

**UNIVERSIDADE DE CAXIAS DO SUL
CAMPUS UNIVERSITÁRIO DA REGIÃO DAS HORTÊNSIAS
ÁREA DE CONHECIMENTO DE CIÊNCIAS JURÍDICAS
BACHARELADO EM DIREITO**

PAULA FERREIRA CAVALLI

LOCAÇÃO POR TEMPORADA EM CONDOMÍNIOS EDILÍCIOS

CANELA

2021

PAULA FERREIRA CAVALLI

LOCAÇÃO POR TEMPORADA EM CONDOMÍNIOS EDILÍCIOS

Trabalho de Conclusão de Curso apresentado no curso de Bacharelado em Direito da Universidade de Caxias do Sul, Campus Universitário da Região das Hortênsias, como requisito parcial para obtenção do título de Bacharel em Direito.

Orientador: Me. Moisés João Rech

CANELA

2021

PAULA FERREIRA CAVALLI

LOCAÇÃO POR TEMPORADA EM CONDOMÍNIOS EDILÍCIOS

Trabalho de Conclusão de Curso apresentado no curso de Bacharelado em Direito da Universidade de Caxias do Sul, Campus Universitário da Região das Hortênsias, como requisito parcial para obtenção do título de Bacharel em Direito.

Aprovada em ____ / ____ / 2021

BANCA EXAMINADORA

Orientador Prof. Me. Moisés João Rech
Universidade de Caxias do Sul – UCS

Prof. Convidado:
Universidade de Caxias do Sul – UCS

Prof. Convidado:
Universidade de Caxias do Sul – UCS

RESUMO

Este estudo tem por objetivo averiguar, a partir de pesquisa bibliográfica e levantamento jurisprudencial, a problemática da locação de temporada em condomínios edilícios. Assim, busca-se aferir se é possível aos condomínios, por meio de normas internas, mormente a convenção de condomínio, restringir o aluguel por temporada em unidades autônomas habitacionais, modalidade de contrato cada vez mais comum, principalmente pelas plataformas que busca fomentar o aluguel para a prática de turismo. Contudo, há um desvirtuamento da locação residencial, pois há clara distinção entre locação por temporada e hospedagem. Logo, averiguar como a legislação, doutrina e jurisprudência se posiciona diante da questão é de grande relevância social, inclusive pela repercussão internacional do tema. A pesquisa classifica-se como bibliográfica com técnica de análise de conteúdo. Constata-se que as peculiaridades do contrato de temporada o distinguem da hospedagem, motivo pelo qual é lícito aos condôminos obstar, por meio de normativas internas, a locação que desvirtue a finalidade precípua do condomínio residencial.

Palavras-chave: Locação. Temporada. Condomínio Edilício. Convenção de Condomínio. Hospedagem.

SUMÁRIO

1	INTRODUÇÃO	5
2	PROPRIEDADE E CONDOMÍNIO EDILÍCIO	7
2.1	A PROPRIEDADE	7
2.2	CONDOMÍNIO EDILÍCIO	15
3	DO CONTRATO DE LOCAÇÃO NO ORDENAMENTO JURÍDICO PÁTRIO	26
3.1	NATUREZA JURÍDICA E CARACTERÍSTICAS.....	27
3.2	ELEMENTOS CONSTITUTIVOS: OBJETO, REMUNERAÇÃO E CONSENTIMENTO	32
3.3	MODALIDADES DE LOCAÇÃO	34
3.4	DEVERES DO LOCADOR E LOCATÁRIO	36
4	LOCAÇÃO POR TEMPORADA NOS CONDOMÍNIOS EDILÍCIOS URBANOS	41
4.1	CONCEITO, DISCIPLINA LEGAL E O DESVIRTUAMENTO DO CONTRATO RESIDENCIAL.....	41
4.2	DEVERES E DIREITOS DO LOCADOR E LOCATÓRIO NA LOCAÇÃO POR TEMPORADA	46
4.3	REGULAMENTAÇÃO LEGISLATIVA DA LOCAÇÃO POR TEMPORADA EM CONDOMÍNIOS EDILÍCIOS	49
5	CONSIDERAÇÕES FINAIS	62
	REFERÊNCIAS	67

1 INTRODUÇÃO

A noção de propriedade vem se modificando com a evolução da sociedade. Distanciando-se da ideia absoluta que existia no direito romano, hoje a propriedade vem ganhando novos contornos e enfraquecendo seu uso irrestrito e ilimitado.

Além da função social da propriedade, advinda do Direito Urbanístico e positivado na legislação brasileira pelo artigo 5º, inciso XXIII da Constituição Federal, o direito de vizinhança permite limitações do exercício da propriedade, impedindo o abuso desse direito, que deve observar o convívio harmonioso e seguro.

Preocupações referentes à segurança e sossego de moradores em unidades multifamiliares locadas para turismo sazonal em cidades com destaque turístico, por exemplo, vêm motivando a elaboração de cláusulas condominiais que limitam ou impedem o aluguel de unidades autônomas. A convenção de condomínio, não raramente, ultrapassa seu objetivo de criar um ambiente harmônico entre os condôminos e determinar questões relativas à administração do bem comum, atingindo direitos assegurados pela própria legislação especial, no caso da locação para temporada, a Lei nº 8.245/1991 em seu artigo 48.

A relação costumeira, dada a quantidade de unidades hoteleiras ofertadas não atenderem a demanda, cria a necessidade e a oportunidade dos moradores alugarem suas propriedades durante este período para turistas, sejam eles em busca de belezas naturais, lazer, esporte, características culturais entre outras.

Contudo, há limitações à locação por temporada em condomínios residenciais urbanos, motivo pelo qual a elaboração do presente estudo é de grande relevância jurídica e social, principalmente porque muitos desconhecem seus direitos e deveres no que tange a relação contratual.

Como meio de desenvolver os estudos que resultam nesta proposta de trabalho de conclusão de curso, realizou-se um levantamento de referencial bibliográfico do tema, utilizando livros, publicações, legislações pertinentes ao tema, teses e pesquisas por Internet, aliando conhecimentos já adquiridos durante o curso de Direito.

As diversas fontes de pesquisas contribuem para se encontrar um método eficaz que ajude a categorizar e criar estratégias para se atingir os resultados esperados. Essa pesquisa metodológica é classificada, segundo o entendimento de Marconi e Lakatos (2010), como pesquisa aplicada, que tem como objetivo gerar

conhecimentos para uma aplicação prática, dirigida à solução de problemas específicos.

Marconi e Lakatos (2010) considera a pesquisa bibliográfica e documental através de leitura e revisão de livros, material publicado, dissertações, artigos de internet, como procedimentos técnicos que colaboram para o desenvolvimento do trabalho. A análise desse conteúdo revisado é uma técnica de ler e interpretar os conteúdos documentais, que propiciam o entendimento dos aspectos e fenômenos dos objetos em estudo.

É nesse contexto que tem-se, como objetivo geral, através de pesquisas bibliográficas e levantamentos jurisprudenciais, que possam auxiliar no entendimento sobre as possibilidades das Convenções Condominiais restringirem o aluguel por temporada em unidades habitacionais autônomas. Assim, busca-se compreender a problemática da locação por temporada em condomínios residenciais urbanos. E, como objetivos específicos busca-se compreender a noção de propriedade privada até sua positivação na legislação contemporânea; estudar o condomínio edilício, sua regulamentação no ordenamento jurídico pátrio, sobretudo a importância das normativas internas; assimilar as características do contrato de locação, com ênfase na locação por temporada; visualizar a extensão da problemática que envolve o aluguel para temporada, seus desdobramentos nacionais e internacionais com fulcro no posicionamento doutrinário e jurisprudencial.

Destarte, divide-se o estudo em três capítulos. No primeiro busca-se compreender a noção de propriedade privada, seu surgimento e evolução, bem como o instituto do condomínio edilício, com ênfase na sua administração.

No segundo capítulo, por sua vez, averiguam-se as peculiaridades do contrato de locação no direito brasileiro, seu conceito e natureza jurídica, características, elementos constitutivos e modalidades de locação.

Por fim, no terceiro e último capítulo, destacam-se as peculiaridades da locação por temporada, seu conceito e disciplina legal, os deveres e direitos do locador e locatário nesta modalidade de contrato e a regulamentação legislativa, quando também destacam-se as discussões doutrinárias e jurisprudenciais, haja vista a relevância da temática.

2 PROPRIEDADE E CONDOMÍNIO EDILÍCIO

Compreender as peculiaridades do contrato de locação, principalmente quanto à locação na modalidade de temporada, clama a análise de institutos correlatos, como a propriedade e o condomínio edilício, objeto desse primeiro capítulo.

2.1 A PROPRIEDADE

Antes de falar em condomínio, primeiramente é preciso fazer um breve apanhado histórico de propriedade e a sua evolução histórica, sem isso não seria possível analisar os problemas jurídicos sem levar em consideração o seu desenvolvimento através dos tempos.

Isso se deve ao fato de que, segundo Rizzardo (2017, p. 22), a “expressão ‘condomínio’ expressa a comunhão de direitos entre duas ou mais pessoas sobre um bem ou conjunto de bens”. Logo, não há como dissociar a análise de condomínio edilício à noção de propriedade.

Percebe-se, portanto, que a noção de condomínio remete a uma propriedade comum, não se limitando a bens imóveis, embora seja mais comum nesta modalidade de propriedade.

Como lembra Venosa (2019), o conceito, a extensão e a função da propriedade têm variado no decorrer da história. A compreensão que determinados Estados e seus povos têm dado ao instituto vem se adaptando à realidade social vivida em cada momento histórico.

Desta feita, a compreensão e o conceito do instituto, até chegarem ao significado moderno de propriedade privada, passaram por várias interferências no decorrer da história dos povos, desde os tempos remotos. A história da propriedade decorre diretamente da organização política de cada Estado.

Nas primeiras civilizações a propriedade tinha característica comunitária, uma vez que o domínio das coisas era comum, onde a propriedade cabia somente para as coisas móveis e a terra pertencia a toda comunidade. Ainda hoje muitos povos se mantêm distantes da civilização com a mesma organização, vivendo exclusivamente dos recursos que a terra oferece, migrando de lugar em lugar em busca de novos recursos (VENOSA, 2019).

Anote-se, ainda, que na Antiguidade não era dada importância à propriedade imóvel privada, pois havia uma grande quantidade de terras. As pessoas não adquiriam a terra para investir ou demonstrar que tinham patrimônio, a terra era utilizada pela coletividade e as famílias as ocupavam com o objetivo subsistência. Com efeito, a propriedade privada era inexistente nos tempos remotos.

Assim pela constância da utilização das mesmas terras, pelos mesmos povos, usado e habitando faz surgir a concepção de propriedade coletiva e, conseqüentemente também individualizada (VENOSA, 2019). A noção de propriedade, portanto, era coletiva.

Diante de tais considerações é possível perceber que a noção de propriedade está atrelada ao momento histórico, acompanhando a própria evolução da sociedade, sendo que o conceito/definição também sofre mudanças a depender dos valores e anseios da sociedade de cada época.

Sobre o tema discorre Venosa (2019, p. 57-58) e esclarece:

Antes da época romana, nas sociedades primitivas, somente existia propriedade para as coisas móveis, exclusivamente para objetos de uso pessoal, tais como peças de vestuário, utensílios de caça e pesca. O solo pertencia a toda a coletividade, todos os membros da tribo, da família, não havendo o sentido de senhoria, de poder de determinada pessoa. A propriedade coletiva primitiva é, por certo, a primeira manifestação de sua função social. Essa situação nos tempos primitivos facilmente se explica pelas condições de vida do corpo social de então. Os povos primitivos que ainda hoje sobrevivem, distantes do contato com o homem civilizado, mantêm a mesma organização. Enquanto os homens vivem exclusivamente da caça, da pesca e de frutos silvestres, não aflora a questão acerca da apropriação do solo. Admite-se a utilização em comum da terra pela família e pela tribo. Não se concebe a utilização individual e exclusiva.

Esse contexto demonstra que, mesmo em tempos remotos, a função social já se manifestava de forma natural e intuitiva, sem necessidade de intervenção estatal. Com o crescimento da atividade agrícola e da população, a terra aos poucos foi começando a ganhar caráter de propriedade, surgindo deste modo os primeiros sinais da propriedade imóvel.

Nesse sentido leciona Venosa (2019), que de acordo com os primeiros traços da propriedade individual, surgem com algumas fontes, data da Lei das XII Tábuas. No primeiro momento do direito Romano, o sujeito recebia uma área de terra para cultivar e, após cultivá-la, passava-se novamente a terra ao domínio da coletividade. Gradativamente, firma-se o hábito de conceder sempre a mesma

fração de terra aos mesmos sujeitos. Assim, o *pater familias* começa a se configurar, passando a construir sua moradia, trabalhar e viver com sua família e escravos na terra utilizada para sua subsistência. Com esse espírito, nasce no direito romano a propriedade individual e perpétua; e a Lei das XII Tábuas codifica a noção jurídica do *ius utendi, fruendi et abutendi*.

