primeiros rascunhos sobre o tema na Antiguidade, com Aristóteles e Platão, assim como outros filósofos, que defendiam a ideia de liberdade individual e justiça. Contudo, os direitos fundamentais tiveram influência decisiva através da Revolução Francesa e da Declaração de Independência dos Estados Unidos da América¹. Ambos os movimentos garantiram e perpetraram os direitos fundamentais básicos: à propriedade, igualdade e a liberdade por meio da positivação dos direitos tidos como inerentes ao homem².

Importante fato, é que, segundo José Afonso da Silva³, a consolidação desses direitos é uma forma de resposta às constantes violações aos direitos humanos que ocorriam pelo Estado, tendo como objetivo principal garantir e proteger a dignidade humana, a liberdade, a igualdade e a justiça social para a construção de uma vida, minimamente, digna. Nesse sentido, temos a afirmação de Norberto Bobbio⁴ que justifica que com o início da sociedade moderna, houve uma inversão, onde o Estado deixa de ser soberano e passa a ter que respeitar os direitos dos cidadãos, que deixam de ser súditos do Estado e passam a ser reconhecidos como sujeitos de direitos.

Assim, com o decorrer da história, atualmente, possuímos três gerações de direitos fundamentais, segundo Gilmar Mendes⁵: (a) Os de primeira geração: referente ao período da Revolução Americana e Francesa, abrangeram os primeiros direitos a serem positivados, fixando a esfera da autonomia pessoal, contrárias aos abusos e arbítrios estatais constantes na sociedade da época, sendo atualmente considerados indispensáveis ao homem. Nesse sentido, bastava o direito de não interferência estatal na vida dos cidadãos. (b) Contudo, a sociedade

¹ Manoel Gonçalves Ferreira Filho, Curso de direito constitucional, 7. ed., São Paulo: Saraiva, 1978, p. 11-15; José Joaquim Gomes Canotilho, Direito constitucional, 4. ed., Coimbra: Almedina, 1986, p. 57 e s.; e Direito constitucional e teoria da Constituição, 7. ed., Coimbra: Almedina, 2003, p. 1129 e s.

² Lima, Carolina Alves de Souza. Enciclopédia Jurídica da PUC. Tomo de direitos humanos, edição 01. Declarações históricas de direitos humanos. Disponível em: <https://enciclopediajuridica.pucsp.br/verbete/530/edicao-1/declaracoes-historicas-de-direitos-humanos>. Acesso em 22 de setembro de 2023.

³ José Afonso da Silva, Curso de direito constitucional positivo, São Paulo: Malheiros, 1992, p. 163-164.

⁴ Bobbio, Norberto. A era dos direitos, Rio de Janeiro: Campos, 1992, p. 17.

⁵ Mendes, Gilmar Ferreira, Curso de direito constitucional, Paulo Gustavo Gonet Branco, 13 edição, São Paulo: Saraiva Educação, 2018, P. 200.

evoluiu e surgiram outros problemas sociais que acarretaram uma nova leva de positizações, culminando nos direitos de segunda geração que impuseram um papel ativo do Estado na realização da justiça social. Assim, a ideia de Estado liberal, criada após a instituição dos direitos de primeira geração já não atendia mais às demandas sociais o que fez com que ocorresse novas exigências para que o Estado lograsse superar as angústias estruturais, estabelecendo o Estado de seguros sociais variados, importando a intervenção intensa na vida econômica e a orientação das ações estatais por objetivo de justiça social. Como consequência disso, não bastava o Estado se abster, passando a ser exigido ações positivas do mesmo. (c) Por fim, os direitos de última geração ou terceira geração são aqueles que compreendem a titularidade difusa ou coletiva, sendo aqueles que são de utilidade a coletividades.

Nesse sentido, vemos que ao passar do tempo, com as mudanças sociais que ocorrem dentro da sociedade, é necessária a adequação dos direitos fundamentais para que eles não fiquem defasados e para que efetivamente protejam e gerem efeitos sociais importantes e eficazes. Porém, a validade universal dos direitos fundamentais não pressupõe uniformidade, como prevê Konrad Hesse:

“as soluções oscilam desde a regulação por um catálogo minucioso de direitos fundamentais na Constituição (como acontece na Alemanha), ou remeter-se a uma declaração histórica de direitos humanos (como na França) [...]. Da mesma maneira é diferente o desenvolvimento concreto dos direitos fundamentais, na medida em que vinculam o legislador ou a fiscalização judicial para garantir a sua observância” [Como consequência disso] [...] a validade universal dos direitos fundamentais não supõe uniformidade. A razão é bem conhecida: o conteúdo concreto e a significação dos direitos fundamentais para um Estado dependem de numerosos fatores extrajurídicos, especialmente das peculiaridades, da cultura e da história dos povos”⁶

Contudo, apesar dos direitos fundamentais não serem aplicados de maneira equânime mundialmente, no pós-guerra, no século XX, temos a criação da Organização das Nações Unidas e a Organização Internacional do Trabalho que foram as responsáveis pela difusão dele e que levaram a elaboração da Declaração Universal dos Direitos Humanos que estabeleceu um conjunto de princípios universais aplicáveis a todas as pessoas, independentemente de sua nacionalidade, religião, gênero ou raça⁷. Foi por meio dessa difusão que, no final do século XIX e início do século XX, temos a criação, em inúmeros países, inclusive no Brasil, da primeira constituição onde já era possível ver positizações no

⁶ Hesse, Konrad Significado de los derechos fundamentales, in Benda e outros, Manual de derecho constitucional, Madrid: Marcial Pons, 1996, p. 84-85.

⁷ Piovesan, Flávia (Coord.). Código de direito internacional dos direitos humanos anotado. São Paulo: DPJ, 2008.

sentido de proteção de alguns direitos fundamentais inerentes ao ser humano de segunda geração⁸.

Porém, como vimos, devido à complexidade social em que nos encontramos atualmente, os direitos fundamentais evoluíram, expandindo-se para domínios mais amplos do que os originalmente concebidos⁹. Sendo assim, possuímos um rol no art. 5º da CF/88 que define como direitos e garantias individuais e coletivas, por exemplo: a igualdade perante a lei, o direito à vida, à liberdade, à propriedade, à educação, à saúde, à moradia, entre outros. Por fim, podemos dizer que os direitos fundamentais de primeira geração servem como uma garantia de que os indivíduos possam exercer suas liberdades e direitos sem serem submetidos a arbitrariedades e abusos estatais, enquanto os direitos fundamentais de segunda geração preveem uma efetivação a igualdade tratando os desiguais de forma desigual na medida de suas desigualdades¹⁰. Ambos têm como principal objetivo a construção de uma sociedade mais justa e democrática¹¹. A fim de evitar possíveis desvirtuações dessas proteções, o artigo 60, parágrafo 4º da Constituição Federativa de 1988 da República Federativa do Brasil defende como cláusula pétrea o seu artigo 5º, em que há a previsão da maioria dos direitos e garantias fundamentais¹².

2.1 Do Direito Fundamental de Propriedade

A previsão do direito de propriedade, protegida pelo art. 5º da Constituição de 1988, compreende um processo de constitucionalização do Direito Civil¹³. Porém, anteriormente a esse fato, no século XVII e XVIII, na Europa, surgiu um grupo de filósofos e teóricos políticos que afirmavam que a sociedade era formada a partir de um contrato social, onde os indivíduos renunciavam parte de sua liberdade em troca da proteção e segurança fornecidas pelo Estado, chamados de contratualistas. Entre os mais conhecidos, encontram-se John Locke¹⁴

⁸ Brega Filho, Vladimir. Direitos Fundamentais na Constituição de 1988: Conteúdo Jurídico das Expressões. São Paulo: Editora Juarez de Oliveira, 2002, p. 32.

⁹ Hesse, Konrad Significado de los derechos fundamentales, in Benda e outros, Manual de derecho constitucional, Madrid: Marcial Pons, 1996, p. 84-85.

¹⁰ Mendes, Gilmar Ferreira, Curso de direito constitucional, Paulo Gustavo Gonet Branco, 13 edição, São Paulo: Saraiva Educação, 2018, P. 200.

¹¹ Mendes, Gilmar Ferreira; COELHO, Inocêncio Mártires; BRANCO, Paulo Gustavo Gonet. Hermenêutica constitucional e direitos fundamentais. 1. ed. Brasília, Brasília Jurídica, 2002, p. 104.

¹² Brasil. Constituição da República Federativa do Brasil de 1988. Brasília, DF: Presidência da República, [2016]. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Constituicao/Constituicao.htm. Acesso em: 06 jun. 2023

¹³ Mendes, Gilmar Ferreira, Curso de direito constitucional, Paulo Gustavo Gonet Branco, 13 edição, São Paulo: Saraiva Educação, 2018, P. 467.

¹⁴ Locke, John. Segundo tratado sobre o governo. São Paulo: Martin Claret, 2002, p. 98, 101.

Thomas Hobbes¹⁵ e Jean-Jacques Rousseau¹⁶. Todos defendiam que o direito inalienável de propriedade era fundamental para a liberdade individual e para o funcionamento da sociedade, possuindo, além deste, os direitos inalienáveis à vida e à liberdade. Foram essas ideias que influenciaram e criaram a base das duas grandes revoluções que levaram e difundiram os direitos fundamentais pela sociedade ocidental, como vimos no tópico anterior¹⁷.

Para Locke, o direito de propriedade era um direito natural que decorria do trabalho e esforço pessoal. Argumentava que o homem tinha sido criado para apropriar-se de bens que estivessem em seus estados de natureza, sendo a propriedade um meio de desenvolvimento da liberdade individual e, conseqüentemente, do desenvolvimento econômico/social¹⁸. Contudo, Hobbes definia a propriedade como um meio de proteção contra a violência e a insegurança que caracterizavam o estado de natureza, ou seja, os indivíduos renunciavam parte de sua liberdade/liberdade em troca de proteção e segurança que eram fornecidas pelo Estado, que deveria garantir o direito de propriedade como forma de preservar a ordem social¹⁹. Por fim, Rousseau defendia que o direito de propriedade era relativo e que deveria ser subordinado ao interesse público, pois a propriedade privada gerava desigualdades e conflitos sociais, devendo ser limitada pelo Estado em prol do bem comum²⁰.

As ideias, apesar de divergentes e em algumas vezes conflitantes, possuem o mesmo ponto central, o direito de propriedade. Para todos, o direito de propriedade era fundamental para a liberdade individual e para o funcionamento da sociedade, sendo ela um meio de proteção contra a violência e a insegurança e um modo de promover o desenvolvimento econômico e social. Contudo, como vimos ao longo da história, o Estado sempre gozou de poderes superiores e, como consequência, gerou inúmeras decisões arbitrárias e inconseqüentes, que culminaram em revoltas que deram o pontapé inicial para criação do que conhecemos hoje como direitos fundamentais e das bases do Estado Democrático de Direito²¹.

¹⁵ Hobbes, Thomas. *Léviathan*. Paris: Sirey, 1971.

