

**PONTIFÍCIA UNIVERSIDADE CATÓLICA DE GOIÁS**

**ESCOLA DE DIREITO E RELAÇÕES INTERNACIONAIS**

**NÚCLEO DE PRÁTICA JURÍDICA**

**COORDENAÇÃO ADJUNTA DE TRABALHO DE CURSO**

**ARTIGO CIENTÍFICO**

**LOCAÇÕES RESIDENCIAIS POR PLATAFORMAS DIGITAIS**

A ATIPICIDADE DO MODELO CONTRATUAL E A POSSIBILIDADE DE LIMITAÇÃO DO NEGÓCIO JURÍDICO EM CONDOMÍNIOS EDILÍCIOS

ORIENTANDO (A): GIULIA MEIRELLES GEBRIM

ORIENTADOR (A): PROF. ME JOSÉ HUMBERTO ABRÃO MEIRELES

GOIÂNIA-GO

2022

GIULIA MEIRELLES GEBRIM

**LOCAÇÕES RESIDENCIAIS POR PLATAFORMAS DIGITAIS**

A ATIPICIDADE DO MODELO CONTRATUAL E A POSSIBILIDADE DE LIMITAÇÃO DO NEGÓCIO JURÍDICO EM CONDOMÍNIOS EDILÍCIOS

Artigo Científico apresentado à disciplina Trabalho de Curso II, da Escola de Direito, Negócios e Comunicação, Curso de Direito, da Pontifícia Universidade Católica de Goiás (PUC GOIÁS).

Prof. Orientador: ME José Humberto Abrão Meireles.

GOIÂNIA-GO

2022

GIULIA MEIRELLES GEBRIM

**LOCAÇÕES RESIDENCIAIS POR PLATAFORMAS DIGITAIS**

A ATIPICIDADE DO MODELO CONTRATUAL E A POSSIBILIDADE DE LIMITAÇÃO DO NEGÓCIO JURÍDICO EM CONDOMÍNIOS EDILÍCIOS

Data da Defesa: 08 de junho de 2022

BANCA EXAMINADORA

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Orientador: Prof. José Humberto Abrão Meireles Nota

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Examinador Convidado: Prof. Altamir Rodrigues Vieira Júnior Nota

**LOCAÇÕES RESIDENCIAIS POR PLATAFORMAS DIGITAIS**

A ATIPICIDADE DO MODELO CONTRATUAL E A POSSIBILIDADE DE LIMITAÇÃO DO NEGÓCIO JURÍDICO EM CONDOMÍNIOS EDILÍCIOS

Giulia Meirelles Gebrim[[1]](#footnote-0)

O presente estudo aborda a possibilidade de limitação de locações residenciais em condomínios edilícios firmadas através de plataformas digitais. Importância da análise da natureza jurídica do tipo contratual. Avaliação do conflito entre o direito de livre uso do proprietário e a destinação da unidade imobiliária definida por convenção condominial. Reflexão sobre a possibilidade de limitação do negócio jurídico em condomínios edilícios. Vantagens advindas da inovação tecnológica nas locações imobiliárias e seus efeitos. Análise do contraste entre o direito de propriedade e a convenção condominial. Possíveis impactos do Recurso Especial n° 1.819.075 – RS do Superior Tribunal de Justiça nas plataformas digitais de locação e seus usuários.

**Palavras-chave**: Locação residencial. Plataformas digitais. Limitações. Condomínios edilícios.

**SUMÁRIO**

**INTRODUÇÃO**

**1 DA NATUREZA JURÍDICA E DAS ESPÉCIES DO CONTRATO DE LOCAÇÃO**

* 1. Conceito geral de contrato de locação – Lei do Inquilinato n° 8.245/91

1.2Contrato de locação residencial e não-residencial

1.3 Contrato de locação por temporada

**2 DO CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEIS LOCALIZADOS EM CONDOMÍNIOS**

2.1 A importância da destinação nos contratos de locação

2.2 Dos contratos em que a unidade imobiliária pertence a condomínio edilício

2.2.1 Dos direitos e deveres dos condôminos

**3 DO CONTRATO DE LOCAÇÃO REALIZADO ATRAVÉS DE PLATAFORMAS DIGITAIS ESPECIALIZADAS**

3.1 As vantagens advindas da inovação tecnológica nas locações imobiliárias

3.2 A atipicidade do modelo contratual

3.3 O impacto do Recurso Especial n° 1.819.075 – RS aos contratos de locação realizados através de plataformas digitais

**CONSIDERAÇÕES FINAIS**

**REFERÊNCIAS**

**INTRODUÇÃO**

A locação para hospedagem em condomínios edilícios realizada através de plataformas digitais, como *Airbnb*, *Booking* etc., é alvo de forte discussão no âmbito jurídico após a recente decisão do STJ em que concedeu ao condomínio a liberdade de proibir ou não esse tipo de negócio jurídico.