Porém, as questões políticas influenciaram sobremaneira a própria noção de propriedade, reaparecendo a discussão quanto à propriedade privada e sua relação com os Estados e cidadãos de forma mais ou menos intensa a depender das características do momento.

Com a queda do Império Romano, no ano de 476 d.C., iniciou-se a então denominada Idade Média, época marcada por incontáveis guerras, sendo a grande maioria por disputas territoriais (VENOSA, 2019).

Isso se deve porque os nobres tornaram-se soberanos, e passaram a distribuir a justiça, cobrar tributos, declarar guerras e celebrar a paz, cedendo parte do uso de sua terra aos seus servos, ficando estes vinculados a ela perdendo o direito de se afastar, sendo que a contraprestação para poder usá-la deveria ser paga em dinheiro ou em frutos.

Desta feita, na Idade Média a propriedade começa a ganhar novos contornos e, segundo Venosa (2019), a propriedade começa a perder seu caráter unitário e exclusivista. Com as diversas culturas bárbaras, alteram-se os conceitos jurídicos de propriedade. Nota-se que o contorno do instituto sofre alterações, prevalecendo o brocardo *nulle terre sans seigneur*. Além disso, o autor supracitado diz que, nesse momento histórico, a terra começa ser vista como fonte de riqueza e poder.

Percebe-se, portanto, que nesse período o direito de propriedade estava intimamente ligado à soberania nacional. Os vassalos serviam ao senhor e não tinham acesso ao senhorio da terra. Era o que caracterizava o feudalismo vigente naquele momento da história.

Chegando ao fim da Idade Média, aumentaram o fluxo do comércio e artesanato, acarretando no crescimento das cidades, impulsionado também pelo êxodo rural, que, sem planejamento urbano e o mínimo de saneamento, aumentou demasiadamente o número de pessoas nas cidades, nascendo assim uma nova classe social, chamada burguesia, que procurou organizar-se para lutar por seus direitos (VENOSA, 2019).

No entanto, iniciando o século XVIII, a reivindicação pelos povos das leis que regulavam a propriedade se deu com o advento da revolução Francesa. A ideia era democratizar a propriedade, extinguindo privilégios, acabando com direitos perpétuos, voltando a atenção apenas para a propriedade imobiliária fonte de riqueza e símbolo de estabilidade, onde gerou o Código de Napoleão, que serviria no século XIX de modelo a todo movimento codificador, apelidado como Código da Propriedade (VENOSA, 2019).

Não se pode ignorar, porém, que a Revolução Francesa alteraria esse cenário, principalmente pelos ideais jusnaturalistas e sua relação com o direito de propriedade. Logo, este direito ganhou novos contornos, pautados nos ideais individuais e libertários.

A Revolução Francesa foi a grande responsável pelo fim dos privilégios das classes nobres, fazendo ressurgir o conceito de propriedade exclusiva, preceitua Wald (2002, p. 112), *in verbis*:

Coube à Revolução Francesa abolir os privilégios da nobreza, ressuscitando o conceito romanista de propriedade exclusiva, com um único titular. O direito de propriedade destaca-se assim dos direitos políticos, desligando-se do poder de jurisdição e do direito de cobrar imposto, e afirmando-se como direito civil, direito à utilização econômica da coisa, garantindo-se ao seu titular a mais ampla liberdade, dentro dos limites da regulamentação legal existente (art. 544 do Código Napoleão). O liberalismo do século XIX reconheceu amplamente os poderes do proprietário, só admitindo excepcionalmente a intervenção do Estado na propriedade alheia.

De fato, no referido momento histórico, foi necessária uma ruptura do sistema político vigente para emprestar à propriedade um caráter individualista, assegurando-se ao proprietário a mais ampla liberdade, observando o ordenamento jurídico vigente à época que poderia lhe impor algumas limitações no exercício de sua titularidade.

Com a revolução e o desenvolvimento industrial no século XIX, as doutrinas socializantes se tornaram mais fortes, via contrária ao individualismo que começou a perder sua força.

Posteriormente, com o crescimento da indústria e a grande concentração de poder e riqueza, a propriedade iniciou paulatinamente a deixar de ser absoluta. Inicia-se, então, um processo de relativização da propriedade em prol da coletividade, no qual o exacerbado caráter individual da propriedade se enfraquece

no século XIX com a Revolução Industrial e com as doutrinas socializantes, que surgiram para combater os excessos praticados pelos seus titulares. A partir daquele momento histórico se começa a buscar um sentido social para o instituto (VENOSA, 2019).

Percebe-se que a propriedade sofre reflexos e se adapta conforme o momento vivido, como bem sintetiza Wald (2002). Verifica-se, desse modo, o desenvolvimento do direito de propriedade, o qual sempre se encontra ligado ao modelo de Estado que se apresenta, conforme fatores econômicos, sociais e políticos do momento vivido, alternando-se sempre entre o caráter exclusivo do direito romano e a relativização da idade média. Ora com plenos poderes para seu titular, ora atrelado ao interesse social da coletividade, representado pelo Estado.

Em meio a esse cenário, portanto, a noção de propriedade é um dos conceitos mais flexíveis do direito, moldando-se sempre às contingências políticas, econômicas e sociais do momento, como uma real ferramenta de equilíbrio social que busca conciliar interesses coletivos e individuais.

Na contemporaneidade, a maneira que as nações lidam com o Direito de Propriedade reflete com extrema importância no regime político, subsistindo a propriedade privada na grande maioria dos países, sendo sombreada por algumas restrições, o trabalho e as faculdades do indivíduo foram estimuladas, proibindo a produção de riquezas (VENOSA, 2019).

Como já dito, a noção de propriedade sofre alterações a depender do momento histórico, das necessidades dos cidadãos e dos soberanos/governantes, e da maior ou menor liberdade dada aos indivíduos.

O Brasil, por ser um Estado cujo poder é soberano, exerce poder sobre todas as coisas que se encontram em seu território. Alguns bens são próprios do Estado, outros, porém, são particulares, sujeitando-se apenas às limitações administrativas impostas pelo próprio Estado. Ambos são acrescidos ainda dos bens inapropriáveis, que não pertencem a ninguém, mas abrigados pelas limitações estatais, assim como os privados, constituem o domínio público (MEIRELLES, 2012).

Desta feita, ao conceito de propriedade outros se relacionam, como a posse e o domínio, pois na medida em que o Estado possui poder político, o qual lhe permite submeter à sua vontade todos os bens que estão no seu território. Esse conceito de domínio eminente, em outras palavras, é um poder geral do Estado

sobre tudo que esteja em seu território e decorre de sua soberania. Não significa, entretanto, que o Estado é proprietário de todos os bens, mas sim, que goza de disponibilidade potencial em virtude de seu poder soberano.

Assim, sujeitam-se ao poder estatal todas as categorias de bens, sejam públicos, privados, ou mesmo os bens que não se enquadram no regime normal de propriedade. Portanto, mesmo não sendo proprietário de todos os bens, o Estado pode criar regimes jurídicos que interferem no domínio desses bens.

Nesse sentido são os ensinamentos de Carvalho Filho (2019, p. 1236), *in verbis*:

Com efeito, pode o Estado transferir a propriedade privada, por meio da desapropriação, quando há utilidade pública ou interesse social; estabelecer limitações administrativas gerais à propriedade; criar regime especial de domínio em relação a algumas espécies de bens, como os situados no subsolo, nas águas, nas florestas etc.

No Brasil, o direito de propriedade com suas modalidades e características tendo como principal a do preenchimento de uma função social foi estabelecida na Constituição Federal de 1988, no seu art. 5º, inciso XXII (BRASIL, 1988).

Desse modo, a propriedade no sistema jurídico-constitucional brasileiro, a tem legitimidade garantida por cumprir determinada função social, onde a que não cumprir tal função ficará juridicamente desprotegida.

No Livro III, da Parte Especial do Código Civil Brasileiro de 2002, onde se encontra o regulamento do direito das coisas, encontra-se o mesmo sentido que fundamentou a edição do novo diploma privado brasileiro como um todo (BRASIL, 2002). O centro do sistema deixou de ser o patrimônio para ser a dignidade da pessoa humana, deixando de lado o sentido burguês de supervalorizar a propriedade para valorizar o ser humano. Após a Constituição de 1988, todo o ordenamento jurídico brasileiro passou a ser interpretado em conformidade com os seus comandos, ao menos é o que se busca. Com isso, o foco do direito privado, previsto em grande parte no Código Civil de 2002, deixou de ser o patrimônio para ser a pessoa humana, o homem passou a ser o centro do sistema e não a propriedade. A propriedade deixou de ter caráter absoluto para cumprir sua função social, ou seja, o Estado começou a intervir para inibir abusos e possibilitar que todos, independentemente de suas raízes, tenham acesso à propriedade.

Wald (2002) ensina que ela é o mais extenso dos direitos reais, abrangendo o bem em todos os seus aspectos. Para o doutrinador, a importância do instituto dentro do ordenamento como direito real por excelência e refere-se aos poderes do proprietário. É o direito perpétuo de usar, gozar, e dispor de determinada coisa, não permitindo qualquer ingerência de terceiros sobre o bem, referindo-se à fórmula empregada pelo legislador para conceituar propriedade.

Contudo, não existe no ordenamento um conceito estabelecido de propriedade, o Código Civil em seu art. 1228 (BRASIL, 2002), traz somente quais são os elementos constitutivos da propriedade, tais como o direito de usar, direito de gozar e usufruir, direito de dispor e de reivindicar, acrescentando-se em caráter absoluto, exclusivo e perpétuo.

De fato, o Código Civil, no art. 1.228, traz o conteúdo da propriedade: “O proprietário tem a faculdade de usar, gozar e dispor da coisa e o direito de reavê-la do poder de quem injustamente a possua ou detenha” (BRASIL, 2002, não paginado). Elenca, dessa forma, as faculdades inerentes ao seu domínio e conceitua o instituto através dos poderes conferidos ao proprietário. No entanto, no § 1º do mesmo artigo, o legislador limita o exercício dos poderes inerentes à propriedade, trazendo para o nível infraconstitucional a sua função social já prevista na constituição (BRASIL, 2002).

Quanto ao objeto da propriedade, tudo aquilo que não for dela excluído por lei pode ser considerado, inclusive as coisas incorpóreas, as quais podem ser objeto do domínio, desde que pelo homem sejam apropriáveis, pois o mesmo como sujeito da relação jurídica terá dentro dos limites estabelecidos, direito de exercer poderes sobre a coisa (DINIZ, 2013).

Em meio a esse cenário entende-se que, modernamente, o direito de propriedade não é ilimitado. Em especial, no que tange o direito de propriedade imóvel:

Sem dúvida, embora propriedade móvel continue a ter sua relevância, a questão da propriedade imóvel, a moradia e o uso adequado da terra passam a ser a maior questão do século XX, agravada nesse início de século XXI pelo crescimento populacional e empobrecimento geral das nações. Este novo século terá sem dúvida, como desafio, situar devidamente a utilização social da propriedade (VENOSA, 2019, p. 159).

Conforme se pode notar com a leitura do inciso XXIII do art. 5º da Constituição Federal, “a propriedade atenderá à sua função social” (BRASIL, 1988, não paginado). O Diploma Civil andou no mesmo sentido, ambos atribuem ao proprietário o dever de empregar a função social na propriedade. Em suma, o conceito de propriedade sofre reflexos de normas de ordem pública, as quais devem ser observadas pelo proprietário quando exercitar seu direito.

Portanto, o Código Civil ainda impõe ao proprietário, nos parágrafos do art. 1.228 (BRASIL, 2002), que o direito de propriedade não pode se sobrepor aos direitos da coletividade. Deixa claro o Código que a propriedade está sujeita a normas de caráter público e que esta deixou de ter sua concepção individualista de outrora. Como consequência, todas as faculdades colocadas à disposição do proprietário devem ser exercidas dentro dos limites que lhe impõe o Estado, sob pena de ver seu direito restringido ou até mesmo perdido.

Ora a lei confere poderes ao titular da propriedade, ora a lei restringe tais poderes. O plano diretor de um município, uma lei federal, a constituição, todas são normas aptas a restringir os poderes inerentes à propriedade. Fica claro que a abrangência da propriedade ainda é fator de relevância para que os Estados confirmem suas estruturas no campo político, econômico e social (VENOSA, 2019).

Desta feita, os plenos poderes do proprietário decorrem da liberdade que este tem usá-la como lhe for conveniente, observando os limites da lei, não a utilizando de forma abusiva e dando-lhe função social. A doutrinadora sintetizou muito bem, pois o que deve ser observado é a destinação que se dará à propriedade, uma vez que sua fruição pelo titular do domínio deve ser realizada sem atingir a coletividade. Lógico que o Estado, em nome do interesse público, pode regular, delimitar ou impossibilitar os poderes que a lei confere ao titular da propriedade.

Sobre essa limitação, Wald (2002) afirma que a doutrina moderna tem estabelecido limitações para o exercício do direito de propriedade, entendendo importante corrente doutrinária liderada por León Duguit: A propriedade, antes de ser um direito subjetivo, é uma função social.