¹⁶ Rousseau, Dominique. Do conselho Constitucional ao Tribunal Constitucional? *Direito público*, Brasília: IDP/Síntese, ano1, n.º.3, jan./mar. 2004

¹⁷ Manoel Gonçalves Ferreira Filho, *Curso de direito constitucional*, 7. ed., São Paulo: Saraiva, 1978, p. 11-15; José Joaquim Gomes Canotilho, *Direito constitucional*, 4. ed., Coimbra: Almedina, 1986, p. 57 e s.; e *Direito constitucional e teoria da Constituição*, 7. ed., Coimbra: Almedina, 2003, p. 1129 e s.

¹⁸ Locke, John. *Segundo tratado sobre o governo*. São Paulo: Martin Claret, 2002, p. 98, 101.

¹⁹ Hobbes, Thomas. *Léviathan*. Paris: Sirey, 1971.

²⁰ Rousseau, Dominique. Do conselho Constitucional ao Tribunal Constitucional? *Direito público*, Brasília: IDP/Síntese, ano1, n.º.3, jan./mar. 2004

²¹ José Afonso da Silva, *Curso de direito constitucional positivo*, São Paulo: Malheiros, 1992, p. 163-164.

Com isso, atualmente, a propriedade é um direito fundamental protegido pela Constituição de 1988, sendo o fruto da constitucionalização do Código Civil²². Ela garante aos indivíduos o direito de possuir, usar, dispor e gozar de seus bens, sejam eles imóveis, móveis, tangíveis ou intangíveis²³. Por meio desse direito, as pessoas podem exercer sua autonomia e tomar decisões sobre seus bens, sendo uma forma de direito ligada à dignidade da pessoa humana e da liberdade individual²⁴. Porém, como previu Rousseau, o direito de propriedade é relativo, ou seja, deve ser protegido e difundido como um direito fundamental para proteção das arbitrariedades estatais, contudo não é absoluto²⁵. Assim, esse direito deve ser exercido dentro dos limites da lei e de forma a não prejudicar o interesse coletivo ou o bem-estar social. Conseqüentemente, pode haver restrições do uso da liberdade dentro do direito de propriedade, sendo vedado ao proprietário algumas condutas que protegem o interesse coletivo²⁶.

Resumindo, o direito fundamental de propriedade é um dos alicerces da democracia e da liberdade individual, mas deve ser exercido com responsabilidade e dentro dos limites da lei. É importante que as pessoas entendam seus direitos e deveres como proprietários, e que também reconheçam a importância de proteger o interesse coletivo e o bem-estar da sociedade como um todo. Nesse sentido, temos decisões de restrições estabelecidas sobre o direito de propriedade levando em conta a proporcionalidade dos direitos conflitantes. Como podemos ver a decisão da ADI-MC 2.623²⁷, que possuía como relator o Ministro Maurício Corrêa, que definiu a vedação do plantio de eucalipto destinado à produção de celulose:

“1. Vedação de plantio de eucalipto no Estado do Espírito Santo, exclusivamente quando destinado à produção de celulose. Ausência de intenção de controle ambiental. Discriminação entre os produtores rurais apenas em face da destinação final do produto da cultura, sem qualquer razão de ordem lógica para tanto. Afronta ao princípio da isonomia. 2. Direito de propriedade. Garantia constitucional. Restrição sem justo motivo. Desvirtuamento dos reais objetivos da função legislativa. Caracterizada a violação ao postulado da proporcionalidade. 3. Norma que regula direito de propriedade. Direito civil. Competência privativa da União para legislar sobre o tema (CF, artigo 22, I). Precedentes. Presença dos requisitos do *fumus boni iuris* e do *periculum in mora*. Pedido cautelar deferido.”

²² Mendes, Gilmar Ferreira, Curso de direito constitucional, Paulo Gustavo Gonet Branco, 13 edição, São Paulo: Saraiva Educação, 2018, P. 467.

²³ Brasil. Constituição da República Federativa do Brasil de 1988. Brasília, DF: Presidência da República, [2016]. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Constituicao/Constituicao.htm. Acesso em: 06 jun. 2023

²⁴ HÄBERLE, Peter. El estado constitucional. Buenos Aires: Ástrea, 2007, p. 393.

²⁵ Rousseau, Dominique. Do conselho Constitucional ao Tribunal Constitucional? Direito público, Brasília: IDP/Síntese, ano 1, n.º 3, jan./mar. 2004

²⁶ Mendes, Gilmar Ferreira, Curso de direito constitucional, Paulo Gustavo Gonet Branco, 13 edição, São Paulo: Saraiva Educação, 2018, P. 507.

²⁷ ADI-MC 2.623, rel. Min. Maurício Corrêa, j. 6-6-2002, DJ de 14-11-200.

Nesse sentido, o direito de propriedade pode e deve ser restringido em razão da proporcionalidade dos direitos fundamentais constitucionalmente protegidos em conflito na relação jurídica fática²⁸. Como consequência disso, o direito de propriedade não é absoluto e os proprietários devem sempre levar em consideração a função social da propriedade e os direitos coletivos inerentes a ela e ao que ela se destina²⁹.

2.2 Dos Negócios Jurídicos

Os atos jurídicos possuem como finalidade a execução da vontade individual gerando efeitos jurídicos e expressando a manifestação volitiva humana, desde que cumpram certas condições impostas pelo direito positivo quando ele as prevê. Com isso, temos a noção de que os atos jurídicos em *lato sensu* abrangem todas as ações humanas, tanto aquelas que obedecem à ordem constituída, assim como declarações de vontade polarizadas no sentido de uma finalidade, hábeis a produzir efeitos jurídicos queridos é trazida pelo código de 2002 como negócio jurídico³⁰.

Contudo, temos uma diferença entre a concepção de ato jurídico e de negócio jurídico, segundo o professor Caio Mário³¹. Os negócios jurídicos ocorrem com a manifestação volitiva da vontade onde o agente persegue um determinado efeito jurídico que deve ser previsto pela ordem legal. Já os atos jurídicos, atualmente, são expressão de vontade³². Com isso a manifestação volitiva de vontade representa o gênero enquanto o negócio jurídico é a espécie, justamente por ter declarações de vontade que têm em vista a realização de uma finalidade jurídica e outras não³³. Como consequência, todo negócio jurídico se origina na emissão da vontade que visa uma determinada finalidade jurídica, porém nem toda declaração de vontade se constitui como negócio jurídico³⁴. Contudo, apesar da declaração da vontade ser o ponto principal para constituição de um ato jurídico, frisa-se que a declaração da vontade subordina-se à ordem pública, que implica na restrição da autonomia da vontade³⁵.

²⁸ Mendes, Gilmar Ferreira, Curso de direito constitucional, Paulo Gustavo Gonet Branco, 13 edição, São Paulo: Saraiva Educação, 2018, P. 467.

²⁹ Mendes, Gilmar Ferreira, Curso de direito constitucional, Paulo Gustavo Gonet Branco, 13 edição, São Paulo: Saraiva Educação, 2018, P. 467.

³⁰ Pereira, Caio Mário da Silva. Instituições de direito civil - v. I. Atual. Maria Celina Bondin de Moraes - 30 ed. rev. e atual - Rio de Janeiro: Forense, 2017, p. 388-s.

³¹ Pereira, Caio Mário da Silva. Instituições de direito civil - v. I. Atual. Maria Celina Bondin de Moraes - 30 ed. rev. e atual - Rio de Janeiro: Forense, 2017

³² Oertmann, *Introducción al Derecho Civil*, § 35; Ruggiero e Maroi, *Istituzioni*, § 25; Salvatore Pugliatti, *Introducción*, p. 242.

³³ Windscheid, Pandette, § 69.

³⁴ Windscheid, Pandette, § 69.

³⁵ Mazeaud et Mazeaud, *Leçons*, I, n° 263

A finalidade dos negócios jurídicos podem ser as mais variadas com objetivo de: adquirir, modificar, transferir ou extinguir os direitos e obrigações entre as partes envolvidas³⁶. Porém, é de comum acordo entre os doutrinadores, que a vontade sem a lei ao seu lado é não geradora de efeitos. Com isso, vemos uma dependência da manifestação da vontade ao reconhecimento da ordem legal³⁷. Assim, a declaração da vontade pode ser manifestada de diversas formas, devendo ser considerada como manifestação expressa de vontade aquela que for realizada de maneira escrita ou falada³⁸. A manifestação tácita de vontade é considerada concernente ao comportamento do agente³⁹.

Para o ordenamento jurídico, a manifestação tácita de vontade é válida tanto quanto a expressa, salvo nos casos em que a lei exige uma formalidade⁴⁰. Como consequência disso, o silêncio pode soar como manifestação de vontade. Contudo, para a formalização do negócio jurídico é necessário a manifestação expressa do agente, sendo assim, nesse caso, o silêncio não induz a anuência, fato que ocorre somente nos casos em que a lei estabelecer⁴¹. Desse modo, a declaração de vontade pode ser emitida para que uma determinada pessoa tome conhecimento da vontade do agente com a finalidade que ambas as vontades sejam ajustadas para o aperfeiçoamento e, conseqüentemente, levando a execução de um negócio jurídico.

Para que o negócio jurídico seja reconhecido pelo ordenamento jurídico, é necessário preencher pré-requisitos como: capacidade das partes envolvidas; objeto lícito, possível, determinado ou determinável; forma prescrita ou não defesa em lei, como prevê o art. 104 do Código Civil de 2002 (CC/2002). Ou seja, para o negócio jurídico ser praticado e reconhecido como válido, as pessoas envolvidas devem possuir as habilidades legais de agir por si mesmas e possuírem a capacidade de entender as implicações do negócio jurídico firmado. Como consequência, a parte legislativa que rege sobre as incapacidades, prevista na legislação nos art. 3º e 4º do CC/2002, deve ser levada em consideração e entendida como um requisito negativo para prática de um negócio jurídico válido. No mais, há a condição objetiva do negócio jurídico, que é o fato de que o objeto do negócio jurídico deve ter possibilidade física

³⁶ GONÇALVES, Carlos Roberto. *Direito Civil Brasileiro -Teoria Geral das Obrigações*. 7ª edição. São Paulo: Editora Saraiva, 2010

³⁷ Pereira, Caio Mário da Silva. *Instituições de direito civil - v. I. Atual*. Maria Celina Bondin de Moraes - 30 ed. rev. e atual - Rio de Janeiro: Forense, 2017, p. 510.

³⁸ Pereira, Caio Mário da Silva. *Instituições de direito civil - v. I. Atual*. Maria Celina Bondin de Moraes - 30 ed. rev. e atual - Rio de Janeiro: Forense, 2017, p. 392.

³⁹ Pereira, Caio Mário da Silva. *Instituições de direito civil - v. I. Atual*. Maria Celina Bondin de Moraes - 30 ed. rev. e atual - Rio de Janeiro: Forense, 2017, p. 392.