Tal debate é de suma importância para que se possa analisar e definir a natureza jurídica desse tipo de contrato e, consequentemente, avaliar o conflito entre o direito de livre uso do proprietário e a destinação da unidade imobiliária definida pelo condomínio.

Percebe-se que, a ausência de discussão sobre o tema afeta diretamente as relações jurídicas supramencionadas, visto que a legislação brasileira acompanha a passos lentos a acelerada inovação tecnológica e econômica dessas atividades. Sendo assim, a Lei do Inquilinato (Lei n° 8.245/1991) não dispõe de forma expressa acerca de nenhuma regulamentação para os novos modelos desse negócio, embora a prática dessas modalidades contratuais esteja popular e disseminada na sociedade por sua praticidade.

O projeto tem como foco, portanto, discutir a atipicidade do contrato de locação firmado através de plataformas digitais e os motivos que levaram o Superior Tribunal de Justiça a conceder ao condomínio edilício a liberdade de proibir o negócio jurídico nos casos em que a finalidade do imóvel é estritamente residencial.

Abordaremos inicialmente a natureza jurídica dos contratos de locação residencial, utilizando como base a Lei do Inquilinato, a fim de trazer tanto o conceito geral de contrato de locação, quanto as espécies deste tipo de contrato, quais sejam na modalidade de temporada, residencial e não residencial. Para tanto, utilizaremos os estudos levantados pelo doutrinador Sylvio Capanema de Souza na obra “A Lei do Inquilinato comentada”, bem como a obra “Comentários à Lei do Inquilinato” de Nagib Slaibi Filho e Romar Navarro de Sá.

Sucessivamente, trataremos dos contratos de locação residencial em condomínios. Dentro desta seção, será abordada a influência da destinação residencial nos contratos, bem como os direitos e deveres dos condôminos comparados aos do proprietário da unidade imobiliária, através dos conceitos apontados pelo doutrinador Luiz Antônio Scavone Júnior na obra “Direito Imobiliário Teoria e Prática”.

Será levantado o seguinte questionamento: em quais casos, caso existentes, o direito de livre uso do proprietário da unidade pode superar as cláusulas estipuladas no regimento interno e estatuto do condomínio?

Em seguida, falaremos sobre as características do contrato de locação firmado através de plataformas digitais especializadas, sendo, portanto, discutido as vantagens advindas da inovação tecnológica nas locações imobiliárias e seus efeitos, além da atipicidade deste tipo de contrato que, dependendo de sua natureza, possui regulamentações distintas.

Ademais, nesta mesma seção, discutiremos as relações jurídicas entre as partes do contrato, sejam elas: locatário, locador e a plataforma digital.

Por fim, discutiremos o julgamento do Superior Tribunal de Justiça no Recurso Especial n° 1.819.075 – RS, a partir da análise dos votos e os motivos que levaram à decisão, elencando o caso concreto ao dispositivo legal e à jurisprudência existente. Além disso, levantaremos quais impactos a decisão trará à relação da plataforma digital de locação e aos seus usuários.

1. **DA NATUREZA JURÍDICA E DAS ESPÉCIES DO CONTRATO DE LOCAÇÃO**

**1.1 Conceito geral de contrato de locação – Lei do Inquilinato n° 8.245/91**

O Código Civil de 2002 estabelece no artigo 565 que “na locação de coisas, uma das partes se obriga a ceder à outra, por tempo determinado ou não, o uso e gozo de coisa não fungível, mediante certa retribuição” (Brasil, 1991).

As partes do contrato de locação são, aquela que cede os direitos de uso e gozo, o locador, e quem os recebe, o locatário. Ressalta-se que o locador não necessariamente é o proprietário da coisa, como acontece nos casos em que existem contratos de administração, bem como admite-se a multiplicidade de sujeitos na relação obrigacional.