Diante do exposto, percebe-se que a legislação contemporânea e, afirma também, que as normas que regulamentam a desapropriação por interesse social e utilidade ou necessidade pública demonstram que a vontade individual deve submeter-se à intervenção estatal para se adequar aos interesses da coletividade.

Segundo Pereira (2017), o direito de propriedade é em si mesmo uno, que em sua normalidade o direito é pleno, sendo excepcional sua limitação. A restrição ao seu exercício não é a regra, mas sim a exceção. O autor realça a importância da propriedade como direito fundamental, e lembra que as limitações impostas ao proprietário são excepcionais, evitando que Estado e terceiros desrespeitem a propriedade alheia. O direito à propriedade é fundamental ao desenvolvimento dos indivíduos, não podendo se sujeitar a métodos injustificados de restrição. Lembra ainda que a propriedade, como manifestação do senhorio sobre o bem, não permite que outro senhorio se manifeste sobre o mesmo bem.

Destarte, percebe-se que a propriedade (direito real por excelência) deve ser respeitada como direito fundamental, ganhando relevo, nesse cenário, a noção de condomínio edilício, como se passa a expor no próximo tópico.

2.2 CONDOMÍNIO EDILÍCIO

Com os grandes avanços no nível populacional mundial os países ficaram obrigados a se reinventar nos aspectos que tratam de espaços físicos para moradias, onde o principal impacto era a proporcionalidade de pessoas frente ao enfraquecido poder de extensão do planejamento urbano e logístico dos bairros e grandes centros.

Há poucas décadas atrás, muitas empresas se localizavam em casas térreas centrais, assim como pessoas viviam abertamente em suas residências construídas nos centros das cidades.

Com a globalização e facilidade de acesso proporcionado a todos os lugares do mundo, seja por terra, céu ou mar, as cidades passaram a ficar extremamente limitadas em seu crescimento e abrigo de novas famílias, assim, a engenharia civil junto ao planejamento imobiliário idealizaram e executaram os mais diversos tipos de empreendimentos imobiliários, sendo reconhecidos na esfera jurídica como condomínio edilício (PEREIRA, 2015).

Desde singelos condomínios verticais e horizontais até grandes parques condominiais, empresariais ou perfil clube, este cenário indiscutivelmente consagra a todos que veio para ficar e se tornar a solução mais rápida e dinâmica para abrigar e oferecer o maior nível de conforto para habitantes dentro das cidades, desde grandes centros até o interior (PEREIRA, 2015).

Neste passo, especificamente no país brasileiro, o nicho de empreendimentos que envolve construção civil e incorporação imobiliária tornou-se fatia de grande valia no PIB, atualmente constando no cenário das maiores empresas e empresários do país, o famigerado ramo construtivo de condomínios residenciais e comerciais (PEREIRA, 2015).

Em poucas linhas, Pereira (2015) demonstra de forma lúcida a causa e efeito que vivemos hoje, diante de condomínios os quais num único espaço de terreno anteriormente ocupado por uma casa com única família, se encontra atualmente no espaço disponível no mesmo terreno para um número verdadeiramente expressivo de famílias.

O desenvolvimento urbano, a valorização dos terrenos citadinos e a necessidade de aproveitamento de espaço suscitaram a ideia de instituir condomínio nos prédios de mais de um andar, distribuindo-os por diversos proprietários.

A seara jurídica civil teve de se adequar a este novo formato que veio e vem surgindo com suas inovações a cada dia em todas as cidades de nosso país, empreendimentos imobiliários sendo lançados e entregues a todo instante (MONTEIRO, 2012).

Seja nas maiores cidades, médias cidades ou nas pequenas, o crescimento para cima (condomínios verticais) tornou-se a solução fundamental para todos residirem mais próximos de onde trabalham, assim como, morar ao lado de onde se pratica a qualidade de vida.

Residências e casas térreas que antes eram a única possibilidade de domicílio tornam-se cada vez menos usuais e restritas pelo seu elevado custo e sobrecarga individual, por outro lado, surgem prédios ao lado de prédios que operam na forma de uma grande sociedade parceira denominada condomínio edilício.

Pela inovação embarcada neste tema, o Código Civil Brasileiro de 1916 não teve nenhuma concepção acerca de condomínios, pois na época o anseio social e econômico dessa modalidade não se demonstrava necessário e muito menos viável (PEREIRA, 2015).

Entretanto, com o passar dos anos, a naturalidade de se viver em condomínios foi concretamente firmada, a grande maioria em todas as esferas sociais usufruem de condomínios atualmente, utilizando como exemplo a visita em um dentista, consulta um escritório de advocacia, variadas atividades profissionais ou mercantilistas e principalmente a residência, forma mais comum de habitação da

população seja das classes A, B, C ou D, constatando-se que elevada maioria vive ou convive em condomínios edilícios (PEREIRA, 2015).

De forma tímida, iniciou-se o processo de regulamentação condominial apenas com o Decreto nº 5.481, de 25 de junho de 1928, que logo depois foi modificado pelo Decreto-Lei nº 5.234/1943, e pela Lei nº 285/1948, se instituiu regulamentação dos edifícios coletivos, com suas unidades autônomas, destinadas ao fim residencial, comercial ou profissional (PEREIRA, 2015).

Como supracitado a atividade empresarial no ramo imobiliário teve alto impacto, revelou-se extremamente rentável, fazendo circular grandes quantias monetárias e inserir no mercado os mais variados tipos de imóveis condominiais, o que claramente obrigou o legislador regular especificamente tal atividade, como abrange o ilustre doutrinador Pereira (2015, p. 159):

[...] não somente para atualizar o regime condominial dos edifícios de apartamentos e similares (regime da propriedade horizontal) em flagrante desconformidade com as exigências modernas, como ainda para coibir os abusos e normalizar os negócios em torno da construção neste setor, definindo direitos e obrigações dos incorporadores, construtores e adquirentes de unidades.

Depreende-se que o Código Civil de 1916 não abordou tal instituto, tema deste trabalho, visto que o problema habitacional ainda não estava instalado, contudo, após a emissão dos Decretos acima citados, somente em 1964 foi promulgada a Lei nº 4.591, a qual em síntese normatizou adequadamente a propriedade condominial (MONTEIRO, 2012).

Por óbvio que pelo passar dos anos, aliado ao rápido avanço da estrutura imobiliária, observaram-se lacunas pendentes de serem reguladas. Um ano depois, observadas lacunas foram supridas pela Lei nº 4.864/1965, desdobrando as incorporações. Pontualmente, Monteiro (2012, p. 217) aborda: “[...] faltou ao legislador intuição do que viria suceder nesse assunto. Construídos os primeiros edifícios, passaram eles a reger-se pelos usos e costumes, aplicando-se, ainda as disposições analógicas do condomínio geral”.

Logo, junto com as revoluções da virada do século XXI, a fervorosa globalização e a dinamicidade de empreendimentos e tópicos cíveis, deu-se luz ao “novo” Código Civil (Lei nº 10.406/2002), destarte, aquela época veio para esclarecer e afirmar que regeria os pontos faltantes ou que ainda deficientes sobre o

Condomínio Edifício, trazendo, portanto, sob o título “Do Condomínio Edifício” em seus arts. 1.331 até 1.358 (BRASIL, 2002).

Regula-se assim em grande parte os pontos tocantes a Convenção de Condomínio, Regimento Interno, Assembleias, Quóruns, Condôminos e outros pontos que nortearam a vida em conjunto, ou melhor, a vida em condomínio.

Imprescindível citar aqui os pontos vantajosos e desvantajosos da propriedade horizontal ou vertical (condomínio edifício), elencados pelo sábio Aéby (1960, p. 27-30):

[...] a) de um lado, a economia resultante do melhor aproveitamento do imóvel; o maior conforto e facilidades de viver, através de instalações modernas de distribuição de água, de higiene etc.; a possibilidade de melhor utilização de imóveis não rentáveis; b) de outro lado, contudo, os inconvenientes: aumento das obrigações de vizinhança, dificuldades de administração, problemas decorrentes da má redação do regulamento da coisa comum etc., além da insuficiência da legislação para resolver a problemática da propriedade horizontal.

Logo, o vigente Código Civil estipula a constituição do condomínio edifício:

Art. 1.332. Institui-se o condomínio edifício por ato entre vivos ou testamento, registrado no Cartório de Registro de Imóveis, devendo constar daquele ato, além do disposto em lei especial:

I - a discriminação e individualização das unidades de propriedade exclusiva, estremadas uma das outras e das partes comuns;

II - a determinação da fração ideal atribuída a cada unidade, relativamente ao terreno e partes comuns;

III - o fim a que as unidades se destinam (BRASIL, 2002, não paginado).

Quanto à personalidade jurídica do condomínio, para discussão sobre a definição exata de sua natureza, muito menos conciliação doutrinária.

Pereira (2015, p. 51) relata:

Até hoje os doutrinadores não conseguiram fixar a natureza jurídica da propriedade horizontal. Não lograram uma zona de pacificidade onde situá-la, pois tantas são as fórmulas empregadas que em verdade é como se não existisse nenhuma. Por seu turno, as leis especiais e as disposições dos códigos espelham concepções diferentes. E tudo arma um círculo vicioso difícil de vencer: porque inexiste uma dogmática segura, os legisladores perdem-se em mal dirigido casuísmo, que lhes interdiz adotar orientação uniforme e a fixação de uma doutrina legal segura; porque as leis são desobedientes a um critério harmônico, os doutrinadores perdem-se em esquematizações teóricas subordinadas a um positivismo árido e deixam escapar as oportunidades de estabelecer um pré-ordenamento abstrato.

É tema gerador de grande debate quanto os aspectos que tratam da personalidade jurídica do condomínio, conforme comentam Maluf e Marques (2009, p. 4), a personalidade jurídica para o condomínio ainda não foi regularizada pelo legislador, assim os especialistas na matéria seguem na via de que o condomínio “é uma ficção jurídica existente na órbita do direito”.

Envolvendo obrigações tributárias, como imposto de renda sobre autônomos e outros impostos municipais, estaduais e federais, o condomínio é reconhecido como entidade isenta.

Na seara das obrigações tributárias e trabalhistas, no que se trata de arrecadação de imposto de renda retido na fonte dos empregados, recolhimento de ISS, os condomínios detém obrigação de recolher conforme a lei.

Anote-se que as normas aplicáveis aos condomínios edifícios tiveram seu início pela Lei nº 4.591/1964, a qual tratou o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias, regulando de modo simples a relação entre os condôminos (MALUF; MARQUES, 2009).

Para Maluf e Marques (2009, p. 4):

Essa nova legislação que passou a regular a matéria foi, a princípio, recebida com receio, pois se temia conflitos econômicos entre os diversos proprietários, com a inevitável repercussão no Judiciário. Pensava-se que ela se converteria em choques e intermináveis demandas, e isso infelizmente se confirmou, pois são muitos os litígios oriundos das relações condominiais.

No início da vigência da lei acima, ela nitidamente se demonstrava à frente do seu tempo. No mesmo compasso, a mesma lei se tornava carente de certos conteúdos, provenientes da vida em coletivo, faltando ainda regulamentação para tipos de condomínio, como os condomínios de lotes e os condomínios agrários.

Nesta leva, o Código Civil em vigor desde 11 de janeiro de 2003, revogou partes da Lei nº 4.591/1964, trazendo à tona novidades quanto à organização condominial.

Com a otimização das técnicas de construção civil urbana e da arquitetura habitacional voltada a transformar pequenos terrenos onde irão habitar milhares de pessoas, cada vez mais os condomínios passaram a ser constituídos como grandes complexos e clubes, possuindo alta quantidade de unidades com direito a uso de extensas áreas comuns, entre elas salão de festas, espaço gourmet,

brinquedotecas, salas de jogos, piscinas, quadras esportivas, academia, cinema, garagem acústica, bicicletário, espaço para reuniões, bar, restaurante, heliponto, entre outras envolvendo índice de alta manutenção e com funcionários contratados (MALUF; MARQUES, 2009).

Observando o grau de instrução e qualificação de procedimentos que devem ser seguidos pelo representante legal do condomínio, e que este representante conhecido por síndico de acordo com o Código Civil, pode ser qualquer pessoa e até ser estranho ao próprio condomínio (BRASIL, 2002).

O consagrado Código Civil traz em seu art. 1.348, § 2º a possibilidade de o síndico delegar as funções administrativas e de operação do condomínio como um todo que seriam a ele inerentes para determinado terceiro escolhido por ele, envolvendo assim o ramo de Administração de Condomínios, hoje praticado por empresas especializadas no tema, geralmente providas da área de contabilidade, finanças e direito (BRASIL, 2002).

Art. 1.348. Compete ao síndico: § 2º O síndico pode transferir a outrem, total ou parcialmente, os poderes de representação ou as funções administrativas, mediante aprovação da assembleia, salvo disposição em contrário na convenção (BRASIL, 2002, não paginado).