⁴⁰ Pereira, Caio Mário da Silva. *Instituições de direito civil - v. I. Atual*. Maria Celina Bondin de Moraes - 30 ed. rev. e atual - Rio de Janeiro: Forense, 2017, p. 398.

⁴¹ BRASIL. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil. Diário Oficial da União: seção 1, Brasília, DF, ano 139, n. 8, p. 1-74, 11 jan. 2002. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406compilada.htm. Acesso em: 06 jun. 2023. Art.111.

e jurídica de ser realizado sem violar nenhuma regra jurídica, ou seja, deve ser legal e, para além, o objeto deve ser possível, constituindo-se, portanto, como objeto detentor de liceidade⁴².

Além desses fatores apresentados, segundo o art. 107 do CC/2002, há negócios jurídicos que possuem requisitos legais e que devem ser realizados de acordo com determinada forma prescrita em lei, seja de maneira escrita, oral ou eletrônica. Nesse sentido, o negócio jurídico é tido em dois momentos, sendo o primeiro a manifestação da vontade e, posteriormente, um conjunto material e extrínseco de que a lei entende a necessidade para revesti-lo de validade⁴³. Sendo assim, há a divisão dos atos entre solenes/formais, onde temos a obrigatoriedade de uma forma defesa em lei, e não solenes/consensuais, válidos independentemente do veículo para a declaração da vontade. Contudo, a regra para aplicação dos atos é de que todos os negócios jurídicos devem ser respeitados e, como consequência, possuem força jurídica, salvo quando a solenidade for requisito e integrar a substância do ato⁴⁴. Se a solenidade não for cumprida terá a consequência da ineficácia do negócio, mas a declaração da vontade ainda permanece sendo válida, tendo que adaptar a exigência formal⁴⁵.

Por fim, devemos considerar todos os negócios jurídicos que são realizados e as suas manifestações de vontades, mesmo aqueles que não atenderem a requisitos específicos⁴⁶. A manutenção da declaração da vontade das partes envolvidas é importante para a manutenção do princípio *pacta sunt servanda* e, como esse princípio prevê, a regra é da manutenção do negócio e a reparação do erro para que o negócio jurídico ainda continue possuindo a validade e gere efeitos perante a sociedade⁴⁷. Com isso, somente os erros extremos que causam a nulidade do negócio jurídico, como prevê a legislação vigente. Ademais, podemos dizer que os negócios jurídicos são uma das principais formas de criação de relações jurídicas entre as partes, com efeitos jurídicos e com estipulação de obrigação recíprocas a serem cumpridas pelas partes capazes envolvidas. Além disso, de modo geral, podemos afirmar que o negócio jurídico é uma forma de expressão da autonomia privada e do subjetivismo humano, por conta

⁴² Pereira, Caio Mário da Silva. Instituições de direito civil - v. I. Atual. Maria Celina Bondin de Moraes - 30 ed. rev. e atual - Rio de Janeiro: Forense, 2017, p. 412.

⁴³ Pereira, Caio Mário da Silva. Instituições de direito civil - v. I. Atual. Maria Celina Bondin de Moraes - 30 ed. rev. e atual - Rio de Janeiro: Forense, 2017, p. 400.

⁴⁴ Pereira, Caio Mário da Silva. Instituições de direito civil - v. I. Atual. Maria Celina Bondin de Moraes - 30 ed. rev. e atual - Rio de Janeiro: Forense, 2017, p. 400.

⁴⁵ Pereira, Caio Mário da Silva. Instituições de direito civil - v. I. Atual. Maria Celina Bondin de Moraes - 30 ed. rev. e atual - Rio de Janeiro: Forense, 2017, p. 400.

⁴⁶ Pereira, Caio Mário da Silva. Instituições de direito civil - v. I. Atual. Maria Celina Bondin de Moraes - 30 ed. rev. e atual - Rio de Janeiro: Forense, 2017, p. 401.

⁴⁷ Pereira, Caio Mário da Silva. Instituições de direito civil - v. I. Atual. Maria Celina Bondin de Moraes - 30 ed. rev. e atual - Rio de Janeiro: Forense, 2017, p. 401.

disso, fazem parte da liberdade e da atividade volitiva humana⁴⁸. Assim, há possibilidade das partes envolvidas em uma relação jurídica poderem estabelecer livremente as condições e os termos da relação, desde que não contrariem a lei, a ordem pública e os bons costumes⁴⁹.

2.1.1 Do Direito de Aluguel de Propriedade

Como previsto no art. 5º, inciso XXII da Constituição Federal de 1988⁵⁰ e segundo a previsão do art. 1228 e 1231 do Código Civil de 2002 o proprietário do bem tem a faculdade de usar, gozar, dispor e reaver o bem em caso de terceiro possuir ou deter injustamente⁵¹. Conseqüentemente, pode-se dizer que o direito de propriedade abrange o uso da propriedade para o aluguel a terceiros. Em decorrência disso, houve a necessidade de regulamentação das relações entre os envolvidos nesse negócio jurídico, assim como a delimitação do que seria possível, como seriam realizadas as contraprestações, quais seriam os direitos de ambas as partes e entre outras questões que deveriam ser bem delimitadas para que o direito se tornasse efetivo, funcional e seguro⁵². Desse modo, houve a criação legislativa da Lei do Inquilinato (Lei nº 8.245/91) com o objetivo de regulamentar o procedimento de aluguel de um bem imóvel assim como a atuação imobiliária na intermediação dessa relação comercial⁵³.

A Lei do Inquilinato serve para elaboração das cláusulas contratuais da locação de imóveis e visa garantir que ambas as partes do negócio jurídico estejam em equivalência na relação comercial firmada⁵⁴. Portanto, a relação entre ambas as partes do negócio jurídico são

⁴⁸ Pereira, Caio Mário da Silva. Instituições de direito civil - v. I. Atual. Maria Celina Bondin de Moraes - 30 ed. rev. e atual - Rio de Janeiro: Forense, 2017, p. 401-402.

⁴⁹ Pereira, Caio Mário da Silva. Instituições de direito civil - v. I. Atual. Maria Celina Bondin de Moraes - 30 ed. rev. e atual - Rio de Janeiro: Forense, 2017, p. 401-402.

⁵⁰ Brasil. Constituição da República Federativa do Brasil de 1988. Brasília, DF: Presidência da República, [2016]. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Constituicao/Constituicao.htm. Acesso em: 06 jun. 2023. Art. 5º.

⁵¹ Brasil. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil. Diário Oficial da União: seção 1, Brasília, DF, ano 139, n. 8, p. 1-74, 11 jan. 2002. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406compilada.htm. Acesso em: 06 jun. 2023. Art.1228 e 1231.

⁵² REDAÇÃO, Lei do Inquilinato: saiba quais são seus deveres e direitos: Despejo, desocupação e conservação do imóvel são algumas formulações às quais o inquilino deve estar atento antes de fechar um contrato de aluguel. *Jornal Estadão*, 2022. Disponível em: <https://imoveis.estadao.com.br/aluguel/lei-do-inquilinato-pontos-importantes-que-voce-precisa-saber/>. Acesso em: 06 jun 2023 as 07h40min.

⁵³ Redação, Lei do inquilinato: saiba quais são os deveres e direitos do inquilino: Conheça a Lei Federal de nº 8.245, que rege todos os contratos de aluguel de imóveis urbanos no Brasil. *Quinto Andar*, 2023. Disponível em: <https://conteudos.quintoandar.com.br/lei-inquilinato/#h-locador-e-locatario-direitos-e-deveres>. Acesso em: 06 jun 2023 às 07h44min

⁵⁴ Redação, Lei do inquilinato: saiba quais são os deveres e direitos do inquilino: Conheça a Lei Federal de nº 8.245, que rege todos os contratos de aluguel de imóveis urbanos no Brasil. *Quinto Andar*, 2023. Disponível em: <https://conteudos.quintoandar.com.br/lei-inquilinato/#h-locador-e-locatario-direitos-e-deveres>. Acesso em: 06 jun 2023 às 07h44min

regulamentadas pelo Código Civil e pela sua legislação própria e específica. Contudo, a lei criada não abrange todos os imóveis, possuindo algumas exceções como: as propriedades em posse da União, Estados, Municípios ou destinados à administração pública; vagas autônomas de garagem ou espaço de estacionamento do veículo; espaços destinados à publicidade e entre outros⁵⁵.

Porém, apesar das exceções, temos algumas previsões de direitos e deveres impostos nessa relação para ambas as partes do negócio jurídico. Desse modo, alguns dos direitos dos locatários são: (a) o imóvel se encontrar em plenas condições de uso, sendo usualmente realizada a vistoria de entrada para verificar o estado de conservação, podendo ser registrada por fotos e relatórios e, na saída, verificando o estado em que o apartamento se encontra, após do contrato, com a vistoria de saída; (b) não haver a necessidade de arcar com despesas extraordinárias do condomínio. As taxas ordinárias são de obrigação do inquilino, uma vez que a mesma é destinada a cobrir os custos do dia a dia local (manutenção; limpeza; conservação e entre outras coisas), sendo considerada despesas extraordinárias e, portanto, de responsabilidade do proprietário do imóvel, gastos com reformas estruturais, instalação de equipamentos, despesas com decorações e paisagismo, constituição de fundo reserva e entre outras coisas; (c) direito de preferência, caso o proprietário decida vender o imóvel⁵⁶.

O proprietário, segundo a Lei do Inquilinato, pode vender o imóvel, mesmo ele estando alugado, contudo, de acordo com o art. 27 da Lei nº 8.245, o direito de preferência deve ser dado ao inquilino em condições iguais às de terceiros. Uma vez que o comunicado for enviado, o inquilino terá 30 dias ou não para manifestar o direito de compra; (d) ter as melhorias realizadas no apartamento ressarcidas⁵⁷.

Segundo o art. 35 da Lei do Inquilinato, todas as benfeitorias necessárias (feitas pelo inquilino, ainda que não autorizadas pelo locador, visando a conservação do imóvel) e as benfeitorias úteis (feitas pelo inquilino com autorização do proprietário com objetivo de aumentar ou facilitar o uso do imóvel ainda que não sejam necessárias) devem ser ressarcidas em seu ínterim pelo proprietário do imóvel ao inquilino; (e) poder requisitar a quebra do contrato a qualquer momento. O pedido pode ser realizado com o aviso prévio de 30 dias,

⁵⁵ Redação, Lei do inquilinato: saiba quais são os deveres e direitos do inquilino: Conheça a Lei Federal de nº 8.245, que rege todos os contratos de aluguel de imóveis urbanos no Brasil. Quinto Andar, 2023. Disponível em: <https://conteudos.quintoandar.com.br/lei-inquilinato/#h-locador-e-locatario-direitos-e-deveres>. Acesso em: 06 jun 2023 às 07h44min

⁵⁶ Brasil. Lei n. 8.245, de 18 de Outubro de 1991. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8245.htm. Acesso em: 06 jun. 2023.