Simultaneamente, o ordenamento jurídico não estabelece forma específica para a celebração do contrato, podendo ser ela formal, através de instrumento escrito, ou não-solene, verbalmente. E o objeto do contrato de locação é a cessão do uso e gozo da coisa, mediante o pagamento.

Para os doutrinadores Nagib S. Filho e Romar N. de Sá, a destinação é o que caracteriza a locação, sendo assim, dependendo da finalidade, podemos ter as locações residencial, não residencial ou comercial, e para temporada, regulamentadas pelos artigos 46 a 57 da Lei 8.245/91.

Portanto, pode-se entender como contrato de locação aquele em que duas ou mais vontades são expressas, através de instrumento escrito ou forma não-solene, no intuito de que uma das partes conceda à outra, temporariamente, mediante pagamento, o uso e gozo de coisa, móvel ou imóvel, não fungível.

A locação de imóveis urbanos, ou predial urbana, no entanto, é regida pela Lei n° 8.245/1991, conforme expresso no artigo 1° que “a locação de imóvel urbano regula-se pelo dispositivo nesta lei” (Brasil, 1991), não obstante o determinado pelo artigo 2.036 do Código Civil de 2002 que “a locação do prédio urbano, que esteja sujeita a lei especial, por esta continua a ser regida” (Brasil, 1991).

A explicação para a aplicação da Lei do Inquilinato nessa modalidade contratual consta no parágrafo único do artigo 1° do mesmo dispositivo legal, o qual estabelece que embora a locação de imóvel urbano seja regulamentada por esta lei, continuam regulados pelo Código Civil e pelas leis especiais as locações “I - de imóveis de propriedade da União, dos Estados e dos Municípios, de suas autarquias e fundações públicas; II - de vagas autônomas de garagem ou de espaços para estacionamento de veículos; III - de espaços destinados à publicidade; IV - e em apart-hotéis, hotéis-residência ou equiparados, assim considerados aqueles que prestam serviços regulares a seus usuários e como tais sejam autorizados a funcionar” (Brasil, 1991).

Ademais, a locação de imóveis urbanos pode ser classificada em: locação residencial, para temporada e não-residencial ou comercial, as quais serão especificadas a seguir.

* 1. **Contrato de locação residencial e não - residencial**

A locação residencial não foi claramente definida pelo legislador nos artigos 46 e 47 da Lei 8.245/91. Infere-se do dispositivo legal, especificamente na Seção I do Capítulo II, exclusivamente as hipóteses de resolução e prorrogação contratuais.

Para Nagib Slaibi Filho e Romar Navarro de Sá, a classificação da locação se dá por meio de exclusão, a partir da análise de sua finalidade de acordo com o pactuado pelas partes na celebração do contrato. Assim, primeiramente, verifica-se se a locação pode ser classificada como para temporada, em caso negativo, observa-se se possui fins residenciais, e não sendo nenhuma das duas, restará a locação não-residencial.

Ainda sobre locações residenciais, suas modalidades diferenciam-se em relação ao prazo, seja ele determinado ou indeterminado, conforme podemos observar dos artigos 46 e 47 da Lei 8.245/91.

Nos casos em que a locação por prazo igual ou superior a trinta meses, exige-se que o contrato seja celebrado na forma escrita, e decorrido o prazo estipulado restará resolvido o contrato. Ademais, em casos em que findo o prazo determinado o locatário permanecer na posse do imóvel sem a contestação do locador pelo período de 30 dias, prorroga-se o contrato por tempo indeterminado nos termos e condições do contrato (art. 46, §1°).

No entanto, a partir da prorrogação, ficará sujeito a denúncia vazia pelo inquilino ou locador, bem como extinção pelas causas do artigo 9, sendo elas por “mútuo acordo; em decorrência da prática de infração legal ou contratual; em decorrência da falta de pagamento do aluguel e demais encargos; para a realização de reparações urgentes determinadas pelo Poder Público, que não possam ser normalmente executadas com a permanência do locatário no imóvel ou, podendo, ele se recuse a consenti-las” (Brasil, 1991).