Todos os pontos que remetem a gestão condominial desde a elaboração de edital de assembleia, ata de assembleia até a própria gestão financeira com o pagamento das despesas contraídas pelo condomínio, são efetuadas e operacionalizadas por empresas e sistemas especializados, sempre com o aval e supervisão do síndico (RIZZARDO, 2017).

Pela variedade da natureza legal condominial, assim como seus deveres e obrigações, atualmente, a regra geral dos condomínios residenciais e comerciais no Brasil possuem administração praticada por empresa profissional.

A minoria dos condomínios possui a chamada administração interna, onde o próprio síndico paga todas as contas do condomínio, elabora a prestação de contas mensal em balancetes para os condôminos, emite todas as taxas de condomínio de forma manual, cobra a inadimplência, elabora todos os materiais e documentos pertinentes às assembleias gerais (RIZZARDO, 2017).

As atividades de administração do condomínio iniciam-se na constituição oficial e formal do condomínio, elaborando a Convenção e Regimento Interno

Condominial, documentos esses onde constam todas as frações ideais de áreas comuns e áreas privadas pertencentes a cada unidade autônoma do condomínio, as regras de convivência, as sanções para quem infringir as regras, modo de convocação e votação em assembleias, entre outros importantes pontos a serem observados (RIZZARDO, 2017).

Com isso é realizada a Assembleia Geral de Constituição do condomínio, a qual aprova ou não as normas supracitadas, assim como estabelece e confirma a previsão de gastos do condomínio (orçamento) durante determinado espaço de tempo (RIZZARDO, 2017).

Desta forma, são reunidos todos os documentos necessários para a constituição formal do condomínio, emitindo o seu Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica (CNPJ), para dar andamento ao cotidiano condominial, com a compra de produtos e serviços para o condomínio, assim como a arrecadação através de taxa de condomínio para cobrir todos os gastos do exercício e arrecadar o fundo de reserva em caso de ocorrer situações de emergência (RIZZARDO, 2017).

O dia a dia vivendo em coletivo é cheio de virtudes assim como vem acompanhado de alguns obstáculos, o lado positivo caracteriza-se pela economia compartilhada, havendo a possibilidade de compartilhar bens de consumo de todos os tipos, assim como a prestação de serviços de segurança e conservação até o uso em conjunto de áreas comuns das mais diversas funcionalidades e naturezas (RIZZARDO, 2017).

Já o lado negativo caracteriza-se pela aplicação de advertências e multas para aqueles condôminos que não detém o perfil de vida coletiva, aos que desrespeitam principalmente as normas de bom convívio, como barulhos, procedimentos de segurança, higiene, sociabilidade e demais pontos que formam o bom senso da vida em comum (KARPAT, 2004).

Como abordado acima, o início do trabalho da administradora condominial em um novo condomínio (fase de entrega das chaves) caracteriza-se com a constituição formal do próprio condomínio, assim como a expedição de seu CNPJ, visto que o condomínio caracteriza-se como uma propriedade comum de uso coletivo, tema qual ainda se discute quanto à personalidade jurídica, entrando em divergência de opiniões enquanto pessoa jurídica devidamente constituída, contudo, o condomínio possui capacidade de Direito Material e de ter unidade autônoma

registrada em seu nome, ou seja, é capaz de ingressar em juízo em seu próprio nome por meio da representação do síndico (KARPAT, 2004).

A administração do condomínio possui em seu prisma três esferas de poder para efetuar a gestão e conservação do patrimônio comum. Os personagens da administração do condomínio são o síndico, o conselho consultivo ou fiscal e a assembleia geral dos condôminos, os quais serão delimitados abaixo (KARPAT, 2004).

De fato, há condomínios sendo constituídos a todo instante, o mercado condominial consolida-se, e com ele as receitas recorrentes das taxas de condomínios, entretanto, o ponto abordado se mostra como a espinha dorsal do fluxo de caixa condominial.

A inadimplência é temida por todos os representantes de condomínios, medo esse que se alastra por todo tipo de condomínio, sem exceção, seja ele comercial, residencial ou misto, assim como de qualquer classe social.

As crises financeiras e sociais que afetam o país influenciam em grande parte das dívidas criadas, outra proporção é vista pelo lado dos condôminos que adquiriram seu imóvel e não efetuaram uma simples provisão de quanto teriam que arcar com o pagamento mensal das taxas e despesas condominiais incluindo as despesas de consumo pelo fornecimento de água e gás.

Com este leque aberto para o grande vulto das transações imobiliárias envolvendo a compra e venda de imóveis, reforçou-se com o Código Civil vigente desde 2002 a completa e profissional administração dos condomínios, observando a realização de obras preventivas e corretivas, manutenções, adaptações, assembleias e exigibilidade integral das taxas condominiais para manutenção e aprimoramento do condomínio (RIZZARDO, 2017).

Como todas as mensalidades existentes e cobradas no mercado em geral, seja para qualquer tipo de serviços ou empreendimentos, impreterivelmente convive-se com a chamada inadimplência, sendo este o fato que ocorre quando o síndico, representante do condomínio, delibera e aprova em Assembleia junto aos condôminos a previsão orçamentária, logo passando a cobrança das taxas, despesas e rateios condominiais com o intuito de preservação, manutenção e aplicação de melhorias para o condomínio (RIZZARDO, 2017).

Desse modo quando do dia de vencimento da supramencionada taxa, o condômino representante de determinada unidade autônoma do condomínio deixa

de efetuar o pagamento da mesma, no dia seguinte ele passa ao status de inadimplente perante o condomínio, sendo que todos os outros condôminos cumpriram com o seu dever e arcaram com a quitação da tal taxa condominial que visa exclusivamente cobrir todas as despesas do condomínio e alimentar seu fundo de reserva para casos de emergências (RIZZARDO, 2017).

Configura-se a pena aos outros condôminos que estão em dia, pois estes terão de pagar ou até elevar o valor do seu pagamento devido o condomínio não ter folego financeiro pela inadimplência causada pelo não cumprimento de um dever estabelecido legalmente no art. 1.336, do Código Civil, para o condômino, de acordo com a disciplina: “contribuir para as despesas do condomínio na proporção das suas frações ideais, salvo disposição em contrário na convenção.” (BRASIL, 2002, não paginado).

Este é um ponto de equilíbrio e valiosa importância no cotidiano condominial, pois, assim como uma empresa, o condomínio espera arrecadar no dia de vencimento a determinada receita proveniente de seus condôminos, para que tenha contrapartida e arque com todas as manutenções e serviços desfrutados no período de competência, assim como todos os custos fixos que o condomínio possui mensalmente incluindo serviços e fornecedores (normalmente integram à segurança, estrutura e conservação do edifício) (RIZZARDO, 2017).

Portanto, constituída a inadimplência o síndico passa a ter o legítimo papel de cobrá-la do inadimplente, primeiramente cobrando conforme determina a convenção do condomínio por via extrajudicial, geralmente em média de 30 (trinta), 60 (sessenta) ou até 90 (noventa) dias após o vencimento, acrescidos normalmente de juros de 1% ao mês e multa de 2% ao dia de acordo com o art. 1.336, § 1º, do Código Civil, que assim dispõe: “O condômino que não pagar a sua contribuição ficará sujeito aos juros moratórios convencionados ou, não sendo previstos, os de um por cento ao mês e multa de até dois por cento sobre o débito.” (BRASIL, 2002, não paginado).

Permanecendo sem êxito na cobrança, o condomínio poderá ingressar judicialmente respeitando o prazo estipulado na citada convenção, possivelmente utilizando-se de ferramentas de negativação do nome do proprietário nos órgãos de proteção ao crédito.

Ainda, por mais polêmico que seja, faz-se valer a prática de restringir o acesso e uso do condômino inadimplente no tocante as áreas comuns do

condomínio como o salão de festas, piscina, academia, entre outros, para forçar que tal condômino tenha pressa em quitar a sua dívida, contudo, esta prática de restrição é tema que causa demasiada discussão no meio condominial no que tange a sua legitimidade e o constrangimento do uso com poder de propriedade do devedor (RIZZARDO, 2017).

Reforça-se neste ponto, que o principal dever dos condôminos para dar continuidade plena e saudável ao condomínio é que os mesmos concorram com equidade para as despesas do condomínio, recolhendo nos prazos previstos na convenção a quota-parte que couber em rateio, salientando que, aqueles que não contribuírem serão considerados inadimplentes e estarão sujeitos a cobrança (RIZZARDO, 2017).

Atualmente são utilizadas várias técnicas de cobrança, para que o caixa do condomínio não sofra com a falta de pagamento de seus fornecedores, entre elas, envio de mensagens virtuais para os inadimplentes, sanções como as que foram citadas acima, somando-se ainda o não poder de voto e/ou candidatura em Assembleias, vale ressaltar a redação do art. 1.345, do Código Civil, tratando-se de responsabilidade *propter rem*: “O adquirente de unidade responde pelos débitos do alienante, em relação ao condomínio, inclusive multas e juros moratórios.” (BRASIL, 2002, não paginado).

Por último, cumpre registrar que o representante do condomínio, denominado como síndico, utilizará de todos os meios legais para a devida cobrança e redução da taxa de inadimplência condominial, podendo contar ainda com mecanismos de apoio de um produto ofertado pelo mercado chamado cobrança garantida (antecipação garantida da receita condominial) e da parceria e inteligência profissional de uma administradora condominial conforme dispõe o já revisado art. 1.348, § 2º, CC (BRASIL, 2002).

De todo o exposto, percebe-se que o condomínio é uma forma peculiar de propriedade, que estabelece responsabilidade e direitos conjuntos, a um determinado grupo de pessoas, sendo que o ordenamento jurídico brasileiro estabelece normas para regulamentar as relações jurídicas que se estabelecem no âmbito do condomínio edilício.

Superada a análise do direito de propriedade e do condomínio edilício, sobretudo quanto às normativas internas, passa-se a abordar o contrato de locação

para, após, adentrar no contrato de locação por temporada em condomínios edifícios urbanos.

3 DO CONTRATO DE LOCAÇÃO NO ORDENAMENTO JURÍDICO PÁTRIO

Segundo Azevedo (2002, p. 12), o contrato de locação é um contrato “bilateral e oneroso, pelo qual alguém cede, mediante remuneração, o uso de bens ou serviços por tempo determinado ou indeterminado”.

Semelhante é o entendimento de Diniz (2018, p. 376, grifos nosso), que ao definir o contrato de locação, assim pontua:

A locatio conductio rerum ou locação de coisas é o contrato pelo qual uma das partes (locador) se obriga a ceder à outra (locatário), por tempo determinado ou não, o uso e gozo de coisa infungível, mediante certa remuneração, designada aluguel.

Apesar de a doutrina conceituar o contrato de locação, também há um conceito legal, inserto no art. 565 do Código Civil, qual seja: “[...] é contrato pelo qual uma das partes se obriga a ceder a outra, por tempo determinado ou não, o uso e gozo de coisa não fungível, mediante certa retribuição.” (BRASIL, 2002, não paginado).

Não obstante a existência de um conceito legal, faz-se sempre imperiosa a busca de elementos complementares na doutrina. E a discussão acerca do contrato de locação e suas nuances não é recente na seara acadêmica, pois Beviláqua (1946, p. 58-59), já o definia nos seguintes termos:

A locação é o contrato pelo qual uma das partes, mediante remuneração paga pela outra, se compromete a fornecer-lhe, durante certo lapso de tempo, o uso e gozo de uma coisa infungível, a prestação de um serviço apreciável economicamente, ou a execução de alguma obra determinada.

Semelhante conceito é encontrado na obra intitulada “Das locações e despejos”, de Fida (2003, p. 13), que assim define o contrato de locação:

Locação é contrato pelo qual uma das partes, mediante remuneração que a outra se obriga a pagar, se compromete a fornecer-lhe ou a procurar-lhe, durante certo tempo, o uso e gozo de uma coisa (locação), a prestação de um serviço (locação de serviço), ou, a execução de um trabalho determinado (empreitada).

Diante de tais definições é possível sintetizar o contrato de locação como um negócio jurídico, bilateral, pois ambas as partes manifestam sua vontade, e logo,

contraem obrigações mútuas, pois o locatário se compromete a pagar o aluguel, ao passo que o locador a locar o imóvel, para os fins determinados, durante tempo preestabelecido.

3.1 NATUREZA JURÍDICA E CARACTERÍSTICAS

Locação consiste em cessão de coisa infungível para uso e gozo de outrem mediante pagamento. Tratando-se de locação predial urbana, a ideia é a mesma, o locador, proprietário do imóvel, cede o direito de uso e gozo ao locatário, retribuído mediante o pagamento de parcelas periódicas enquanto durar aquela relação.

A ideia de locação já era abordada pelos antigos romanos, tendo inclusive sua classificação aproveitada em nosso Código Civil de 1916. No direito romano a primeira constituição de um vínculo jurídico, *vinculum iuris*, que traria uma obrigação decorrente, *obligatio*, que é admitida é a *nexum* (PIRES, 2010).