⁵⁷ Brasil. Lei n. 8.245, de 18 de Outubro de 1991. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8245.htm. Acesso em: 06 jun. 2023.

assim como pode ocorrer sem o aviso. Contudo, sem o aviso, ocorrerá a aplicação de multa, como previsto em muitos contratos⁵⁸.

Já alguns dos deveres do inquilino e direito dos proprietários são: (a) pagamento do aluguel e demais despesas em dia. Uma vez o imóvel alugado, há uma relação comercial, devendo, com isso, o inquilino pagar em dia o que usufrui cotidianamente: aluguel; parcela do IPTU; condomínio; (b) usar o imóvel apenas para moradia. O locatário não pode utilizar o imóvel alugado para fins distintos da previsão contratual; (c) devolver o imóvel no mesmo estado encontrado; (d) Informar os danos ao proprietário; (e) pagar as despesas dos serviços consumidos. Não poderá sair do imóvel deixando despesas sobre o bem imóvel; (f) cumprir as regras condominiais. Sendo assim, no tempo em que ficou no imóvel, as eventuais multas e punições relacionadas ao descumprimento de regras previstas nas Convenções e Regulamentos Internos são de responsabilidade do inquilino⁵⁹.

Esses direitos e deveres estão previstos na legislação vigente sobre o assunto, porém, como a legislação é a regra geral, para a regularização e a efetivação da manifestação da vontade do proprietário, por se trata de um negócio jurídico, é necessário que o contrato seja elaborado da forma mais clara a fim de evitar conflitos e desentendimentos futuros entre as partes envolvidas, assim como estipular demais cláusulas que não são previstas nas regras gerais. Com isso, o contrato estipulado fará com que, nos casos em geral, sejam aplicadas as estipulações contratuais previstas no acordo (contrato assinado) entre as partes, aplicando, em caso de omissão, a lei geral, ou seja, a Lei do Inquilinato.

Por fim, podemos dizer que o direito de aluguel da propriedade é uma forma de exercício do direito fundamental de propriedade na medida em que o proprietário utiliza de dispor do seu bem de acordo com a sua necessidade e interesse. Ao mesmo tempo, o aluguel garante o direito de moradia e o direito à cidade, ao permitir que pessoas usufruam do imóvel e possam utilizá-lo temporariamente⁶⁰. De todo modo, o contrato de aluguel é um negócio jurídico e, como tal, deve apresentar os requisitos que foram trazidos no tópico anterior. Além disso, a relação possui lei específica para aluguel em propriedades urbanas e pode ser

⁵⁸ Redação, Lei do inquilinato: saiba quais são os deveres e direitos do inquilino: Conheça a Lei Federal de nº 8.245, que rege todos os contratos de aluguel de imóveis urbanos no Brasil. Quinto Andar, 2023. Disponível em: <https://conteudos.quintoandar.com.br/lei-inquilinato/#h-locador-e-locatario-direitos-e-deveres>. Acesso em: 06 jun 2023 às 07h44min

⁵⁹ BRASIL. Lei n. 8.245, de 18 de Outubro de 1991. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8245.htm. Acesso em: 06 jun. 2023.

⁶⁰ GUERREIRO, I. DE A.. O aluguel como gestão da insegurança habitacional: possibilidades de securitização do direito à moradia. Cadernos Metrópole, v. 22, n. 49, p. 729–756, set. 2020.

realizada por qualquer período de tempo que for expressado na manifestação de vontade das partes envolvidas na relação.

2.1.2 *Da Natureza Jurídica do Aluguel*

Neste tópico discorreremos sobre a natureza jurídica do contrato de aluguel. O contrato de aluguel tem a natureza de contrato bilateral, sendo a vontade das partes levadas em consideração e que geram obrigações recíprocas e simétricas entre elas⁶¹. Nessa medida, temos a concessão do uso do imóvel pelo locador e, como contraprestação, temos o pagamento do aluguel e a utilização do imóvel de acordo com as cláusulas de uso e as condições postas no contrato firmado entre ambos⁶².

Além disso, podemos dizer que o contrato de aluguel é de trato sucessivo, ou seja, se estende no tempo, com prestações periódicas até o momento de encerramento contratual⁶³. Conseqüentemente, podemos dizer que as obrigações e deveres se renovam a cada período de tempo e com a possibilidade de renovação contratual, conforme previsto na Lei do Inquilinato⁶⁴. Afinal, o contrato de locação possui natureza onerosa, justamente por envolver uma contraprestação financeira que é paga pelo locatário ao locador em troca do uso de fruição do imóvel. Ademais, o contrato é de direito real, por ter como objeto, um bem imóvel que é transferido ao locatário por um determinado período de tempo, para que possa ser utilizado e fruído⁶⁵.

Não menos importante, o contrato de aluguel por temporada também é regido pela Lei do Inquilinato⁶⁶, possuindo a natureza jurídica de contrato de locação de imóvel para uso temporário. Esse contrato é firmado quando o locador deseja alugar o imóvel em períodos curtos de tempo, não podendo ser utilizado com fins residenciais. A legislação ainda prevê a diferença da natureza jurídica dos dois tipos de contrato de aluguel, sendo o principal fator diferenciador a finalidade da locação. Enquanto no primeiro possui regras como necessidade

⁶¹ Vieira, Hugo Amoedo. "Breves Apontamentos sobre Contratos de Locação". Conteúdo Jurídico, 29 de janeiro de 2006. Disponível em: https://www.conteudojuridico.com.br/consulta/Artigos/45889/breves-apontamentos-sobre-contratos-de-locacao#google_vignette. Acesso em: 08 de dezembro de 2023.

⁶² TARTUCE, Flávio. Manual de Direito Civil: volume único. 12. ed. Rio de Janeiro: Forense; METODO, 2022.

⁶³ TARTUCE, Flávio. Manual de Direito Civil: volume único. 12. ed. Rio de Janeiro: Forense; METODO, 2022 P. 1699

⁶⁴ BRASIL. Lei n. 8.245, de 18 de Outubro de 1991. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8245.htm. Acesso em: 06 jun. 2023.

⁶⁵ TARTUCE, Flávio. Manual de Direito Civil: volume único. 12. ed. Rio de Janeiro: Forense; METODO, 2022.

⁶⁶ BRASIL. Lei n. 8.245, de 18 de Outubro de 1991. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8245.htm. Acesso em: 06 jun. 2023.

de locação prévia para rescisão contratual e com a possibilidade de renovação automática do contrato, desde que o inquilino continue cumprindo as contraprestações previstas. No outro temos a previsão do pagamento adiantado do valor estipulado, por um prazo menor de locação e a desocupação obrigatória do imóvel após o fim do prazo estipulado no contrato. Conclui-se que apesar de serem regulados pela mesma legislação (Lei do Inquilinato), possuem características, finalidades e possibilidades completamente diferentes, o que faz com que a natureza jurídica de ambos os contratos seja diferente em alguns aspectos⁶⁷.

Além do aluguel por temporada, atualmente, vemos a implementação de outro sistema de aluguel feito por meio de aplicativos como Airbnb, Booking, Home Away, VrBO, Trivago e entre outras plataformas digitais. Esse modo de aluguel causa polêmica nas doutrinas e na jurisprudência justamente por ser um tema, relativamente, novo. Essas plataformas digitais começaram a funcionar em 2012, tendo como principal atrativo o canal direto entre o “*host*” (locador) e “*guests*” (locatários/hóspedes)⁶⁸.

Com isso, essas plataformas passaram a ser utilizadas para rentabilizar os espaços vacantes através de locações diárias para fins de turismo, lazer, viagens, trabalho, estudo, tratamento de saúde, sendo o principal papel do aplicativo ser o intermediário do negócio jurídico firmado, aproximando o locador do locatário, mas sem se envolver diretamente no preço ou na negociação⁶⁹.

Como consequência dessa aproximação, os custos para a temporada passam a ser menores para os que buscam bens e serviços e a possibilidade de renda extra para quem possui o imóvel/espço inutilizado. Assim, houve um sucesso nessa nova modalidade de aluguel que deve-se ao fator da proximidade entre as partes envolvidas no negócio jurídico, rapidez de informações, preços menores e a sensação de confiança produzida pelo site por meio dos *reviews* de hóspedes anteriores. Além desses atrativos, devemos lembrar que esse modo de locação por temporada não possui prazo mínimo estipulado em lei, o que acarreta em vendas diárias, não havendo solicitação de garantias de pagamento, sem vistorias, sem

⁶⁷ Brasil. Lei n. 8.245, de 18 de Outubro de 1991. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/18245.htm. Acesso em: 06 jun. 2023.

⁶⁸ Monteiro, Priscila. O direito e a locação e temporada na economia de compartilhamento. Revista Jus, 2019. Disponível em: <https://jus.com.br/artigos/73633/o-direito-e-a-locacao-de-temporada-na-economia-de-compartilhamento>. Acesso em: 06 jun 2023 às 07h52min

⁶⁹ Monteiro, Priscila. O direito e a locação e temporada na economia de compartilhamento. Revista Jus, 2019. Disponível em: <https://jus.com.br/artigos/73633/o-direito-e-a-locacao-de-temporada-na-economia-de-compartilhamento>. Acesso em: 06 jun 2023 às 07h52min

assinatura de contrato, sendo constituído de forma simplificada, rápida e por meio da plataforma utilizada⁷⁰.

Desse modo, vemos o movimento de alteração da modalidade de aluguel por temporada, uma vez que as plataformas digitais tornaram o modo de aluguel mais simplificado e mais informal, deixando nebuloso e complexo o seu enquadramento para os operadores do direito. Por ser algo atual, ainda não possuímos legislação específica para esse modo de locação o que deixa dúvida quanto a natureza jurídica, podendo ser enquadrada pela Lei 8.245/1991 ou pela Lei 11.771/2008 (Regulamento Geral dos Meios de Hospedagem)⁷¹.

Essa dificuldade de identificação da natureza jurídica se dá ao fato de que a locação feita por esses aplicativos é realizada por meio de diárias, enquadrando-se na locação por temporada, porém, ainda é um meio de hospedagem e, conseqüentemente, deve respeitar as diretrizes da Lei 11.771/2008. Contudo, o Regulamento Geral dos Meios de Hospedagem prevê que os meios de hospedagem como empreendimento ou estabelecimento de prestadores de serviços turísticos que oferecem unidades de uso exclusivo ao hóspede aliada a outros serviços necessários ao usuário, sendo obrigados a estarem cadastrados no Ministério do Turismo para exercer as suas atividades regularmente⁷².

Todavia, as locações efetuadas pelos aplicativos, apesar do caráter temporário, a unidade oferecida, nem sempre, é de uso exclusivo ao hóspede, além de não haver o cadastramento desses imóveis no Ministério do Turismo⁷³.

Além disso, temos a incidência da Lei 8.245/1991, que versa sobre a locação residencial típica (art. 46) e a locação por temporada que é realizada pelo período de, no máximo, 90 dias (art. 48), porém é exigido um contrato escrito, uma vez que exige prazo contratual determinado, sendo incompatível com o modo em que ocorre as locações ocorrem pelos aplicativos.