Sucessivamente, quando a locação for ajustada verbalmente ou por escrito e com prazo inferior a trinta meses, assim que decorrido o prazo estipulado a locação prorroga-se automaticamente por prazo indeterminado o contrato. Em contrapartida a modalidade anteriormente descrita, nestes casos a retomada do imóvel poderá ocorrer pelas causas do artigo 9° supramencionadas e denúncia vazia do inquilino ou locador, se a vigência ultrapassar cinco anos (art. 47, V), bem como em decorrência de extinção do contrato de trabalho, se vinculado à locação; para uso próprio, de cônjuge ou companheiro, ascendente ou descendente (art. 47, III); e para demolição ou edificação (art. 47, IV).

Em relação as locações não residenciais, a norma jurídica as define como aquelas destinadas ao comércio (art. 51), bem como nas quais o locatário é pessoa jurídica e o imóvel destina-se a uso de seus titulares, diretores, sócios, gerentes, executivos ou empregados (art. 55), isto é, quando vinculadas a atividades da empresa comercial, industrial ou quaisquer sociedades civis com fins lucrativos, não necessariamente destinadas ao comércio.

Suas modalidades podem ser divididas também em por prazo determinado ou indeterminado. No entanto, aqui não se aplica as restrições legais como nas locações residenciais, não sendo, inclusive, estipulado o prazo para denúncia vazia.

Sendo assim, observa-se que nos artigos que regulamentam a locação não-residencial, inexiste a retomada imotivada do imóvel. Pelo contrário, motiva-se a renovação do contrato para a proteção do fundo de comércio, conforme redação do artigo 51.

Sendo assim, a partir do estudo doutrinário podemos classificar a locação residencial como aquela destinada a residência e celebrada com pessoa física, e locação não residencial aquela direcionadas ao comércio e em que o locatário é pessoa jurídica.

* 1. **Contrato de locação para temporada**

Já a locação por temporada pode ser classificada como subespécie da locação residencial, segundo Scavone. Isto porque, embora a principal característica da locação para temporada seja a determinação do prazo de vigência, caso este prazo estipulado decorra sem a oposição do locador por mais de trinta dias, presume-se sua prorrogação por tempo indeterminado (art. 50), como ocorre na locação residencial.

Assim, o artigo 48 define como 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” (Brasil, 1991).

Percebe-se que a característica principal dessa mobilidade contratual é justamente a temporariedade, uma vez que o contrato, por prazo determinado, não excede a 90 (noventa) dias. Podemos identificar sua finalidade a partir da leitura da redação referida, por exemplo, não só direcionada ao turismo, mas quaisquer situações em que o locatário permanecerá pelo período estipulado de até três meses, como deslocamento para realização de cursos, tratamento de saúde etc.

Outra particularidade da locação para temporada é que, caso o imóvel esteja mobiliado, deverá constar no contrato, obrigatoriamente, a descrição dos móveis e utensílios que o guarnecem, bem como o estado em que se encontram (art. 48, pu). Desta maneira, evita-se tanto o prejuízo do locador devido a danificação dos bens que pertencem ao imóvel após comparação de seus estados no fim da estadia do locatário, quanto má-fé do locador ao imputar falsas acusações de dano ao bem.

Ademais, em relação a extinção da locação para temporada, esta é admitida pelas causas previstas no artigo 9° desta lei, quando por prazo determinado. No caso de prorrogação, isto é, prazo indeterminado do contrato, o parágrafo único do artigo 50 possibilita a denúncia por parte do locador após trinta meses de seu início, ou nas hipóteses do artigo 47.

**2 DO CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEIS LOCALIZADOS EM CONDOMÍNIOS**

**2.1 A importância da destinação expressa nos contratos de locação**

O Código Civil de 2002 estabelece em seu artigo 104 que a validade dos negócios jurídicos está diretamente vinculada à capacidade do agende, a determinação de objeto lícito, possível, determinado ou determinável, e a forma prescrita ou não defesa em lei.

Assim, caso no contrato de locação o objeto não seja determinado, ou seja, o imóvel, incluindo sua destinação (residencial, não residencial ou para temporada), não for expressamente descrito no instrumento, o negócio jurídico é considerado como nulo, conforme o artigo 166 do mesmo dispositivo legal.