O *nexum* tratava-se da realização de uma solenidade, um ato *per aes et libram*, que constituía em um arcaico contrato de empréstimo, onde o devedor, na presença de cinco testemunhas, comprometia-se ao pagamento da dívida dando como garantia seu próprio corpo, que possibilitava ao credor o direito de *manus iniectio*, em caso de inadimplemento. Após o *nexum* veio o *sponsio*, que era um contrato verbal onde a o credor perguntava ao devedor: - *spondes?* e esse respondia: - *Spondeo* (Comprometes-te? - Comprometo-me). Cabe mencionar que a palavra *sponsio* tem uma forte ligação à religião, motivo que esse instrumento só poderia ser utilizado por cidadãos romanos. Por último surgiu a *stipulatio*, igualmente verbal, eram pronunciados os termos *Promittis?* e uma resposta, *promitto*, que poderia ser utilizada entre estrangeiros ou entre cidadãos romanos e estrangeiros. Essa última espécie de contrato acabou substituindo a *nexum* e a *sponsio*, dada sua amplitude de utilização e menor formalidade. Importa salientar que os contratos que não apresentassem as formalidades exigidas pelos romanos dificilmente seriam entendidos por contratos válidos (PIRES, 2010, p. 35, grifos do autor).

Os contratos consensuais logo foram consagrados pela jurisprudência romana motivada pelas relações negociais com estrangeiros, *ius gentium*, dando uma maior importância aos contratos de compra e venda, locação, mandato e sociedade, *emptio venditio*, *locatio conductio*, *mandatum societas*, respectivamente (PIRES, 2010).

Destes contratos, o *locatio conductio*, além de consensual, ramificava-se em três distintas relações. Definia que em troca de um pagamento, mercês, um sujeito,

locator, se obriga a ceder à outro, o *conductor*, o uso ou gozo de determinada coisa, *locatio conductio rei* (ou *rerum*); prestar-lhe um serviço, *locatio conductio operarum*; ou realizar-lhe uma obra *locatio conductio operis* (PIRES, 2010).

Quanto ao *locatio conductio rei*, seu *res*, coisa ou objeto, poderia ser bem móvel, imóvel – chamado de *fundi* – ou até mesmo animais. Apesar desta divisão ser utilizada no Código de 1916, foi afastada pelos seus enquadramentos como locação de coisas móveis, contrato de prestação de serviço e contrato de empreitada no Código de 2002.

A elaboração de legislação especial quanto à locação predial urbana foi regulamentada inicialmente pela Lei nº 6.649/1979, que vigorou conjuntamente com o Decreto Lei nº 24.150/1934, tocando a este a regulamentação das locações comerciais e industriais, conhecida como “lei de luvas” (PIRES, 2010).

A convergência legislativa ensejou a elaboração da Lei nº 8.245/1991 - Lei do Inquilinato, que trata de imóveis urbanos utilizados para fins residenciais, não residenciais e por temporada; cabendo lembrar as alterações feitas pela Lei nº 12.112/2009 (BRASIL, 2009).

Excluem-se da observância da Lei do Inquilinato os contratos de aluguel de imóveis da União, Estados e Municípios, de autarquias e fundações públicas, apart-hotéis, *lofts*, arrendamentos mercantis e outras hipóteses. Essas outras modalidades são reguladas pelo Código Civil e por leis específicas – art. 1º, parágrafo único, da Lei 8.245/1991 (BRASIL, 1991).

Coelho (2010) explica que o contrato de aluguel urbano se estabelecerá quanto a destinação do imóvel explicitado no objeto do contrato, independentemente do imóvel encontrar-se em zoneamento rural, se sua utilização tiver fins residencial ou comercial será regulamentada pela lei inquilinária, da mesma maneira que uma área, independentemente de estar localizada em área urbana, que for utilizada para criação de animais ou plantio, por exemplo, ficará regulada pelo Estatuto da Terra.

A locação de imóvel urbano é uma relação jurídica onde um sujeito, o locador, cede temporariamente o uso e o gozo de um imóvel por um certo período de tempo. O outro sujeito, o locatário, fica obrigado a prestar obrigação pecuniária (remuneração ou preço). É um contrato de característica sinalagmática, ou seja, um contrato obriga ambas as partes em prestações recíprocas, relação de prestação e contraprestação (RIZZARDO, 2017).

Diniz (2018), extrai como características gerais a sua cessão temporária: de uso e gozo do prédio sem a transferência de sua propriedade; remuneração: de acordo com o tempo de permanência e vigência do contrato; contratual: por ter natureza contratual e; presença das partes intervenientes: formado por locador e locatário.

Segundo Araújo Júnior (2013), o direito contratual é orientado por três princípios que são igualmente aplicáveis aos contratos de locação, a autonomia da vontade, posta pela liberdade das partes para firmar ou não aquele pacto contratual; a supremacia da ordem pública, relacionada às limitações legais advindas do dirigismo contratual oposto pelo Estado visando o equilíbrio das relações entre particulares e; o princípio da obrigatoriedade da convenção, envolvendo aquela relação com a segurança jurídica necessária para que ocorra a efetivação contratual, não esquecendo-se das possibilidades revisionais por imprevisão ou força maior.

Essa relação jurídica nem sempre respeita formalidades, podendo se estabelecer em contrato não escrito. Contudo, locador e locatário devem estabelecer um consenso e um consentimento expresso ou tácito daquela relação. Apesar dessa possibilidade, o contrato verbal não raramente traz prejuízos tanto para locador quanto para locatário, dificultando a exigibilidade das obrigações pactuadas, necessitando a utilização de testemunhas e presumindo-se por prazo indeterminado.

Acerca do contrato de locação urbano, Coelho (2010), Diniz (2018) convergem classificando-o como:

- a) típico: por estar positivado no Código Civil, no que atina às locações de coisas e na Lei do Inquilinato, relativo aos imóveis urbanos com destinação residencial, não residencial e por temporada;
- b) bilateral ou sinalagmático: dado pela prestação e contraprestação recíproca que se estabelece entre as partes, entre ceder o uso da coisa e pagar o valor ajustado;
- c) oneroso: visto que ambas as partes percebem vantagens, seja econômica, em ceder o imóvel, ou pela utilização para moradia, comércio ou indústria, ou para atividade temporária, por exemplo;
- d) comutativo: observado pelo equilíbrio de prestação e contraprestação, as obrigações são equivalentes, sabendo-se desde sua constituição os valores, cláusulas e condições que envolvem aquela relação jurídica;

- e) consensual: visto o comum acordo entre locador e locatário, que aceitam as condições implementadas;
- f) não solene ou informal: podendo ser firmado livremente, não é imposta formalidades para sua validade, podendo ser constituído verbalmente, apesar de afastar a obtenção de tutelas que só podem ser obtidas em contratos formais, como o direito de renovação, preferência e outros;
- g) execução continuada: a prestação obedece a contraprestação e vice-versa, a relação perdura enquanto o interesse das partes consentirem, reservado o direito de revisão contratual pelo tempo ou fatos supervenientes;
- h) principal: a sua constituição independe da existência de outro contrato, sendo autônomo quanto aos contratos acessórios. Cabe lembrar que o contrato de fiança, prestado com o intuito de garantir aquela relação, é acessório ao de aluguel, dependendo dele para sua existência. Em caso de ser nula essa garantia, permanecerá o contrato principal, o de locação, contudo, carente de garantia.

Diniz (2018) ainda assevera que nos contratos de locação de imóveis urbanos têm como elementos essenciais o consentimento válido, advindo da manifestação de vontade dos contratantes de obrigarem-se reciprocamente, regida pelos princípios gerais dos contratos inclusive no que atina aos seus vícios; capacidade dos contraentes, por tratar-se de negócio jurídico, a capacidade civil vincula sua validade, os relativamente ou absolutamente incapazes deverão ser assistidos ou representados, para revestir de validade os contratos; cessão de posse do imóvel, independentemente de sua alienabilidade o bem poderá ser locado, desde que a cessão seja dada por aquele que tenha título para tanto; remuneração, pagamento de aluguel certo e sério, não podendo ser irrisório ou simbólico; lapso de tempo determinado ou não, essencialmente temporário, o contrato de locação perdura enquanto existir interesse das partes em mantê-lo, e; forma livre pois, salvo em casos específicos, pode ser pactuado verbalmente sem ser exigida formalidade escrita.

A lei do Inquilinato regula a locação de imóvel urbano residencial e não residencial, dividindo-as em três espécies contratuais, o contrato de locação residencial, o contrato de locação não residencial e o contrato por temporada.

Constituído o contrato de locação, ficará estabelecida uma relação jurídica obrigacional entre as partes e não entre elas e o imóvel. Estabelece-se uma obrigação na esfera do direito pessoal, diferente daquela dos direitos reais, que se prendem ao rol taxativo do artigo 1.225 do Código de 2002 (BRASIL, 2002). Apesar de não ser um direito real, tem eficácia real, sendo oponível à terceiros.

Desta feita, contrato de locação pode se dar das mais diversas formas, ou seja, é possível falar em vários tipos de locações e seus respectivos contratos, que poderão protestar, de igual forma, por diversas modalidades de garantias, faz-se necessário analisar, neste ponto, a natureza jurídica dos contratos de locação residencial, disciplinado pela Lei de Inquilinato.

Cumprido ressaltar, neste ponto, que a Lei 8.245/1991, e suas posteriores alterações, se refere apenas à locação de imóveis urbanos, ficando a cargo de outros diplomas legais regulamentar os demais tipos de locação de imóveis, como os da União, Estados e Municípios, vagas de garagem ou espaços para estacionamentos, espaços destinados à publicidade, hotéis ou equiparados, dentre outros (BRASIL, 1991).

Logo, da natureza jurídica da locação residencial, derivam algumas características, dentre as quais se destaca a bilateralidade e a onerosidade.

A bilateralidade, como já apontada em linhas gerais, diz respeito ao envolvimento de duas ou mais pessoas no contrato de locação, figurando como locador e locatário. E, por isso, geram direitos e obrigações.

Segundo Gonçalves (2019), o contrato de locação é bilateral, também denominado sinalagmático, pois envolve prestações recíprocas, gerando obrigações e direitos para ambas as partes, admitindo, por conseguinte, a aplicação do previsto no art. 476 do Código Civil, ou seja, a aplicação da *exceptio non adimpleti contractus*.

No mesmo sentido são os ensinamentos de Diniz (2018, p. 80), *in verbis*: “Cada um dos contraentes é simultânea e reciprocamente credor e devedor do outro, pois produz direitos e obrigações para ambos, tendo por característica principal o sinalagma, ou seja, a dependência recíproca de obrigações”.

Em síntese, é bilateral o contrato de locação pois gera obrigações entre as partes contratantes, ou seja, obriga uma a garantir à outra o uso e gozo de determinado bem, ao mesmo tempo em que obriga a outra a pagar determinada quantia, observando as cláusulas contratuais.

A segunda característica do contrato de locação é a onerosidade, já que as partes, na quase totalidade dos contratos de locação, se comprometem reciprocamente a transferir direitos, sendo obrigação de o locatário pagar a quantia avençada, como aponta Gonçalves (2019, p. 285):

É oneroso, uma vez que a obrigação de uma das partes tem como equivalente à prestação que a outra lhe faz. Assim, ambas obtêm proveito, sendo patente o propósito especulativo. Com efeito, a onerosidade é da essência do contrato de locação. Se o uso e gozo da coisa forem concedidos gratuitamente, o contrato se desfigura, transformando-se em comodato. Por essa razão, deve ser sempre convencionada uma contraprestação.

Na mesma esteira são os ensinamentos de Diniz (2018, p. 82), que pontua serem os contratos de locação uma modalidade de contrato a “título oneroso são aqueles que trazem vantagens para ambos os contraentes, pois estes sofrem um sacrifício patrimonial, correspondente a um proveito almejado”.

Cumprido ressaltar que são características da locação, ainda, o uso e o gozo da propriedade mediante o pagamento, ou seja, o proprietário transfere a outrem o uso e gozo do imóvel a título oneroso, e ambos os contratantes abrem mão de algo, pois enquanto o locatário dispõe de determinada quantia em pecúnia, ou seja, o valor do aluguel, a outra abre mão de utilizar o imóvel que lhe pertence, ou seja, se abastem de usar, gozar e dispor do referido bem.

Superada tal análise, passa-se a abordar os elementos constitutivos do contrato de locação.

3.2 ELEMENTOS CONSTITUTIVOS: OBJETO, REMUNERAÇÃO E CONSENTIMENTO

No que se refere aos elementos constitutivos do contrato de locação, e partindo dos conceitos acima analisados, podem-se extrair os seguintes elementos: objeto, remuneração e consentimento.

O objeto do contrato de locação, no presente estudo, é o imóvel urbano residencial. Nesse ponto, é importante transcrever os ensinamentos de Monteiro (2003, p. 156):

O uso concedido do objeto, pode ser geral, como quando se aluga uma casa, ou limitado, como quando se loca apenas a fachada respectiva para anúncios. Entretanto, se o contrato nada estipular em contrário, a locação se estende a todos os acessórios do objeto.