⁷⁰ Monteiro, Priscila. O direito e a locação e temporada na economia de compartilhamento. Revista Jus, 2019. Disponível em: <https://jus.com.br/artigos/73633/o-direito-e-a-locacao-de-temporada-na-economia-de-compartilhamento>. Acesso em: 06 jun 2023 às 07h52min

⁷¹ Monteiro, Priscila. O direito e a locação e temporada na economia de compartilhamento. Revista Jus, 2019. Disponível em: <https://jus.com.br/artigos/73633/o-direito-e-a-locacao-de-temporada-na-economia-de-compartilhamento>. Acesso em: 06 jun 2023 às 07h52min

⁷² Monteiro, Priscila. O direito e a locação e temporada na economia de compartilhamento. Revista Jus, 2019. Disponível em: <https://jus.com.br/artigos/73633/o-direito-e-a-locacao-de-temporada-na-economia-de-compartilhamento>. Acesso em: 06 jun 2023 às 07h52min

⁷³ Monteiro, Priscila. O direito e a locação e temporada na economia de compartilhamento. Revista Jus, 2019. Disponível em: <https://jus.com.br/artigos/73633/o-direito-e-a-locacao-de-temporada-na-economia-de-compartilhamento>. Acesso em: 06 jun 2023 às 07h52min

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.⁷⁴

Considerando todos os pontos apresentados, não há uma posição doutrinária sobre qual seria a natureza jurídica desse tipo de aluguel devido ao não enquadramento perfeito em nenhuma das duas leis. Com isso, o Ministério do Turismo esclareceu, inicialmente, que não há incidência da Lei 11.771/2008 nesses tipos de aluguéis, ainda trouxe a importância da criação de uma regulamentação específica para esses casos, uma vez que esses aluguéis podem gerar problemas no sistema jurídico devido a insegurança na ordem jurídica, econômica e financeira. Porém, em uma decisão mais recente, o Ministério do Turismo entendeu que a relação jurídica envolvida nestes meio de locação por aplicativo apresentam características que se relacionam com as previsões da Lei de Hospedagem e entendeu que pode ser necessário a aplicação de alguns incisos e artigos para a efetivação e proteção das pessoas envolvidas nessa relação. Contudo, citado órgão deixou claro a necessidade de criação de legislação específica para esses modelos de aluguéis⁷⁵.

3 DO DIREITO CONDOMINIAL

Quando há uma pluralidade de pessoas que possuem o mesmo bem, comunhão de interesses e paridade de poderes, de forma que, os direitos de cada envolvido sejam exercidos em comum ou individualmente, sem a exclusão dos demais, pode-se concluir que, segundo Avvad⁷⁶ que temos a criação de um condomínio. Ressalta-se que o poder jurídico atribuído ao condomínio é sobre a sua integralidade, assegurando, assim, a exclusividade jurídica ao conjunto de coproprietários em relação a qualquer terceiro, sendo os demais direitos e deveres regulamentados em legislação assim como a participação de cada um em função da utilização do objeto⁷⁷.

Com isso, os condomínios têm origem no acordo de vontades, em ato de última vontade e/ou em decorrência de lei. Além desse fato, o condomínio pode ser classificado

⁷⁴ Brasil. Lei n. 8.245, de 18 de Outubro de 1991. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/18245.htm. Acesso em: 06 jun. 2023.

⁷⁵ Medeiro, Luisa. “A regulamentação do Airbnb: Lei do Inquilinato x Lei Geral do Turismo”. Disponível em: <https://www.jusbrasil.com.br/artigos/regulamentacao-do-airbnb-lei-do-inquilinato-x-lei-geral-do-turismo/756893493>. Acesso em: 10 de dezembro de 2023

⁷⁶ Avvad, Pedro Elias. Condomínio Edilício. 3. ed. Rio de Janeiro: Gen-Forense, 2017.

⁷⁷ VENOSA, Sílvio de Salvo; VAN WELL, Livia. Condomínio em edifício. Indaiatuba, SP: Editora Foco, 2021.

como *pro diviso*, onde temos a aparência de comunhão, uma vez que os titulares se localizam em parte certa e determinada do imóvel comum, onde detém a exclusividade do direito de propriedade ou *pro indiviso*, onde há a indivisibilidade de direito e de fato da propriedade, sendo exercida, nessa área comum, as quotas ou frações ideais⁷⁸. Desse modo, podemos classificar/determinar que os condomínios residenciais atuais, possuem áreas *pro diviso*, as unidades do prédio, e áreas *pro indiviso*, elevadores, hall de entrada, salão de festas, portaria, jardim e entre outros espaços comuns da convivência condominial⁷⁹.

Sendo assim, a comunhão *pro indiviso* a propriedade é exercida sobre um bem comum sob o prisma das quotas ou frações ideais⁸⁰.

Uma vez que os condomínios possuem pluralidade de proprietários sobre determinado bem, temos a necessidade de implementação de uma administração para que o bem cumpra a finalidade coletiva social⁸¹. Nesse sentido, segundo o art. 1.323 do CC/2002⁸², a maioria deliberará e escolherá um administrador, que pode ser estranho ao condomínio. Não havendo a escolha do administrador, o condômino que realizar as funções administrativas sem contestações, será o representante comum, conforme previsão do art. 1.324 do CC/2002⁸³. Porém, apesar de existir um administrador e uma natureza real dúplice, os condomínios não são considerados pessoa jurídica, uma vez que faltam requisitos necessários e por não possuir *affectio societatis*⁸⁴.

Conseqüentemente, os condomínios possuem uma personalidade anômala, uma vez que podem se fazer representar, ativa e passivamente, em demandas judiciais, conforme previsão do art. 75, XI do CPC/15⁸⁵ e pelo fato de poderem ser proprietários de unidades autônomas, lojas térreas, garagem, podendo locar a terceiros e amortizando as despesas condominiais⁸⁶. Com isso, podemos dizer que o condomínio atua na esfera negocial assim como as demais personalidades jurídicas, o que demonstra a sua personificação mitigada⁸⁷.

⁷⁸ VENOSA, Sílvio de Salvo; VAN WELL, Livia. Condomínio em edifício. Indaiatuba, SP: Editora Foco, 2021.

⁷⁹ VENOSA, Sílvio de Salvo; VAN WELL, Livia. Condomínio em edifício. Indaiatuba, SP: Editora Foco, 2021.

⁸⁰ VENOSA, Sílvio de Salvo; VAN WELL, Livia. Condomínio em edifício. Indaiatuba, SP: Editora Foco, 2021.

⁸¹ VENOSA, Sílvio de Salvo; VAN WELL, Livia. Condomínio em edifício. Indaiatuba, SP: Editora Foco, 2021.

⁸² BRASIL. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil. Diário Oficial da União: seção 1, Brasília, DF, ano 139, n. 8, p. 1-74, 11 jan. 2002. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406compilada.htm. Acesso em: 06 jun. 2023.

⁸³ BRASIL. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil. Diário Oficial da União: seção 1, Brasília, DF, ano 139, n. 8, p. 1-74, 11 jan. 2002. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406compilada.htm. Acesso em: 06 jun. 2023.

⁸⁴ VENOSA, Sílvio de Salvo; VAN WELL, Livia. Condomínio em edifício. Indaiatuba, SP: Editora Foco, 2021.

⁸⁵ BRASIL. Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015. Código de Processo Civil. Diário Oficial da União, Brasília, DF, 17 mar. 2015. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/13105.htm. Acesso em: 08 de dezembro de 2023

⁸⁶ VENOSA, Sílvio de Salvo; VAN WELL, Livia. Condomínio em edifício. Indaiatuba, SP: Editora Foco, 2021.

⁸⁷ VENOSA, Sílvio de Salvo; VAN WELL, Livia. Condomínio em edifício. Indaiatuba, SP: Editora Foco, 2021.

Para além disso, apesar de não possuir requisitos de validade previstos no código civil, é necessário o pedido de instituição do condomínio junto ao Registro de Imóveis, devendo o interessado apresentar o “Habite-se” (alvará ou certidão que permite o uso do prédio, conforme a finalidade que lhe foi atribuída) junto com a certidão negativa de débitos do INSS e, segundo art. 47, II da Lei 8.212/1991⁸⁸, projeto arquitetônico aprovado junto ao órgão municipal e memorial descritivo com as respectivas planilhas de área e custo das unidades autônomas. Além disso, segundo Caio Mário⁸⁹, Arnaldo Rizzardo⁹⁰ e Pedro Avvad⁹¹, sendo cumprido os requisitos para a constituição, bem como a ata de assembleia geral dos condôminos, é declarada a constituição do condomínio edilício.

3.1. Natureza Jurídica dos Condomínios Edifícios

Como vimos no tópico anterior, a natureza jurídica dos condomínios edifícios é complexa de se classificar justamente pela natureza dúbia dos direitos reais envolvidos. Com isso, no antigo e no atual Código Civil temos uma natureza jurídica distinta para as unidades autônomas e para as áreas de uso comum. As unidades autônomas encontram limites nos princípios da ordem natural de vizinhança e nos limites da tolerância, principalmente nos ordenamentos precípuos do condomínio como as convenções e os regimentos internos.⁹²

Apesar disso, o proprietário de uma unidade em um condomínio edilício possui, além de sua área privativa, a área de sua fração ideal nos espaços comuns. Como consequência, quando for omissa a convenção ou regimento interno, a interpretação dos direitos e deveres a ser considerada é aquela prevista nas regras condominiais gerais e no direito de vizinhança. Por conta disso, podemos dizer que o proprietário do bem imóvel em um condomínio edilício é proprietário de um direito complexo.⁹³

3.2. Das Convenções Condominiais e do Regimento Interno

⁸⁸ BRASIL. Lei nº 8.212, de 24 de julho de 1991. Dispõe sobre a organização da Seguridade Social, institui Plano de Custeio, e dá outras providências. Diário Oficial da União, Brasília, DF, 25 jul. 1991. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/18212cons.htm. Acesso em: 8 de dezembro de 2023.

⁸⁹ Pereira, Caio Mário da Silva. Condomínios e incorporações. 7.ed. Rio de Janeiro: Forense, 1993.

⁹⁰ Rizzardo, Arnaldo. Condomínio edilício e incorporação imobiliária. 7. Ed. Rio de Janeiro: Gen-Forense, 2019.

⁹¹ Avvad, Pedro Elias. Condomínio Edifício. 3. ed. Rio de Janeiro: Gen-Forense, 2017.

⁹² VENOSA, Sílvio de Salvo; VAN WELL, Livia. Condomínio em edifício. Indaiatuba, SP: Editora Foco, 2021.

⁹³ VENOSA, Sílvio de Salvo; VAN WELL, Livia. Condomínio em edifício. Indaiatuba, SP: Editora Foco, 2021.