A descrição da destinação do imóvel é essencial, ademais, para que este seja devidamente utilizado pelo locatário ao fim que se destina, bem como lhe seja entregue pelo locador em estado de servir ao uso a que se destina, evitando, assim, quaisquer prejuízos à ambas as partes da relação jurídica.

A atribuição da destinação do imóvel, previne, por exemplo, que o locatário utilize o imóvel locado residencial para fins comerciais e vice-versa, bem como que o locador entregue o bem em estado diverso do qual foi locado.

As obrigações das partes relacionadas ao uso do imóvel supramencionadas encontram-se previstas na Lei n° 8.245/91, especificamente os incisos I e III do artigo 22 em que o locador é obrigado a “entregar ao locatário o imóvel alugado em estado de servir ao uso a que se destina” e “manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel” (Brasil, 1991); bem como o inciso II que estabelece que o locatário é obrigado a “servir *-* se do imóvel para o uso convencionado ou presumido, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina, devendo tratá-lo com o mesmo cuidado como se fosse seu” (Brasil, 1991).

**2.2 Dos contratos em que a unidade imobiliária pertence a condomínio edilício**

O condomínio edilício é definido por Scavone (2015, pág. 806) como o conjunto de propriedades exclusivas em uma edificação considerada unitária, com áreas comuns que se vinculam às unidades autônomas (apartamentos, escritórios, lojas, garagens etc.).

Assim, as unidades imobiliárias, sejam elas apartamentos para uso residencial ou salas comerciais, são de uso exclusivo do proprietário e independentes das demais unidades, podendo, inclusive, ser alienadas e gravadas livremente por seus proprietários, conforme o §1° do artigo 1.331 do Código Civil (Brasil, 2002).

Em vista da multiplicidade de propriedades autônomas e a existência de áreas comuns aos condôminos, a administração dos condomínios é essencial para regulamentar os usos tanto dos espaços comuns quanto a preservação da segurança, sossego e salubridade dos utilizadores.

Na instituição do condomínio edilício, define-se, além da individualização das unidades autônomas, o fim a que as unidades se destinam. Assim, percebe-se que por mais que o proprietário possua autonomia para dispor de sua unidade independentemente da vontade dos demais condôminos, tal utilização deve seguir o fim estabelecido pela convenção condominial.

Isto significa que, caso o condomínio edilício instituir que as unidades possuem destinação residencial, fica vedado aos proprietários, por exemplo, locarem as unidades para fins comercial, como lojas, escritórios etc.

Sendo assim, as decisões tomadas através de Assembleia Condominial, bem como o Regimento Interno do condomínio são, portanto, soberanos, sendo todos os condôminos vinculados às suas disposições, os quais seguem às leis competentes, principalmente o Código Civil de 2002, e à Constituição Federal.

**2.2.1 Dos direitos e deveres dos condôminos**

A Convenção Condominial e o Regimento Interno regulamentam o convívio entre os condôminos, bem como a utilização das áreas comuns dos condomínios, desde que as regras respeitem as normas de ordem pública.

Não obstante, os condôminos possuem direitos e deveres mínimos impostos pelo Código Civil, conforme vejamos:

Art. 1.335. São direitos do condômino:

I - usar, fruir e livremente dispor das suas unidades;

II - usar das partes comuns, conforme a sua destinação, e contanto que não exclua a utilização dos demais compossuidores;

III - votar nas deliberações da assembleia e delas participar, estando quite.

Art. 1.336. São deveres do condômino:

I - contribuir para as despesas do condomínio na proporção das suas frações ideais, salvo disposição em contrário na convenção; [(Redação dada pela Lei nº 10.931, de 2004)](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2004-2006/2004/Lei/L10.931.htm#art58)

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

III - não alterar a forma e a cor da fachada, das partes e esquadrias externas;

IV - dar às suas partes a mesma destinação que tem a edificação, e não as utilizar de maneira prejudicial ao sossego, salubridade e segurança dos possuidores, ou aos bons costumes. (BRASIL, 2002)

E não só. Para os contratos de locação, o locatário é obrigado a cumprir integralmente a convenção de condomínio e os regulamentos internos, conforme o inciso X do artigo 23 da Lei n° 8.245/91 (BRASIL, 1991).

Vejamos, portanto, que o usufruto das unidades imobiliárias está diretamente condicionado ao respeito da destinação da edificação, de modo que não afete prejudicialmente a “Regra dos 3 S’”, isto é, o direito ao sossego, salubridade e segurança dos demais condôminos.