A remuneração, por sua vez, é a quantia paga em dinheiro, e mensalmente, salvo raras exceções previstas no contrato, ou as hipóteses de curta duração, em que se convencionam o pagamento em tempo inferior a um mês, ou mesmo de uma única vez. Nesse sentido se posiciona Monteiro (2003, p. 157):

Em regra, o aluguel é pago periodicamente, mesmo porque a locação é, mais comumente, contrato de execução prolongada ou sucessiva. Mas pode ser único e global, relativo a todo o tempo do contrato. Pode o aluguel ser variável, para mais ou para menos, exceto se estiver bloqueado ou congelado por força da legislação de emergência.

Não há como negar, portanto, que o aluguel ou o preço é elemento imprescindível à caracterização do contrato de locação, pois se não estiver presente tal requisito estar-se-á diante de um contrato de comodato, no qual o imóvel é cedido a título gratuito.

Logo, para se falar em contrato de locação, faz-se necessário o uso e o gozo pleno, contra uma prestação em valor estipulado, para configurar o instrumento contratual em comento.

O terceiro e último elemento é o consentimento, que aperfeiçoa a relação jurídica, e nada mais é que um acordo de vontade, expresso e formal, entre os contratantes. Acerca deste elemento, assim pontua Diniz (2018, p. 5): “O consentimento válido é a manifestação recíproca do acordo completo dos contraentes com o intuito de obrigar-se cada um a certa prestação com relação ao outro”.

Destarte, enquanto elemento indispensável à caracterização do contrato de locação, é imprescindível que locador e locatário estejam em comum acordo com a realização da avença, sob pena de restar invalidado o negócio jurídico, desde que, claro, esteja presente algum dos vícios de consentimento previstos no Código Civil.

3.3 MODALIDADES DE LOCAÇÃO

A locação predial urbana, regulada pela lei de locações, é dividida em 3 modalidades, a locação residencial, a locação não residencial e a locação por temporada. Em qualquer uma destas modalidades, ocorre a cessão temporária do uso de um imóvel, diferenciando-se apenas pelo lapso temporal e a destinação do uso (AGHIARIAN, 2012).

Aghiarian (2012, p. 349) lecionando acerca das modalidades de locação, menciona que “[...] doutrina e jurisprudência vêm consagrando uma quarta modalidade de locação, a chamada locação mista”, que seria caracterizada por um desvio da finalidade inicial do imóvel, nos casos do empresário residir no imóvel locado para o comércio, ou do locatário desenvolver pequena atividade de subsistência no imóvel, preservando sua destinação principal.

Locação residencial é aquela em que o locatário busca a simples moradia própria e de sua família. O legislador diferencia a locação residencial pela forma em que se estabelece o contrato entre locador e locatário.

A lei do inquilinato distingue as locações residenciais em duas modalidades, sendo aquelas com prazo igual ou superior a trinta meses, por escrito e as com prazo inferior a trinta meses. No primeiro caso, após os trinta meses, ocorrerá a resolução do contrato no final do prazo, prorrogando-se por tempo indeterminado nos casos de não oposição do locador, resguardando o direito deste reavê-lo com notificação prévia e trinta dias para desocupação – denúncia vazia. Nos contratos que possuem prazo inferior, não poderá o locatário denunciar o imóvel sem que haja motivação, respeitando as hipóteses do artigo 9º. As locações para fins não residenciais englobam uma extensa variedade de destinações, sejam elas para o estabelecimento de um comércio, hospital, escola, templo religioso, indústria, ou exploração de área pelo interesse social, por exemplo (AGHIARIAN, 2012).

De acordo com a sua destinação, essas locações poderão se revestir de proteções quanto ao desfazimento do contrato ou acerca da garantia de permanência no imóvel. No caso das destinações encontradas no artigo 53 (hospitais, unidades, sanitárias, oficiais, asilos, estabelecimentos e saúde e de ensino autorizados e fiscalizados pelo Poder Público e entidades religiosas registradas) é consolidado na doutrina a impossibilidade de pedido imotivado ou

denúncia vazia para reaver o imóvel, restringindo as hipóteses no artigo 9º (AGHIARIAN, 2012).

Em locações com destinação empresarial, entende-se o direito de renovação e a valorização do fundo de comércio, que possibilitam a permanência daquele que desempenha atividade econômica no imóvel, protegendo os esforços do locatário que estabeleceu ponto comercial, assegurando a renovação do contrato de aluguel por igual prazo. O exercício do direito renovatório deve observar algumas formalidades, como que seja realizado por contrato escrito e com prazo determinado, de no mínimo 5 (cinco) anos desde que explorando a mesma atividade nos últimos 3 (três) anos (AGHIARIAN, 2012).

Já a locação para temporada ocorre quando o uso do imóvel estiver vinculado à uma destinação por tempo determinado, seja para moradia, lazer, saúde, trabalho, estudos, realização de obras em imóvel próprio, entre outros. A destinação do uso atina quanto a motivação para a locação, e não acerca da destinação do imóvel (AGHIARIAN, 2012).

A legislação estabelece um prazo máximo de 90 (noventa) dias para a locação para temporada, defendendo o locador da prorrogação. Além do prazo, outro fator relevante é a disposição quanto ao inventário de imóveis que deverá ser encontrado junto ao contrato (AGHIARIAN, 2012).

Cabe mencionar que esta modalidade é a única que admite a cobrança de aluguel adiantado, dada a exigência de garantia em favor do locador. Segundo Aghiarian (2012), pode-se exigir outra forma de garantia para assegurar o contrato, como as previstas no art. 37. Essa garantia locatícia assegura o locador de possíveis prejuízos provenientes do mal uso do imóvel pelo locatário, se além à preservação do mobiliário, abusos em contas telefônicas e tantas outras próprias da euforia dos usuários de temporada, em especial grandes ajuntamentos de jovens ou pessoas desejosas de extravasar.

Araújo Júnior (2013, p. 61) respondendo questão acerca das principais características do contrato de locação para temporada, além de mencionar o prazo máximo, possibilidade do locador receber de uma só vez e antecipadamente os aluguéis e encargos, acrescenta que:

No caso de o imóvel locado for entregue mobiliado, constará obrigatoriamente do contrato a descrição dos móveis e utensílios que o guarnecem, bem como o estado de conservação em que se encontram.

Prorrogando o contrato por prazo indeterminado, a locação deixa de ser caracterizada como temporária, perdendo o locador o direito de cobrar antecipadamente o aluguel e encargos.

Em meio a esse cenário é relevante, ainda, averiguar os direitos e deveres do locador, tratados na Lei do Inquilinato, antes de se passar à análise da locação por temporada.

3.4 DEVERES DO LOCADOR E LOCATÁRIO

O artigo 22, rol taxativo alocado na Seção IV da lei, dita quanto os deveres do locador, os seus 10 incisos são:

Entregar ao locatário o prédio locado, com suas pertencas, em estado de servir ao uso a que se destina: o locador deverá entregar ao locatário o prédio em condições de uso e fruição, englobando os acessórios essenciais para a sua destinação, como instalações elétricas e hidráulicas adequadas, abrangendo também seus acessórios como jardim, coberturas, acessos e etc. A inobservância por parte do locador em não entregar o bem em condições de fruição de uso e gozo enseja rescisão contratual e ressarcimento dos danos percebidos pelo locatário (BRASIL, 1991).

Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel locado: o locador deve possibilitar o uso e gozo do imóvel garantindo o locatário contra perturbações de terceiros, inclusive as suas. Esse dever abriga-se no princípio da boa-fé objetiva, que deve revestir a relação entre o locatário e o locador, essa previsão visa obstar o locatário de realizar atos que possam prejudicar o locatário, como visitas sem aviso prévio, locação de parte do prédio em concorrência com o locatário em casos de comércio e outros atos que tragam prejuízos ao locatário. Fica o locador com o dever de defender o locatário de turbações ou esbulhos possessórios causados por terceiros, ainda que o próprio locatário tenha legitimidade de defender-se contra estes (BRASIL, 1991).

Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel: essa ressalva está quanto à manutenção do imóvel em casos de necessidades de reparos e manutenções, advindos de casos fortuitos ou força maior e que, impossibilitem o pleno uso e gozo do bem. O dever de manter o *status quo* da do prédio locado,

exclui os reparos advindos do próprio uso, que fica à encargo do locatário (BRASIL, 1991).

Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação: caso o prédio apresente vício, mesmo que oculto, que impossibilite ou limite o uso, poderá o locatário rescindir a locação ou requerer o abatimento do valor acordado. O conhecimento por parte do locador do vício anteriormente à locação ensejará perdas e danos (BRASIL, 1991).

Fornecer ao locatário, caso este solicite, descrição minuciosa do estado do imóvel, quando de sua entrega, com expressa referência aos eventuais defeitos existentes: Possibilita a definição do status quo do prédio, impedindo alegações infundadas de ambas as partes acerca de danos percebidos no final da relação jurídica (BRASIL, 1991).

Fornecer ao locatário recibo discriminado das importâncias por este pagas, vedada a quitação genérica: Os recibos devem ter a descrição daquilo que está sendo pago pelo locatário, seja aluguel, tributo ou algum outro encargo. A negativa do fornecimento do recibo permite que o locatário consigne o pagamento judicialmente (BRASIL, 1991).

Pagar as taxas de administração imobiliária, se houver, e de intermediações, nestas compreendidas as despesas necessárias à aferição da idoneidade do pretendente ou de seu fiador: as taxas de administração ou corretagem deverão ser ônus do locador, assim como taxas de contratos ou quaisquer outras despesas relativas a administração do bem. Em tese, a comissão mensal da administradora do prédio do locador deve ser absorvida pelo locador (BRASIL, 1991).

Pagar os impostos e taxas, e ainda o prêmio de seguro complementar contra fogo, que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel, salvo disposição expressa em contrário no contrato: Apesar da ressalva, fica a possibilidade do locador se exonerar de obrigações tributárias municipais que incidirem no imóvel, bem como valor de seguro contra incêndio, que inclusive pode ter cláusula que figure o locador como beneficiário (BRASIL, 1991).

Exibir ao locatário, quando solicitado, os comprovantes relativos às parcelas que estejam sendo exigidas: relativo às obrigações do locatário quanto ao pagamento de despesas ordinárias de condomínio (BRASIL, 1991).

Pagar as despesas extraordinárias de condomínio: entende-se despesas extraordinárias de condomínio aquelas que não são inerentes à conservação e

manutenção habitual do edifício, sendo caracterizada por obra de maior porte que beneficiem o prédio como um todo, assim como gastos com manutenção de fachada, recursos hídricos, elétricos, telefônicos, de lazer, esporte e de segurança, paisagísticos, obras para restituir condições de habitação do prédio, encargos trabalhistas anteriores à locação além do fundo de reserva. Cabe mencionar que o parágrafo único do artigo 22 expõe taxativamente essas obrigações (BRASIL, 1991).

Por sua vez, os deveres do locatário estão positivados no artigo 23 da Lei do Inquilinato, em 12 incisos, que delinham a relação obrigacional que fica sujeito a parte locatária.

Pagar pontualmente o aluguel e os encargos da locação, legal ou contratualmente exigíveis, no prazo estipulado ou, em sua falta, até o sexto dia útil do mês seguinte ao vencido, no imóvel locado, quando outro local não tiver sido indicado no contrato; Esse item expõe a relação de prestação e contraprestação que se estabelece entre locador e locatário. Apensar da livre convenção do dia de vencimento dos alugueis, mantém-se previsão legal de que, caso não seja avençado entre as partes uma data, tem-se o prazo de tolerância de 6 dias do mês vencido, entendendo-se mês vencido como aquele de utilização do imóvel e não o do calendário. A cobrança de aluguel antecipada é vedada, com a exceção do aluguel de temporada e do aluguel sem garantia, daquelas previstas no artigo 37 da Lei 8.245/91 (BRASIL, 1991).

Servir – se do imóvel para o uso convencionado ou presumido, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina, devendo trata-lo com o mesmo cuidado como se fosse seu; O inquilino deve manter o imóvel com a destinação que foi estipulada no contrato, sendo vedado o “abuso de gozo”, podendo o locador, inclusive, rescindir contrato com indenização por perdas e danos relativa a restituição do status quo ante do imóvel locado, caso este tenha sido modificado ou danificado. A manutenção de sua destinação acompanha à do seu estado de conservação, devendo o locatário zelar pelo bem que está usufruindo (BRASIL, 1991).

Restituir o imóvel, finda a locação, no estado em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes do seu uso normal; caberá ao locatário a devolução do imóvel locado no final do termo aprazado em condições semelhantes àquelas encontradas no início da cessão da posse, devendo responder pelos danos que tenha dado causa, independentemente de sua proporção. É pacífico o entendimento

que os danos provenientes do próprio uso habitual da coisa não pode ser reclamado, devendo o locador repará-lo caso lhe convenha (BRASIL, 1991).

Levar imediatamente ao conhecimento do locador o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros; É impositiva a previsão obrigacional do locatário em informar ao locador a necessidade de reparos que a ele incumba, assim como as possíveis ameaças de sua posse. Pode-se compreender que o imediato reparo impede a repercussão de danos, assim como a pronta informação de ameaças à posse permite a sua integral proteção (BRASIL, 1991).