Um dos pré-requisitos a serem preenchidos pelos condomínios edilícios para que sejam constituídos está disposta no art. 1333 do Código Civil⁹⁴. Nele encontramos que há a necessidade de uma convenção condominial subscrita pelos titulares de 2/3 das frações ideais, sendo registrada no Cartório de Imóveis. Além disso, temos, no mesmo dispositivo, a previsão de eficácia *erga omnes* das Convenções Condominiais, o que faz com que elas sejam oponíveis aos seus signatários e que alcance diretamente ou indiretamente pessoas a ela subordinadas. Ademais, segundo o art. 9º da Lei 4.591/64⁹⁵, as convenções condominiais devem apresentar: (a) discriminação das partes da propriedade exclusiva e as de condomínio com especificações das diferentes áreas; (b) destino das diferentes partes; (c) modo de usar as coisas e serviços comuns; (d) encargos, forma e proporção das contribuições dos condomínios para as despesas de custeio e para as extraordinárias; (e) modo de escolha do síndico; (f) atribuições do síndico; (g) definição da natureza gratuita ou onerosa de suas funções; (h) modo e prazo para a convocação das assembleias gerais dos condôminos; (i) quórum para os diversos tipos de votação; (j) forma de contribuição para a constituição de fundo reserva; (k) forma e quórum para alteração da convenção e; (m) forma e quórum para aprovação do Regimento Interno quando não incluídos na própria Convenção.

Consequentemente, as convenções condominiais têm natureza normativa em relação aos proprietários das unidades do condomínio, alcançando todos aqueles que possuem direitos sobre a ela⁹⁶. Assim, para garantir a publicidade, é previsto no art. 9º, §2º da Lei 4.591/64⁹⁷ que a Convenção deve ser averbada no Registro de Imóveis, bem como as suas eventuais alterações, uma vez que aprovada passa a ser obrigatória aos proprietários, promitentes compradores, cessionários atuais e futuros, como para qualquer ocupante. Contudo, caso o condomínio não tenha registrado a Convenção aprovada, segundo entendimento do STJ (Súmula 260)⁹⁸, é eficaz para regular as relações entre os condôminos.

Com isso, de modo geral, a Convenção condominial é a legislação entre os condôminos do edifício, uma vez que todos estão sujeitos a uma mesma norma ainda que

⁹⁴ BRASIL. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil. Diário Oficial da União: seção 1, Brasília, DF, ano 139, n. 8, p. 1-74, 11 jan. 2002. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406compilada.htm. Acesso em: 06 jun. 2023.

⁹⁵ BRASIL. Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964. Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias. Diário Oficial da União, Brasília, DF, 17 dez. 1964.

⁹⁶ VENOSA, Sílvio de Salvo; VAN WELL, Lívia. Condomínio em edifício. Indaiatuba, SP: Editora Foco, 2021.

⁹⁷ BRASIL. Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964. Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias. Diário Oficial da União, Brasília, DF, 17 dez. 1964.

⁹⁸ Súmula 260 do STJ: “A convenção de condomínio aprovada, ainda que sem registro, é eficaz para regular as relações entre os condôminos”.

resulte em prejuízo à individualidade⁹⁹. Nesse sentido, Caio Mário¹⁰⁰ defende que a Convenção determina padrões mínimos para regular as relações individuais de maneira a garantir a coexistência comum. Desse modo, o adquirente do imóvel concorda com as previsões dispostas na Convenção e desde sua entrada. Já o Regimento Interno deve ser utilizado como uma norma regulamentadora, disciplinando o comportamento e a conduta interna dos condôminos, possuidores de direitos e detentores, titulares ou não das unidades autônomas e todos que utilizam do condomínio¹⁰¹.

Essa norma pode estar incluída ou não no mesmo documento em que se encontra a Convenção condominial, segundo o art. 9º, §3º da Lei 4.591/64¹⁰². Contudo, como documento autônomo, para sua alteração, não é necessário o quórum qualificado como é previsto para alteração das Convenções condominiais¹⁰³. O regimento interno trata de questões atinentes ao cotidiano do condomínio como: aluguel de salão de festas, horários de entrada e saída; realização de reformas; circulação de animais nas áreas comuns; contratação de empregados e sobre outras necessidades fáticas do condomínio¹⁰⁴.

Por fim, cabe dizer que as normativas condominiais impostas e tratadas na Convenção e no Regimento interno devem ser cumpridas para que seja possível a coexistência dos moradores.

4 DAS DECISÕES DO STJ E POSICIONAMENTO DOUTRINÁRIO

Em maio do ano de 2021, foi publicada a decisão da quarta turma do STJ (RESP. nº 1.819.075 - RS (2019/0060633-3))¹⁰⁵, sobre o fato das convenções condominiais poderem vetar a utilização da propriedade por meio do aluguel por aplicativo. A tese do voto vencedor foi no sentido de que há diferença entre domicílio, residência, morada e hospedagem. Os dois primeiros estão relacionados à permanência habitual e anímica, se afastando da ideia de eventualidade e/ou transitoriedade que são demonstradas nos dois últimos. Ademais, alegam

⁹⁹ VENOSA, Sílvio de Salvo; VAN WELL, Livia. Condomínio em edifício. Indaiatuba, SP: Editora Foco, 2021.

¹⁰⁰ Pereira, Caio Mário da Silva. Condomínios e incorporações. 7.ed. Rio de Janeiro: Forense, 1993.

¹⁰¹ VENOSA, Sílvio de Salvo; VAN WELL, Livia. Condomínio em edifício. Indaiatuba, SP: Editora Foco, 2021.

¹⁰² BRASIL. Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964. Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias. Diário Oficial da União, Brasília, DF, 17 dez. 1964.

¹⁰³ VENOSA, Sílvio de Salvo; VAN WELL, Livia. Condomínio em edifício. Indaiatuba, SP: Editora Foco, 2021.

¹⁰⁴ VENOSA, Sílvio de Salvo; VAN WELL, Livia. Condomínio em edifício. Indaiatuba, SP: Editora Foco, 2021.

¹⁰⁵ BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Recurso Especial nº 1.819.075 - RS (2019/0060633-3). Relator: Min. Raul Araújo. Órgão Julgador: Quarta Turma do STJ. 20 de abril de 2021. Disponível em: <https://processo.stj.jus.br/jurisprudencia/externo/informativo/?aplicacao=informativo&acao=pesquisar&livre=018110>. Acesso em: 08 de dezembro de 2023.

que a hospedagem destina-se à habitação temporária, o que se afasta do conceito de residência previsto na lei civil.

Na decisão ainda alega que o Condomínio não é contrário ao aluguel de longa ou regular duração, porém se diz prejudicado com a prática de disponibilização a terceiros hospedagem remunerada e de curta duração de franca rotatividade, perturbando a rotina do condomínio edilício com finalidade residencial e trazendo insegurança a coletividade. Ademais, segundo o min. Raul Araújo, como há oferta de serviços como de lavanderia e internet e devido à informalidade, simplificação e a finalidade de hospedagem à jovens, a hipótese se enquadra em uma nova forma de hospedagem que não apresenta vínculos entre os envolvidos, em ambientes de estrutura típica familiar, exercida sem o inerente profissionalismo e que surgiu marcada pelos influxos da avançada tecnologia e pelas facilidades de comunicação que vem se tornando muito popular como forma de complementação de renda para os “senhorios” e obtenção, por viajantes ou interessados, de acolhida e abrigo de reduzido custo.

Essa forma de “hospedagem”, não encontra uma definição doutrinária ou legislação específica no Brasil e, segundo o ministro do voto vencedor, não se confunde com as espécies tradicionais como a locação por temporada justamente por não ter os contratos, demonstrando à informalidade e do ajuste à necessidade do hóspede. Ademais, demonstra que não há previsão de aluguel informal e fracionado de quartos existentes em um imóvel adequado a servir de residência temporária para determinado locatário. Assim, apesar da Lei 8.245/1991 definir que o aluguel por temporada tem o prazo máximo de 90 dias, a forma utilizada pelos aplicativos, aproximam-se, na prática, a um contrato atípico de hospedagem, apesar de não se enquadrar entre as típicas hospedagens oferecidas de modo formal e profissionalizado por hotéis, pousadas, hospedarias, motéis e outros estabelecimentos da rede tradicional provedora de alojamento, conforto e variados serviços à clientela, regida pela Lei 11.771/2008.

Outrossim, segundo Código Civil e a Lei 4.591/1964, o proprietário do imóvel pode fruir de sua unidade como melhor lhe aprouver, desde que não viole a legislação e as regras e convenções condominiais e o direito de vizinhança de modo a harmonizar os direitos relativos à segurança, sossego e à saúde das demais múltiplas propriedades abrangidas no Condomínio. Consequentemente, segundo o voto vencedor, se a Convenção Condominial impor regra de destinação residencial, mostra-se indevido o uso das unidades autônomas que implique o desvirtuamento dessa finalidade. Para além disso, há possibilidade de que os próprios condôminos deliberem em assembleia, por maioria qualificada, permitir a utilização das unidades condominiais para fins de hospedagem, ampliando o seu uso para além do

residencial e incorporarem essa modificação à Convenção Condominial. Desse modo, é correta a pretensão da Convenção Condominial vedar as unidades condominiais de utilizarem suas propriedades para fins de hospedagem remunerada.

No mesmo sentido, decidiu a terceira turma do STJ¹⁰⁶, que publicou a decisão em dezembro do ano de 2021. Nesta decisão temos o voto do ministro relator, Ricardo Villas Bôas Cueva, no mesmo sentido de que decisão na quarta turma no REsp nº 1.819.075/RS, devido ao precedente. Além disso, apresenta outra decisão que defende a inviabilidade de se enquadrar a atividade de disponibilização do imóvel para uso de terceiros por meio das plataformas digitais, seja na disciplina do aluguel por temporada ou pela lei de hospedagem.

Também, afirma que o enquadramento dentro dessas leis é desnecessário, uma vez que determinado imóvel disponibilizado para uso de terceiros não é fator decisivo para que tal atividade seja enquadrada em um ou outro regramento legal. Além disso, destacou que a disponibilização dos espaços ociosos da casa à terceiros pode se dar das mais diversas formas, por meio de plataformas digitais, por intermédio de imobiliárias, panfletos afixados na portaria, anúncios em classificados e etc. Sendo assim, não é o método que enquadra a atividade em alguma das disciplinas legais existentes, tampouco é o que define se tal prática atende ou não a destinação prevista na Convenção Condominial.

Conseqüentemente, para esse ministro, é necessário a análise do caso fático para verificar qual seria a finalidade de determinada atividade, podendo essa se enquadrar nas mais variadas legislações. Contudo, quando se trata de condomínio, deve-se observar as regras relativas ao condomínio edilício presentes no Código Civil, onde se tem a previsão de que a Convenção Condominial é a norma interna que disciplina as relações dos condôminos no intuito de possibilitar a convivência harmônica entre os moradores, não estando imunes à apreciação do judiciário quanto a necessidade do respeito à função social da propriedade. Conseqüentemente, é defensável a ideia de locações por meio de plataformas digitais fundamentada na livre iniciativa, porém, segundo a Lei 4.591/1964 o proprietário está condicionado às normas de boa vizinhança, não podendo causar danos, incômodo, obstáculo ou embaraço ao uso das partes comuns. Ademais, é dever do condômino dar à sua parte exclusiva a mesma destinação que tem a edificação, segundo o art. 1.336, IV do CC/2002.