**3 DO CONTRATO DE LOCAÇÃO REALIZADO ATRAVÉS DE PLATAFORMAS DIGITAIS ESPECIALIZADAS**

**3.1 As vantagens advindas da inovação tecnológica nas locações imobiliárias**

A inovação tecnológica serve como instrumento da globalização, de forma que relações foram aproximadas independente da distância em que se encontram os indivíduos.

Nas relações imobiliárias, é nítida a praticidade para firmar negócios jurídicos a longas distâncias e muitas vezes informais, a exemplo das plataformas digitais como *Booking*, *Airbnb* etc.

Através destas plataformas, é possível a locação de imóveis residenciais, principalmente para temporada, mesmo que locador e locatários encontrem-se em continentes diferentes, falem línguas diferentes, sendo a plataforma intermediadora do negócio jurídico. A remuneração pela locação, inclusive, é realizada através da plataforma.

Em contrapartida à funcionalidade e popularização destas novas modalidades de contratação, coexiste a preocupação dos profissionais do direito em regulamentar os novos modelos contratuais que surgem mediante a utilização do meio digital, conforme veremos a seguir.

**3.2 A atipicidade do modelo contratual**

Uma vez que o modelo contratual locatício descrito acima, realizado através de plataformas digitais especializadas, carece de previsão legal ou doutrinária, o que pode ser aplicado é um dos conceitos dos tipos contratuais de locação descritos no capítulo 2 deste artigo, a partir da análise de cada modelo contratual dentro do contexto fático.

No *podcast* Locação por Aplicativos e Novas Controvérsias disponibilizado pelo Instituto Brasileiro de Direito Imobiliário, o entrevistado Jorge Cesar Ferreira da Silva pensa que não existe, na maioria dos negócios jurídicos firmados através das plataformas, quaisquer serviços atrelados a entrega de um imóvel por um determinado período, mas sim a entrega da posse temporária do bem mediante remuneração por diária (locação por temporada).

Isto é, Jorge César não acredita que o modelo contratual se encaixa no tipo de contrato de locação residencial, mas sim no modelo de locação para temporada, disposto no artigo 48 da Lei n° 8.245/91.

Para o outro entrevistado, o doutrinador Rodrigo Toscano de Brito, a natureza jurídica do modelo contratual em questão é de hospedagem, uma vez que a própria plataforma utiliza os termos “hóspede” e “anfitrião” para descrever as partes do negócio. No entanto, esclarece que classifica o contrato como de hospedagem atípico.

Explica, ainda, que existe a primeira via de que o modelo é um contrato de locação, uma vez que presentes todas suas particularidades e, inclusive, presentes as limitações ao direito de propriedade no condomínio edilício; bem como existe a segunda via de que é também um contrato de hospedagem atípico.

Ademais, acredita que o tipo contratual é mais complexo do que a locação, visto que o próprio formato de apresentação dele para os usuários sugere a hospedagem. A relação locatícia poderia se dar, no máximo, em relação ao anfitrião e locatário, porém isso não acontece.

Inclusive, todas as vezes que foi demandada a responsabilidade civil da plataforma *Airbnb* em casos judiciais em que houve a resilição do contrato por parte exclusiva do anfitrião (esta impossível no contrato de locação), o *Airbnb* foi condenado ao pagamento da indenização, presumindo-se, assim, a caracterização de uma relação de consumo.

Toscano analisa, ainda, o contrato como um todo unitário, destacando, principalmente, em como são classificadas as partes da relação jurídica(anfitrião, hóspede e dono da plataforma). Para ele, não importa tanto a denominação em si, porém, se uma das partes for retirada da relação processual, esta deixa de existir.

Diante da nítida divergência doutrinária sobre a natureza jurídica do modelo contratual, necessário se fez a intervenção do Superior Tribunal de Justiça para que fossem iniciados mínimos precedentes jurisprudenciais sobre o tema, dada a novidade da discussão no âmbito jurídico nacional.

**3.3 O impacto jurídico do Recurso Especial n° 1.819.075 – RS aos contratos de locação realizados através de plataformas digitais**

Não obstante a discussão em relação a natureza jurídica dos negócios jurídicos apontados, verifica-se que o caso concreto do julgamento do Recurso Especial n° 1.819.075 apresenta inúmeras particularidades que, inclusive, destoam da caracterização geral dos contratos firmados através de plataformas digitais.