Realizar a imediata reparação dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocadas por si, seus dependentes, familiares, visitantes ou prepostos; diz respeito aos pequenos reparos necessários pela utilização normal da coisa, ou os danos que o locador, ou alguém que no imóvel esteja sob seu consentimento, provoque. A inobservância dessa previsão também enseja rescisão contratual (BRASIL, 1991).

Não modificar a forma interna ou externa do imóvel sem o consentimento prévio e por escrito do locador; por ser uma cessão temporária, fica o locatário incumbido em devolver o imóvel em seu *status quo* ante, salvo se eventuais modificações forem anuídas pelo locador (BRASIL, 1991).

Entregar imediatamente ao locador os documentos de cobrança de tributos e encargos condominiais, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que dirigida a ele, locatário; é o dever de informar ao locador questões atinentes ao bem, para que possa tomar as devidas providências ou mitigar eventuais prejuízos (BRASIL, 1991).

Pagar as despesas de telefone e de consumo de força, luz e gás, água e esgoto; ficam à encargo do locatário as despesas que ele tenha dado causa, não podendo estas recaírem ao locador, que deve receber ao final da locação o bem livre de ônus (BRASIL, 1991).

Permitir a vistoria do imóvel pelo locador ou por seu mandatário, mediante combinação prévia de dia e hora, bem como admitir que seja o mesmo visitado e examinado por terceiros, na hipótese prevista no art. 27; as vistorias periódicas permitem que o locador verifique o estado do imóvel, podendo então reclamar eventuais reparos. Outra hipótese é a visita com finalidades de venda, por exemplo, respeitado o direito de preferência (BRASIL, 1991).

Cumprir integralmente a convenção de condomínio e os regulamentos internos; estando o locatário na condição de condômino, fica ele vinculado às obrigações condominiais, assim como seu regulamento (BRASIL, 1991).

Pagar o prêmio do seguro de fiança; caso essa seja a garantia convencionada entre locador e locatário (BRASIL, 1991).

Pagar as despesas ordinárias de condomínio: São aquelas necessárias para a manutenção, conservação e administração do condomínio. Incluem-se as despesas com salários de funcionários e seus respectivos encargos trabalhistas, consumo de água e esgoto, luz, pequenos reparos e pinturas em áreas comuns, gastos com elevadores, porteiros eletrônicos, entre outros (BRASIL, 1991).

Resta evidente, portanto, que por se tratar de um contrato sinalagmático, o contrato de locação, independentemente da modalidade, gera direitos e obrigações para ambas as partes, com possíveis indenizações, prorrogação, renovação, dentre questões outras, a depender da forma e disposições contratuais.

4 LOCAÇÃO POR TEMPORADA NOS CONDOMÍNIOS EDIFÍCIOS URBANOS

As preocupações advindas da sociedade civil, seja ela por moradores ou administradores de condomínios, bem como os posicionamentos doutrinários e de Advogados especializados em direito condominial, permitem um melhor entendimento da repercussão dessa problemática do aluguel para temporada nas cidades modernas.

Questões referentes à destinação das unidades habitacionais, comparando-as à serviços de hospedagem, são abordadas de maneiras distintas tanto pelo judiciário quanto pela sociedade civil. O confronto jurisprudencial identificará divergências na prestação jurisdicional dos Tribunais, as inclinações de entendimento destes e seu impacto econômico.

A produção legislativa nacional tende a acompanhar tendências internacionais, sendo indispensável observar os desdobramentos dessas soluções em outras realidades para poder prever os resultados dos diferentes modelos de regulamentação no Brasil.

Portanto, antes de se averiguar as questões relativas ao contrato de locação por temporada em condomínios edifícios, é necessário averiguar as peculiaridades deste contrato, com seu conceito e disciplina.

4.1 CONCEITO, DISCIPLINA LEGAL E O DESVIRTUAMENTO DO CONTRATO RESIDENCIAL

O aluguel por temporada vem provocando vultosa discussão no meio acadêmico e na sociedade civil. Parte da doutrina defende que este direito não pode ser limitado, sendo inerente ao proprietário, por outro lado, pesquisadores trazem a limitação em benefício do bem estar coletivo, sendo legítima sua delimitação (AGHIARIAN, 2012).

Outra questão frequente nessas discussões é acerca da destinação das unidades autônomas, que seriam desvirtuadas pelo ânimo comercial, nos casos do aluguel por temporada, desnaturando a destinação residencial da unidade habitacional (AGHIARIAN, 2012).

Coelho (2010) lecionando sobre “Apart-hotéis, hotéis-residência ou equiparados”, menciona que estas atividades, bem como motéis, pensões,

pensionatos e outros que se equiparassem, não seriam caracterizados como locação urbana, ficando fora da regulamentação da lei 8.245/91. Acrescenta que a prestação de serviço de refeições, limpeza, arrumação diária, mensageiros, copeiros e outros aos hóspedes das unidades caracteriza forma de hospedagem.

Aghiarian (2012) após lecionar acerca das três modalidades de aluguel dispostas na lei do inquilinato, menciona que a locação para temporada é caracterizada pela precariedade, pelo tempo certo exíguo, pouco importando se destinada à prática residencial ou não. Discorrendo sobre a vedação da exigência por parte do locador em receber os alugueis adiantados, menciona como exceção o aluguel por temporada e as características peculiares que envolvem essa relação jurídica.

Salvo, como admissão extraordinária, faltando a garantia regulada pelo contrato ou em caso de alugueis para temporada (artigo 42), onde a celeridade do contrato e a impessoalidade da relação travada entre locador e locatário na modalidade admitem maiores cautelas em favor do locador (artigo 20) (BRASIL, 1991).

Nessas relações – para temporada –, os contratos se trava, via de regra, a distância, por telefone; normalmente os locatários apresentam-se com a roupa do corpo, são estrangeiros ou oriundos de outras cidades, trazem, enfim, a bafagem da euforia em férias ou da abstração em estudos, pesquisas e trabalhos.

A pouca afetação do contratante com o bem e com as relações do locador, autorizam, em favor deste último, a garantia do recebimento antecipado de uma só vez do valor dos noventa dias máximos admitindo pela lei, além de acessória garantia em face dos bens móveis locais (AGHIARIAN, 2012).

Junqueira (2008, p. 28) em suas considerações sobre as limitações da propriedade imóvel, afirma notar-se uma “tendência de enfraquecimento da propriedade imóvel privada em favor da propriedade imóvel social ou coletiva”.

Apesar da Constituição assegurar o direito à propriedade, estabelece limitações a esse direito como as por necessidade ou utilidade pública e interesse social, bem como as relativas ao interesse particular atinente ao direito de vizinhança.

Importa destacar os ensinamentos de Coelho (2010, p. 165) acerca dos efeitos da não devolução do imóvel nos casos de aluguel por temporada e serviço

de hospedagem, percebe-se concreta diferenciação legal no tratamento do esbulho possessório:

Por efeito o tratamento legal das relações que envolvem a ocupação remunerada, por hora, dia, semana ou até mensal, das unidades habitacionais, não se enquadram na locação urbana, e em caso de não devolução do bem imóvel, após o decurso do prazo fixado ou da notificação premonitória para restituição, a ação deverá ser possessória, de reintegração de posse, passível inclusive da possibilidade de medida liminar, nas hipóteses legais elencadas no art. 926/931 do CPC, caracterizando-se como esbulho possessório, impraticável diante disso, a ação de despejo para retomada da unidade.

Sobre o direito de vizinhança, além de esclarecer dois aspectos fundamentais do direito de propriedade, o interno e externo, que atina a faculdade de utilização do objeto do seu direito e, à faculdade que tem o proprietário de repelir atos de terceiros, respectivamente, Dantas (1972, p. 81, grifos do autor) leciona sobre as teorias capazes de fazer com que a plenitude do domínio decaia, em seu ver constituindo um direito *in re aliena*:

A teoria da proibição dos atos emulativos formulou-se durante a Idade Média e regeu as relações de vizinhança durante longos séculos. Por *at emulativo* se entendia o que alguém pratica no exercício do próprio direito, com o fito de causar prejuízo a outrem e sem tirar para si qualquer proveito. Tais atos podem ocorrer no exercício dos mais diversos direitos, mas sem dúvida o de propriedade é que mais frequentemente lhes dá lugar, pois a situação de vizinhança estimula o espírito de competição, compele às atitudes provocantes, sempre que se esquece o velho brocardo - *vicini ut fratres esse debent*- (os vizinhos devem ser como irmãos).

A sociedade civil tem posicionamentos divergentes quanto a legislação aplicável nos casos de alugueis por temporada praticados por meio de sites em internet ou equiparados. Questiona-se o enquadramento dessa prática frequente de mercado como serviço de hospedagem ou aluguel temporário.

Em entrevista para o Jornal Gazeta do Povo realizada em 27/04/2017, o Advogado Alexandre Marques, na qualidade de vice-presidente da Comissão de direitos Condominiais da OAB-SP, entende que as locações realizadas pelo site Airbnb¹ não se enquadram como aluguel de temporada, defendendo tratar-se de

¹ O Airbnb é uma comunidade baseada no compartilhamento, que começou em 2008, quando dois designers que tinham um espaço sobrando hospedaram três viajantes que procuravam um lugar para ficar. Agora, milhões de anfitriões e viajantes optam por criar uma conta gratuita no Airbnb para que possam anunciar seu espaço e reservar acomodações únicas, em qualquer lugar do mundo. Além disso, os anfitriões de experiências do Airbnb compartilham suas paixões e interesses

“exploração da unidade na modalidade de hospedagem”, devendo ser regulada pela Lei n. 11.771/2008. O Advogado afirma ao jornal paranaense que “é um consenso da Comissão de Direitos Condominiais da OAB-SP que o Airbnb não deve ser praticado em condomínio residencial, O condomínio residencial não comporta essa modalidade de hospedagem” (MARQUES, 2017, não paginado).

Segundo a mesma reportagem de título “Airbnb causa guerra entre síndicos e moradores de condomínios”, o Advogado Karpát (2017, não paginado), afirma em seu parecer que na Lei de Locações:

Não é permitida hospedagem “por hora”, “dia”, “parte do imóvel (cômodos)”, com caráter claramente de mercancia, atípico, inominado, onde o pactuado entre as partes não põe a salvo os direitos dos comunheiros e a responsabilidade civil necessária na defesa da integridade do patrimônio comum.

O advogado acrescenta que para que ocorra a “exploração” das unidades do condomínio em modalidades como Airbnb, essa “modalidade de hospedagem” deverá ser prevista em convenção para poder ser praticada, contrapondo que “deverá ser prevista em convenção de condomínio, do contrário, não poderia ser feito” (KARPAT, 2017, não paginado).

Em artigo intitulado “A legalidade da locação por diária/hospedagem nos Condomínios residenciais”, Karpát (2016, não paginado) defende que a locação por temporada tem respaldo na lei de locações, contudo, sua prática constante somada a necessidade de utilização da estrutura do prédio e demais serviços se enquadraria como hospedagem, sendo regida pela lei 11.771/2008, e que:

Assim, fica claro que a “locação” por diárias é exclusiva de meios de hospedagem e requerer que o estabelecimento seja enquadrado como comercial e tenha autorização de funcionamento, sendo que um prédio residencial não pode funcionar dessa forma por inúmeros fatores, inclusive sob pena de autuação da municipalidade.

A preocupação dos Síndicos com o aluguel pelo Airbnb, por exemplo, modalidade de temporada, é explícita e inegável. No site sindiconet.com.br, robusta plataforma especializada em questões condominiais, disponível a mais de 23 anos e

se auto intitulado “o braço direito do síndico”, colhe-se de um fórum de conversar com o tema “Como proibir Airbnb no condomínio?”:

Afinal essa é uma modalidade de acomodação para pessoas estranhas ao condomínio com alta rotatividade. E não se pode prever ou controlar o que se passa nas quatro paredes do imóvel (prostituição, tráfico, lavagem de dinheiro, jogatina, dentre outros...). Como fica a segurança dos moradores nesse contexto? Pois, qualquer pessoa de qualquer parte do planeta pode usar as áreas comuns do condomínio (LESI, 2018, não paginado).

Em resposta, Sanchez (2019, não paginado), gestora de imóveis disse:

Vocês podem por exemplo mudar o RI exigindo carteira de saúde para piscina, salão de festas e churrasqueiras sob reserva com um mês de antecedência; inquilinos apenas adentram no prédio após cadastro, enfim, uma série de dificuldades. Mas muito do que se fala é, na minha visão, medo infundado porque a última coisa que o turista quer (ao menos na minha cidade) é ficar zanzando entre quatro paredes, eles vão pela praia e curtidão.

Evidente que em mesmo montante ocorra posicionamento em sentido contrário. Sejam proprietários em busca de complementação de renda, ou os próprios locatários temporários em busca de lazer e negócios.