Para mais, define que a exploração econômica das unidades autônomas mediante locação por curto ou curtíssimo prazo caracterizadas pela eventualidade e transitoriedade não

¹⁰⁶ BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Recurso Especial nº 1.884.483 - PR (2020/0174039-6). Relator: Min. Ricardo Villas Bôas Cueva. Órgão Julgador: Terceira Turma do STJ. 16 de dezembro de 2021. Disponível em: <https://www.stj.jus.br/sites/portalp/Paginas/Comunicacao/Noticias/10122021-Informativo-de-Jurisprudencia-dest-aca-possibilidade-de-condominio-proibir-locacoes-curtas.aspx>. Acesso em: 08 de dezembro de 2023.

se compatibilizam com a destinação exclusivamente residencial atribuída no condomínio, pois é inegável a afetação ao sossego, salubridade, segurança causada pela rotatividade de pessoas estranhas e sem compromisso duradouro com a comunidade, o que confere razoabilidade às restrições. Ora, o argumento trazido que os condomínios possuem modos eficazes de garantir o sossego, segurança e a salubridade não tiram a possibilidade dele agir preventivamente para obstar práticas incompatíveis com a destinação dele concebida. Desse modo, o relator entende as mudanças atuais e entende o avanço da tecnologia, mas afirma que as novas práticas encontram limites nos direitos sociais, sendo assim, o direito de propriedade não é só de quem explora economicamente, mas também daquele que faz sua moradia e nela almeja um lugar seguro, paz e sossego.

Por último, salientou que a necessidade legislativa de regulamentação, se atente, não somente, para questões econômica, tributária e administrativa, mas também para os interesses dos próprios usuários e das pessoas que residem próximas aos imóveis passíveis de exploração. Além disso, afirmou que se a destinação for residencial, é o necessário para obstar a questão.

Porém, o min. Marco Aurélio Bellizze acompanhou o voto parcialmente, ressaltando que entende da mesma maneira que o min. Antônio Carlos e que acredita que os aluguéis por Airbnb tem a natureza pura de locação por temporada, apesar de ser uma forma de exploração econômica, e que é compatível com a finalidade residencial estabelecida na Convenção Condominial. Contudo, acredita que há limitação desse direito de propriedade de maneira a mostra-se razoável e aplicar o princípio da proporcionalidade, agindo segundo os deveres impostos por lei aos condôminos, uma vez que a alta rotatividade prejudica o sossego e a segurança dos demais condôminos, indo em contramão às previsões legislativas e regulamentos internos e convenções condominiais. Assim, a decisão que define como proibição, por maioria qualificada dos votos, não desborda da razoabilidade e da proporcionalidade¹⁰⁷.

A min. Nancy Andrighi também acompanhou parcialmente o voto do relator, salientou a limitação do direito de propriedade e demonstrou que o Código Civil prevê força normativa as Convenções Condominiais que servem como normas aos condôminos como também àqueles que, futuramente, ingressarem no condomínio e que utilizarem esporadicamente. Consequentemente, nos condomínios edifícios encontram-se limitações referentes às funções

¹⁰⁷ BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Recurso Especial nº1.884.483 - PR (2020/0174039-6). Relator: Min. Ricardo Villas Bôas Cueva. Órgão Julgador: Terceira Turma do STJ. 16 de dezembro de 2021. Disponível em: <https://www.stj.jus.br/sites/portalp/Paginas/Comunicacao/Noticias/10122021-Informativo-de-Jurisprudencia-dest-aca-possibilidade-de-condominio-proibir-locacoes-curtas.aspx>. Acesso em: 08 de dezembro de 2023.

sociais da propriedade, assim como as regras das Convenções Condominiais. Apresentou que, contudo, as Convenções Condominiais não são imutáveis e que podem ser alteradas por $\frac{2}{3}$ dos votos e a alteração da destinação das unidades deve ser aprovada por unanimidade, repetindo o que foi falado no voto do min. Marco Aurélio Bellizze. Ademais, afirmou que é preciso se atentar para o fato de que a Convenção e as deliberações das assembleias, desde que não conflitem com normas de ordem pública, gozam de soberania. Além disso, afirmou que a alta rotatividade trazida pelos aluguéis de aplicativo infringem as disposições legais do Código Civil concernentes ao sossego, segurança e salubridade. Por fim, a min. Nancy Andrighi caracterizou o negócio jurídico como uma forma de contrato atípico, uma vez que não se enquadra nem em uma relação de hospedagem por não cumprir os requisitos da lei específica e nem por se enquadrar na lei de aluguel por temporada por não ter algumas previsões, como contrato e etc¹⁰⁸.

No fim, mas não menos importante, o voto do relator da quarta turma do STJ¹⁰⁹, min. Luis Felipe Salomão que prevê que as instâncias consideraram a relação como um contrato atípico de hospedagem, tendo em vista: (a) ausência de vinculação entre os clientes; (b) reforma no sentido de acomodar mais pessoas, no caso fático; (c) alta rotatividade de pessoas; (d) em pouco tempo, no caso fático, ter conseguido mais apartamentos para a mesma finalidade, caracterizando o ato como uma exploração comercial. Contudo, de acordo com a Lei. 11.771/2008 há o destaque para múltiplas prestações de serviços. Sendo assim, para caracterização como hospedagem, há a necessidade de serviços como portaria, segurança, limpeza, arrumação dos cômodos e etc.

Consequentemente, o min. Luis Felipe Salomão entende que não seria possível caracterizar a atividade realizada pelos proprietários iguais àquelas realizadas por estabelecimentos dotados da estrutura para o fornecimento dos serviços inerentes à hospedagem, nos estritos limites da lei. Tal fato importa em dizer que a disponibilização dos quartos ou de uma unidade estão voltados à finalidade residencial, ainda que temporária. Desse modo, a disponibilização de alguns serviços não caracteriza um contrato de hospedagem, podendo ser apenas uma atividade circunstancial e não essencial que está presente em alguns contratos de locação temporária. Desse modo, o ministro afirma a

¹⁰⁸ BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Recurso Especial nº1.884.483 - PR (2020/0174039-6). Relator: Min. Ricardo Villas Bôas Cueva. Órgão Julgador: Terceira Turma do STJ. 16 de dezembro de 2021. Disponível em: <https://www.stj.jus.br/sites/portalp/Paginas/Comunicacao/Noticias/10122021-Informativo-de-Jurisprudencia-dest-aca-possibilidade-de-condominio-proibir-locacoes-curtas.aspx>. Acesso em: 08 de dezembro de 2023.

¹⁰⁹ BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Recurso Especial nº1.819.075 - RS (2019/0060633-3). Relator: Min. Raul Araújo. Órgão Julgador: Quarta Turma do STJ. 20 de abril de 2021. Disponível em: <https://processo.stj.jus.br/jurisprudencia/externo/informativo/?aplicacao=informativo&acao=pesquisar&livre=018110>. Acesso em: 08 de dezembro de 2023.

rotatividade de pessoas, ausência de vínculo entre os ocupantes e o incremento patrimonial do proprietário não configuram, necessariamente, a atividade de exploração comercial dos imóveis, sob pena de desvirtuar a própria classificação legal da atividade, pressupondo atividade de empresário.

Ademais, a natureza jurídica da atividade desenvolvida pode ser enquadrada em uma das formas contratuais existentes no ordenamento jurídico vigente, sendo afastada a atividade comercial, e caracterizada como locação. Atualmente, houve a potencialização desse método de aluguel de curta ou curtíssima temporada, onde, por meio da internet, é possível conectar, diretamente, o proprietário do imóvel e o pretendente à locação, evidenciando o contrato quase que instantâneo entre os interessados. Essa modalidade é conhecida como “economia de compartilhamento”. Nesse sentido, os autores Carlos Affonso Pereira e Ronaldo Lemos afirmam:

A chamada **economia do compartilhamento** constitui o que diversos autores caracterizam como uma nova etapa no processo de desenvolvimento econômico, simbolizado pela superação da lógica de consumo em massa e visando ao acúmulo de bens, típica do final do último século, por um momento em que o mercado, já saturado por crises financeiras e pautado por necessidades ligadas à **sustentabilidade** e ao **uso racional dos bens**, passa a privilegiar **novas formas de acesso a bens e a serviços**. Em última instância, a economia do compartilhamento está baseada no uso de **tecnologia da informação em prol da otimização do uso de recursos através de sua redistribuição**, compartilhamento e aproveitamento de suas capacidades excedentes. Ricardo Abramovay lembra que a economia do compartilhamento horizontaliza as relações humanas, "descentraliza os instrumentos de produção e troca, abre caminhos para a cooperação direta ente indivíduos (conhecidas como peer to peer ou P2P) e empresas (business to business ou B2B) e contesta o uso indiscriminado dos direitos autorais como base da inovação". Para o autor, as três principais transformações teóricas que a junção da lógica do compartilhamento com as mídias digitais possibilitam são (i) a descentralização das atividades impulsionadas pela rede; (ii) a redução dos custos de transação; e (iii) a emergência de uma economia da atração pautada na confiança existente em relações interpessoais.¹¹⁰

Além disso, o relator utilizou os argumentos apresentados por voto anterior do min. Roberto Barroso, na Suprema Corte, onde julgou o modelo de economia de compartilhamento, RE nº 1.054/110/SP, envolvendo a startup Uber. Em seu julgamento, Barroso afirma que nos encontramos em um novo tipo de desenvolvimento capitalista, onde estão sendo substituídos velhos métodos e modos de produção por novos modelos, chamados de *inovação disruptiva*. Nesse sentido, várias startups têm conflitos atuais contra os “modelos

¹¹⁰ SOUZA, Carlos Affonso Pereira de Souza e LEMOS, Ronaldo, in Revista de Direito da Cidade, vol. 08, nº 4. ISSN 2317-7721 pp. 1757-1777.

antigos”, como o caso do WhatsApp e as empresas de telefonia; Netflix e as empresas de TV a cabo; Airbnb e as empresas de hotéis¹¹¹.

Desse modo, Barroso afirma que temos que aceitar o progresso nacional e o fato de que temos novas tecnologias disputando o mercado com as formas mais tradicionais de oferecimento de determinados serviços. Além disso, declarou a ineficiência de tentar proibir as inovações ou preservar o *status quo*, ressaltando a importância do Estado em produzir vias conciliatórias para acomodar as inovações com os mercados já existentes. Informou ainda a importância da livre iniciativa como forma de salvaguardar a liberdade individual de exercício dos direitos da personalidade¹¹².

Com isso, o acórdão do processo foi no sentido de que o legislador, dentro do regime constitucional fundado na livre iniciativa, não possui ampla discricionariedade para suprimir relevantes espaços da iniciativa privada privilegiando, portanto, a livre iniciativa e a livre concorrência; incentivando a inovação e o impacto positivo do modelo de economia de compartilhamento e, por fim, é apta a corrigir ineficiências de um setor monopolizado.