A proprietária da unidade imobiliária em questão promoveu diversas alterações no imóvel, de forma a transformar a unidade em hospedaria, como o fornecimento de café da manhã e serviço de limpeza da unidade, além de que os usuários pagavam pela diária de um quarto, sendo grande a rotatividade de hóspedes, como acontece nos hotéis.

A grande questão do julgamento do Recurso Especial n° 1.819.075 trata-se justamente da qualificação da modalidade contratual do caso concreto.

A partir da análise dos autos, verifica-se que a locação fornecida pela proprietária, a qual mais configurava-se como “hospedaria” do que locação residencial ou por temporada (artigos 47 e 48 da Lei 8.245/91), e, principalmente, a alta rotatividade de hóspedes mencionada acima, põem em risco a segurança dos demais residentes do condomínio edilício.

Portanto, em contrapartida ao direito do proprietário de livre uso da unidade imobiliária, não pode este utilizar-se do imóvel e áreas comuns ao seu bel prazer, sobrepondo o direito individual ao do coletivo, no caso, do condomínio como um todo.

Não apenas existem condições específicas firmadas no contrato de locação e estabelecidas pelo dispositivo normativo, como também existem regras de conduta e a destinação residencial firmadas em convenção condominial, a fim de que a propriedade seja materialmente preservada e a segurança dos condôminos garantida.

O relator do REsp, Ministro Salomão, todavia, entendeu que não é possível a limitação das atividades locatícias pelo condomínio residencial, porque as locações via plataformas digitais não estariam inseridas no conceito de hospedagem, mas, sim, de locação residencial por curta temporada.

Além disso, não poderiam ser enquadradas como atividade comercial passível de proibição pelo condomínio.

Sendo assim, o julgado analisado, por mais que seja recente e inexista entendimento jurisprudencial pacificado, impacta principalmente nos negócios jurídicos de locação através de plataformas digitais em unidades imobiliárias localizadas em condomínios edilícios, de forma que, através de convenção condominial, seja limitado ou até mesmo vedado ao proprietário o uso da unidade para hospedagem remunerada, com múltipla e concomitante locação de aposentos existentes em apartamentos, a diferentes pessoas, por curta temporada.

**CONSIDERAÇÕES FINAIS**

O presente artigo pretendeu compreender a natureza jurídica do contrato de locação firmado através de plataformas digitais e, principalmente, a possibilidade de limitação do negócio jurídico quando a unidade imobiliária pertencer a condomínio edilício, a partir do método analítico.

Para se atingir uma compreensão dos aspectos jurídicos do contrato de locação firmado através de plataformas digitais, bem como as consequências advindas desse tipo de celebração contratual, definiu-se três objetivos específicos. O primeiro é verificar qual dispositivo legal regulamenta o negócio jurídico a depender da natureza jurídica do contrato. Verificou-se que o modelo contratual pode ser classificado como contrato de locação por temporada, embora existam casos atípicos que necessitam de análise jurídica profunda. Depois, debateu-se sobre a utilização da unidade imobiliária para locação em condomínios em que a destinação residencial é estritamente residencial e a análise dos votos do Recurso Especial n° 1.819.075 - RS. A análise desses pontos permitiu concluir que embora exista o direito de propriedade e livre uso do proprietário da unidade imobiliária, existem regras de convivência e disposição sobre as unidades autônomas a serem seguidas de acordo com a convenção condominial e o Regimento Interno do edifício.

Com isso, a hipótese do trabalho de que há sugestões de que o contrato de locação firmado através de plataformas digitais é atípico, visto que não encontra amparo expresso na lei, sendo assim levantadas recentemente discussões sobre sua natureza jurídica se confirmou, uma vez que necessária a intervenção do Superior Tribunal de Justiça para análise e decisão sobre o caso.

Sendo assim, o negócio jurídico no qual se baseia o tema pode ser limitado em condomínios edilícios nos quais a destinação seja residencial, uma vez que põe em risco a segurança, salubridade e sossego dos demais condôminos.