Além desses fatos, o min. Salomão salientou o impacto financeiro ocasionado decorrentes do modelo de economia de compartilhamento pelo aplicativo Airbnb no ano de 2016, passando da casa dos trilhões e correspondendo a 0,04% do PIB brasileiro. Ainda salientou a consequência dos efeitos econômicos indiretos e diretos da exploração desse tipo de atividade, uma vez que, segundo pesquisas, as pessoas que locam Airbnb gastam 3 vezes mais em outras atividades locais do que os hóspedes de hotéis¹¹³.

Ademais, o relator cita outros autores que estudam sobre a necessidade de criação de legislação específica para esse tipo de modelo de compartilhamento, como a Bianca Tavolari¹¹⁴. Ele afirma que o modelo de locação via aplicativo não tem enquadramento jurídico vigente, mas que entende que não há um modelo com finalidade comercial e sim uma prática de conectividade entre as pessoas naturais envolvidas na relação. Destaca ainda que, mesmo que fosse realizado um contrato verbal entre as partes com duração de curto período,

¹¹¹ RE 1054110, Relator(a): Min. ROBERTO BARROSO, Tribunal Pleno, julgado em 09/05/2019, PROCESSO ELETRÔNICO DJe-194 DIVULG 05-09-2019 PUBLIC 06-09-201

¹¹² RE 1054110, Relator(a): Min. ROBERTO BARROSO, Tribunal Pleno, julgado em 09/05/2019, PROCESSO ELETRÔNICO DJe-194 DIVULG 05-09-2019 PUBLIC 06-09-201

¹¹³ "Airbnb acrescentou R\$ 2,5 bilhões ao PIB brasileiro em 2016, diz FIPE." Valor, 10 de outubro de 2017. Disponível em: <https://valor.globo.com/empresas/noticia/2017/10/10/airbnb-acrescentou-r25-bilhoes-ao-pib-brasileiro-em-2016-diz-fipe.ghtml>. Acesso em: 22 de setembro de 2023.

¹¹⁴ TAVOLARI, Bianca, in Economias de Compartilhamento e o direito. Organização de Rafael A.F. Zanatta, Pedro C.B. de Paula, Beatriz Kira. Curitiba, Juruá, 201

não afasta a natureza predominante residencial destinada aos imóveis, conforme previsão do art. 47 e seguintes do CC/2002¹¹⁵.

Enfim, o ministro Salomão salientou a necessidade de adequação à função social da propriedade, esclarecendo que dentro desse bojo se encontra o aproveitamento racional e adequado da propriedade e a qualidade de vida das pessoas, reforçando as questões intrínsecas à solidariedade econômica, política, social e o pleno desenvolvimento da personalidade. Por conseguinte, entende que não há incompatibilidade entre o exercício da função social e a exploração econômica e que cabe a necessidade da conjugação entre o direito de propriedade e o direito da coletividade.

Consequentemente, afirma que considera descabida a decisão de privar o condômino do exercício do direito de propriedade na vertente da exploração econômica, uma vez que essa atende a função social e que a locação por esse modelo é segura, uma vez que o proprietário, muitas das vezes, convive com a pessoa que locou o espaço. Sendo assim, desde que atendido os direitos dos demais condôminos, não haveria necessidade de privação da utilização da propriedade para esse fim justamente porque a questão da segurança condominial poderia ser resolvida com a necessidade de apresentação documental no momento do ingresso no condomínio.

5 CONCLUSÃO

Em sede conclusiva, de acordo com o voto da Ministra Nancy Andrichi, concluímos que o referido negócio jurídico não pode ser adequadamente subsumido a nenhuma das legislações em vigor, configurando-se assim como uma modalidade contratual atípica. Nesse contexto, surge a possibilidade de restrição desse direito constitucional à propriedade por meio das convenções condominiais, visando assegurar os direitos dos demais condôminos. Entretanto, existem diversas alternativas para garantir a segurança e preservação dos condomínios edilícios que não envolvem a proibição do uso, disposição e gozo da propriedade.

Portanto, faz-se necessário o desenvolvimento de uma legislação específica para regulamentar esses tipos de contratos de aluguel, a fim de estabelecer e normatizar os direitos e deveres específicos relacionados a essa modalidade de relação jurídica. Isso se torna crucial,

¹¹⁵ BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Recurso Especial nº 1.819.075 - RS (2019/0060633-3). Relator: Min. Raul Araújo. Órgão Julgador: Quarta Turma do STJ. 20 de abril de 2021. Disponível em: <https://processo.stj.jus.br/jurisprudencia/externo/informativo/?aplicacao=informativo&acao=pesquisar&livre=018110>. Acesso em: 08 de dezembro de 2023.

uma vez que, atualmente, há a possibilidade de enquadrar tal situação tanto na legislação de hospedagem quanto na legislação de locação por temporada.

6 REFERÊNCIAS

“Airbnb acrescentou R\$ 2,5 bilhões ao PIB brasileiro em 2016, diz FIPE.” Valor, 10 de outubro de 2017. Disponível em: <https://valor.globo.com/empresas/noticia/2017/10/10/airbnb-acrescentou-r25-bilhoes-ao-pib-brasileiro-em-2016-diz-fipe.ghtml>. Acesso em: 22 de setembro de 2023.

BOBBIO, Noberto. A era dos direitos, Rio de Janeiro: Campos, 1992, p. 17.

BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. Brasília, DF: Presidência da República, [2016]. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Constituicao/Constituicao.htm. Acesso em: 06 jun. 2023.

BRASIL. **Lei n. 8.245, de 18 de Outubro de 1991**. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/18245.htm. Acesso em: 06 jun. 2023.

BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Institui o Código Civil. Diário Oficial da União: seção 1, Brasília, DF, ano 139, n. 8, p. 1-74, 11 jan. 2002. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406compilada.htm. Acesso em: 06 jun. 2023.

BRASIL. **Lei n. 11.771, de 17 de setembro de 2008**. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2007-2010/2008/lei/111771.htm. Acesso em: 06 jun. 2023.

BRASIL. **Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015**. Código de Processo Civil. Diário Oficial da União, Brasília, DF, 17 mar. 2015. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/113105.htm. Acesso em: 08 de dezembro de 2023.

BRASIL. **Projeto de Lei do senado n. 748/2015**. Disponível em: <https://www25.senado.leg.br/web/atividade/materias/-/materia/124479>. Acesso em: 06 jun. 2023.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Recurso Especial nº1.884.483 - PR (2020/0174039-6). Relator: Min. Ricardo Villas Bôas Cueva. Órgão Julgador: Terceira Turma do STJ. 16 de dezembro de 2021. Disponível em: <https://www.stj.jus.br/sites/portalp/Paginas/Comunicacao/Noticias/10122021-Informativo-de-Jurisprudencia-destaca-possibilidade-de-condominio-proibir-locacoes-curtas.aspx>. Acesso em: 08 de dezembro de 2023.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Recurso Especial nº1.819.075 - RS (2019/0060633-3). Relator: Min. Raul Araújo. Órgão Julgador: Quarta Turma do STJ. 20 de abril de 2021. Disponível em: <https://processo.stj.jus.br/jurisprudencia/externo/informativo/?aplicacao=informativo&acao=pesquisar&livre=018110>. Acesso em: 08 de dezembro de 2023

CABRAL, Cristiano. **Airbnb versus lei de locações**. <https://blog.cristianosobral.com.br/airbnb-versus-lei-de-locacoes>. Maio de 2017. Acesso em Março de 2019.

CARNEIRO, Wagner. Pandemia não pode ferir direito inalienável do proprietário de imóveis, Revista Consultor Jurídico, 2020. Disponível em: <https://www.conjur.com.br/2020-abr-10/wagner-carneiro-direito-inalienavel-dono-imoveis#:~:text=A1%C3%A9m%20da%20garantia%20de%20propriedade,rela%C3%A7%C3%A3o%20entre%20propriet%C3%A1rio%20e%20inquilino>. Acesso em: 06 jun, 07h30min.

JORDÃO, Tales. Proibir a locação de temporadas em condomínio. <http://www.sindicoprofissional-jean.com.br/2017/06/08/proibir-temporada-condominios>. Acesso em Março de 2019.

"Condomínios e Airbnb" Valor, 22 de fevereiro de 2019. Disponível em: <http://genjuridico.com.br/2019/02/22/condominios-e-airbnb/>. Acesso em: 22 de setembro de 2023.

HOBBS, Thomas. Léviathan. Paris: Sirey, 1971.

LOCKE, John. Segundo tratado sobre o governo. São Paulo: Martin Claret, 2002, p. 98, 101.

MENDES, Gilmar Ferreira, Curso de direito constitucional, Paulo Gustavo Gonet Branco, 13 edição, São Paulo: Saraiva Educação, 2018, P. 200

MONTEIRO, Priscila. O direito e a locação e temporada na economia de compartilhamento. Revista Jus, 2019. Disponível em: <https://jus.com.br/artigos/73633/o-direito-e-a-locacao-de-temporada-na-economia-de-compartilhamento>. Acesso em: 06 jun 2023 às 07h52min.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. Instituições de direito civil - v. I. Atual. Maria Celina Bondin de Moraes - 30 ed. rev. e atual - Rio de Janeiro: Forense, 2017

REDAÇÃO, Lei do Inquilinato: saiba quais são seus deveres e direitos: despejo, desocupação e conservação do imóvel são algumas formulações às quais o inquilino deve estar atento antes de fechar um contrato de aluguel. Jornal Estadão, 2022. Disponível em: <https://imoveis.estadao.com.br/aluguel/lei-do-inquilinato-pontos-importantes-que-voce-precis-a-saber/>. Acesso em: 06 jun 2023 às 07h40min.

REDAÇÃO, Lei do inquilinato: saiba quais são os deveres e direitos do inquilino: Conheça a Lei Federal de nº 8.245, que rege todos os contratos de aluguel de imóveis urbanos no Brasil. Quinto Andar, 2023. Disponível em: <https://conteudos.quintoandar.com.br/lei-inquilinato/#h-locador-e-locatario-direitos-e-deveres>. Acesso em: 06 jun 2023 às 07h44min

ROUSSEAU, Dominique. Do conselho Constitucional ao Tribunal Constitucional? Direito público, Brasília: IDP/Síntese, ano1, nº.3, jan./mar. 2004

SOUZA, Carlos Affonso Pereira de Souza e LEMOS, Ronaldo, in Revista de Direito da Cidade, vol. 08, nº 4. ISSN 2317-7721 pp. 1757-1777.

SOUZA, Sylvio Capanema de. A Lei do Inquilinato Comentada. 9a ed. ver. atual. e ampl. Rio de Janeiro: Forense, 2014.

VENOSA, Sílvio de Salvo; VAN WELL, Livia. Condomínio em edifício. Indaiatuba, SP: Editora Foco, 2021.