**RESIDENTIAL LEASES THROUGH DIGITAL PLATFORMS**

THE ATYPICALITY OF THE CONTRACTUAL MODEL AND THE POSSIBILITY OF LIMITING THE LEGAL BUSINESS IN RESIDENTIAL BUILDING CONDOMINIUMS

**ABSTRACT**

This study addresses the possibility of limiting residential leases in building condominiums signed through digital platforms. Importance of the analysis of the legal nature of the contractual type. Evaluation of the conflict between the owner's right of free use and the destination of the real estate unit defined by condominium convention. Reflection on the possibility of limiting the legal business in building condominiums. Advantages departing from technological innovation in real estate leases and their effects. Analysis of the contrast between property rights and condominium convention. Possible impacts of Recurso Especial No. 1,819,075 – RS of the Superior Tribunal de Justiça on digital rental platforms and their users.

**Keywords:** Residencial leasing.Digitals platforms. Limitations. Residencial Building condominiums.

**REFERÊNCIAS**

DINIZ, Maria Helena. Curso de Direito Civil Brasileiro, volume 03. Teoria das Obrigações Contratuais e Extracontratuais. 27ª edição. Editora Saraiva. São Paulo, 2011.

SCAVONE JÚNIOR, Luiz Antonio, 1996. Direito Imobiliário. Teoria e prática. 9ª edição. Rer., atual e ampl. Rio de Janeiro: Forense, 2015.

Slaibi Filho, Nagib. Comentários à lei do inquilinato / Nagib Slaibi Filho e Romar Navarro de Sá. – Rio de Janeiro: Forense, 2010

SOUZA, Sylvio Capanema de. A lei do inquilinato comentada: artigo por artigo. 12ª edição. Rio de Janeiro: Forense, 2020.

DANELUZZI, Maria Helena Marques Braceiro e MATHIAS, Maria Lígia Coelho. O sistema *Airbnb* e sua relação com o direito de propriedade e condomínio edilício. Disponível em: [O SISTEMA AIRBNB E SUA RELAÇÃO COM O DIREITO DE PROPRIEDADE E CONDOMÍNIO EDÍLICIO | Daneluzzi | Revista Argumentum - Argumentum Journal of Law (unimar.br)](http://ojs.unimar.br/index.php/revistaargumentum/article/view/1142/722)

BRASIL. [Lei do Inquilinato (1991)]. Lei n° 8.245, de 18 de outubro de 1991. Brasília, DF: Presidência da República. Disponível em: [L8245 (planalto.gov.br)](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/L8245.htm)

BRASIL. [Código Civil (2002)]. Lei n° 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Brasília, DF: Presidência da República. Disponível em: [L10406compilada (planalto.gov.br)](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/L10406compilada.htm)

BRASIL. Supremo Tribunal de Justiça (4. Turma). Recurso Especial 1.819.075-RS. Leis 10.927/91 e 11.262 do município de São Paulo. Condomínio Edilício Residencial. Ação de Obrigação de Não Fazer. Locação fracionada de imóvel para pessoas sem vínculo entre si, por curtos períodos. Contratações Concomitantes, independentes e informais, por prazos variados. Oferta por meio de plataformas digitais especializadas diversas. Hospedagem atípica. Uso não residencial da unidade condominial. Alta rotatividade, com potencial ameaça à segurança, ao sossego e à Saúde dos condôminos. Contrariedade à convenção de condomínio que prevê destinação residencial. Recorrente: Monica Dutckaz e Gyan Celah dos Santos. Recorrido: Condomínio Edifício Coorigha. Relator: Min. Luis Felipe Salomão, 20 de abril de 2020. Disponível em: <https://processo.stj.jus.br/processo/pesquisa/?aplicacao=processos.ea&tipoPesquisa=tipoPesquisaGenerica&termo=REsp%201819075>

Locações por Aplicativos e Novas Controvérsias. [Locução de]: Alexandre Junqueira Gomide. Entrevistados: Rodrigo Toscano de Brito e Jorge Cesar Ferreira da Silva. IBRADIM: Agência Maremoto, 19 de maio de 2021. *Podcast.* Disponível em:<https://open.spotify.com/episode/4IgHjBXRZIhqGjZMl8w88w?si=45dd61b0b6d84533>. Acesso em 23 de março de 2022.

1. Qualificação do autor. [↑](#footnote-ref-0)