Lopes (2018), Especialista em Direito e Tecnologia da Informação e mestre em Filosofia do Direito, defende em artigo disponibilizado no site Conjur.com.br que os condomínios não podem proibir o compartilhamento de imóveis por meio de plataformas eletrônicas como o Airbnb, sendo a faculdade de alugar o imóvel elemento indissociável da propriedade, podendo ser regulada pela convenção de condomínio ou regulamentos internos, assim como qualquer outra locação, contudo não impedindo seu exercício. Acrescenta que:

Na verdade, plataformas que intermedeiam contratos de locação pela internet podem ser até mais seguras, pois os provedores são obrigados a guardar os registros de acesso dos usuários pelo período de seis meses, como prevê o Marco Civil da Internet (Lei 12.965/14). Se o pagamento for feito por meio de cartão de crédito, dificulta-se ainda mais a ocultação de pessoas que porventura venham a causar danos a terceiros (LOPES, 2018, não paginado).

Em artigo publicado no site jusbrasil.com.br, o Advogado Oshima (2019), debruçando-se sobre o tema do Airbnb, defende que apesar da plataforma online conectar “anfitrião e hóspede”, essas transações são compreendidas como relações

de locação, sendo regida pela Lei nº 8.245/1991, tipicamente aluguel por temporada. Adiciona que a relação não engloba prestação de serviço “tais como lavanderia, restaurantes, central de recados [...]” (OSHIMA, 2019, não paginado) não devendo ser confundida como hospedagem ou hotelaria.

Oshima (2019) defende que a convenção de condomínio é ato normativo de copropriedade, regulando direitos e obrigações entre condôminos ou terceiros, sendo instrumento competente para versar acerca de proibições da locação por temporada.

Para tanto, o Condomínio interessado em vedar ou restringir a locação por temporada em unidades de condomínio residencial, deve promover a alteração em sua convenção, atendendo convocação específica e quórum previsto no art. 1.351, do Código Civil.

No entanto, cumpre destacar que a restrição do direito de propriedade é exceção, quando outros valores igualmente fundamentais com ela colidirem, como nos casos em que uso indevido do imóvel ou de que a segurança dos condôminos está em risco (OSHIMA, 2019, não paginado).

Porém, antes de se aprofundar em tal análise, é importante averiguar os deveres e direitos do locador e locatário na locação por temporada, nos termos da Lei do Inquilinato, objeto do próximo tópico.

4.2 DEVERES E DIREITOS DO LOCADOR E LOCATÓRIO NA LOCAÇÃO POR TEMPORADA

A locação por temporada é um tipo de locação que está prevista na Lei do Inquilinato nos artigos 48, 49 e 50 (BRASIL, 1991).

A sua essência, conforme se extrai da própria Lei, é a de locação residencial por curto período de tempo, embora a sua definição esteja no mesmo nível da locação residencial e da locação não residencial.

Para que não paire qualquer dúvida quanto ao tipo de locação que pretendeu definir o legislador, dando foco a qual se destina, foi estabelecido com precisão no artigo 48, quais os critérios que definem a locação por temporada (BRASIL, 1991).

Assim estipula o art. 48 da Lei do Inquilinato:

Art. 48. Considera-se locação para temporada aquela destinada à residência temporária do locatário, para prática de lazer, realização de cursos, tratamento de saúde, feitura de obras em seu imóvel, e outros fatos que decorrem tão-somente de determinado tempo, e contratada por prazo não superior a noventa dias, esteja ou não mobiliado o imóvel.

Parágrafo único. No caso de a locação envolver imóvel mobiliado, constará do contrato, obrigatoriamente, a descrição dos móveis e utensílios que o guarnecem, bem como o estado em que se encontram (BRASIL, 1991, não paginado).

Conforme se extrai do termo legal, a locação por temporada equipara-se à locação residencial, uma vez que se considera locação por temporada aquela destinada à residência do locatário, mesmo que temporária.

E, segundo Santos (2011), o artigo 48 ainda exemplifica que tal locação possa ter como fonte de interesse qualquer critério tais como para a prática de lazer, realização de cursos, tratamento de saúde, feitura de obras em seu imóvel, ou ainda, outros fatos que decorrem tão somente de um determinado tempo, desde que não superior a noventa dias.

Ainda, por força do parágrafo único do artigo em comento, há previsão legal de que o locador possa incluir em seu contrato de locação por temporada, móveis que guarnecem o imóvel, tais como mesa, cama, armários e demais equipamentos necessários à residência temporária (BRASIL, 1991).

Apenas para demonstrar de forma objetiva o avanço normativo com relação à locação por temporada, a Lei nº 6.649/1979 definia a locação para temporada como sendo uma locação que era a que se referisse a prédio situado na orla marítima ou em estação climática, alugado por prazo não superior a três meses e quem fosse domiciliado em outra cidade (art. 54, II, Lei 6.649/1979).

Ainda, em relação à locação por temporada segundo Santos (2011, p. 329):

Com o atual diploma, porém, alargou-se substancialmente o conceito de locação para temporada, atendendo-se, na verdade, a toda uma gama de situações que a vida apresenta. Assim, quem toma, de aluguel, um prédio em qualquer cidade, seja na orla marítima, ou não, seja em região climática, ou não, seja, enfim, em qualquer lugar, desde que preenchidos certos requisitos, estará locando um imóvel para temporada.

Assim, há de ser verificado que houve uma ampliação na gama de condições e peculiaridades que caracterizavam o bojo da locação por temporada,

ante às confrontações da Lei 6.649/1979 e Lei 8.245/1991, ampliando-se a definição do que venha a ser locação por temporada.

No que tange à cobrança antecipada do preço da locação mensal, ou de uma vez só, fato que é vedado de forma objetiva na locação residencial, por força do art. 20 da Lei do Inquilinato, a locação por temporada admite a cobrança do aluguel de forma antecipada, pois tal condição está prevista no art. 49 da Lei do Inquilinato, senão vejamos: “O locador poderá receber de uma só vez e antecipadamente os aluguéis e encargos, bem como exigir qualquer das modalidades de garantia previstas no art. 37 para atender as demais obrigações do contrato.” (BRASIL, 1991, não paginado).

Além de permitir que o locador cobrasse do locatário o preço total dos aluguéis de forma antecipada, o legislador admitiu a exigência de qualquer tipo das modalidades de garantia previstas no art. 37 da referida Lei do Inquilinato (BRASIL, 1991).

Dentre a modalidades de garantia previstas tem-se: caução, fiança, seguro de fiança locatícia e ainda, a cessão fiduciária de quotas de fundo de investimento, sendo que esta última condição apenas passou a integrar a referida Lei do Inquilinato no ano de 2005 por meio da Lei nº 11.196 (BRASIL, 2005).

Segundo a interpretação de Santos (2011), a exigência de garantia extra diz respeito à necessidade de segurança quanto aos possíveis danos no imóvel, nos móveis, e ainda, consumo de luz e água em demasia.

No que tange ao locatário, estando ele sob o manto da locação por temporada e permanecendo no imóvel por mais de noventa dias, a Lei do Inquilinato também foi cuidadosa ao prever esta situação, permitindo-se a migração deste tipo de locação para a locação residencial por prazo indeterminado. Senão vejamos o conteúdo do art. 50 da Lei do Inquilinato:

Art. 50. Findo o prazo ajustado, se o locatário permanecer no imóvel sem oposição do locador por mais de trinta dias, presumir-se-á prorrogada a locação por tempo indeterminado, não mais sendo exigível o pagamento antecipado do aluguel e dos encargos.

Parágrafo único. Ocorrendo a prorrogação, o locador somente poderá denunciar o contrato após trinta meses de seu início ou nas hipóteses do art. 47 (BRASIL, 1991, não paginado).

Assim pode-se concluir que o legislador, ao dimensionar a locação por temporada, o fez nos termos da locação residencial, facilitando a sua conversão da primeira para a segunda, caso o prazo de ocupação do imóvel pelo locatário, sem oposição do locador, venha a extrapolar os noventa dias.

Por fim, há de se concluir que a locação por temporada é um tipo especial de locação residencial, só que pelo prazo máximo de noventa dias, pois suas características, fim e tudo mais são os mesmos, de uma ou de outra.

4.3 REGULAMENTAÇÃO LEGISLATIVA DA LOCAÇÃO POR TEMPORADA EM CONDOMÍNIOS EDILÍCIOS

Embora a Lei 11.771/2008, que instituiu a Política Nacional de Turismo, não seja uma regra regulatória que atua de forma restritiva e que limite a atuação de pessoas e empresas no ramo turístico, necessário se faz identificar com precisão o que a referida Lei entende e define como sendo um meio de hospedagem. Nestes termos, encontramos no artigo 23 a seguinte definição de “meios de hospedagem”:

Art. 23. Consideram-se meios de hospedagem os empreendimentos ou estabelecimentos, independentemente de sua forma de constituição, destinados a prestar serviços de alojamento temporário, ofertados em unidades de frequência individual e de uso exclusivo do hóspede, bem como outros serviços necessários aos usuários, denominados de serviços de hospedagem, mediante adoção de instrumento contratual, tácito ou expresso, e cobrança de diária.

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

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

§ 3º Não descaracteriza a prestação de serviços de hospedagem a divisão do empreendimento em unidades hoteleiras, assim entendida a atribuição de natureza jurídica autônoma às unidades habitacionais que o compõem, sob titularidade de diversas pessoas, desde que sua destinação funcional seja apenas e exclusivamente a de meio de hospedagem.

§ 4º Entende-se por diária o preço de hospedagem correspondente à utilização da unidade habitacional e dos serviços incluídos, no período de 24 (vinte e quatro) horas, compreendido nos horários fixados para entrada e saída de hóspedes (BRASIL, 2008, não paginado).

Em rápida análise do texto da própria Lei, identifica-se como meios de hospedagem os empreendimentos ou estabelecimentos, independentemente de sua forma de constituição, destinados a prestar serviços de alojamento temporário, ofertados em unidades de frequência individual e de uso exclusivo do hóspede, bem como outros serviços necessários aos usuários, denominados de serviços de hospedagem, mediante adoção de instrumento contratual, tácito ou expresso, e cobrança de diária.

Ponto importante a ser anotado para posterior uso neste estudo, diz respeito ao conceito classificatório do serviço como sendo de “hospedagem”, a adoção de instrumento contratual, mesmo que este seja verbal, e ainda, com método de cobrança em formato de diária, o que de certa forma, poderia excluir do conceito de meios de hospedagem as atividades em que a cobrança deixasse de ser no formato de diárias e passasse a ser no formato semanal, quinzenal ou mesmo mensal.

Em que pese a classificação dos meios de hospedagem ser uma classificação de ordem legal estabelecida pela Lei 11.771/2008, conhecida como Política Nacional de Turismo, verifica-se que esta classificação tem por escopo a fixação de critérios claros a serem seguidos para que os estabelecimentos que operam na área do turismo possam ser classificados como tal, qual sejam, meios de hospedagem (BRASIL, 2008). Senão vejamos:

Art. 24. Os meios de hospedagem, para obter o cadastramento, devem preencher pelo menos um dos seguintes requisitos:

I - possuir licença de funcionamento, expedida pela autoridade competente, para prestar serviços de hospedagem, podendo tal licença objetivar somente partes da edificação; e

II - no caso dos empreendimentos ou estabelecimentos conhecidos como condomínio hoteleiro, flat, flat-hotel, hotel-residence, loft, apart-hotel, apart-service condominial, condohotel e similares, possuir licença edilícia de construção ou certificado de conclusão de construção, expedidos pela autoridade competente, acompanhados dos seguintes documentos:

a) convenção de condomínio ou memorial de incorporação ou, ainda, instrumento de instituição condominial, com previsão de prestação de serviços hoteleiros aos seus usuários, condôminos ou não, com oferta de alojamento temporário para hóspedes mediante contrato de hospedagem no sistema associativo, também conhecido como pool de locação;

b) documento ou contrato de formalização de constituição do pool de locação, como sociedade em conta de participação, ou outra forma legal de constituição, com a adesão dos proprietários de pelo menos 60% (sessenta por cento) das unidades habitacionais à exploração hoteleira do empreendimento;

c) contrato em que esteja formalizada a administração ou exploração, em regime solidário, do empreendimento imobiliário como meio de hospedagem de responsabilidade de prestador de serviço hoteleiro cadastrado no Ministério do Turismo;

d) certidão de cumprimento às regras de segurança contra riscos aplicáveis aos estabelecimentos comerciais; e

e) documento comprobatório de enquadramento sindical da categoria na atividade de hotéis, exigível a contar da data de eficácia do segundo dissídio coletivo celebrado na vigência desta Lei.

§ 1º Para a obtenção do cadastro no Ministério do Turismo, os empreendimentos de que trata o inciso II do caput deste artigo, caso a licença edilícia de construção tenha sido emitida após a vigência desta Lei, deverão apresentar, necessariamente, a licença de funcionamento.

§ 2º O disposto nesta Lei não se aplica aos empreendimentos imobiliários, organizados sob forma de condomínio, que contem com instalações e serviços de hotelaria à disposição dos moradores, cujos proprietários disponibilizem suas unidades exclusivamente para uso residencial ou para serem utilizadas por terceiros, com esta finalidade, por períodos superiores a 90 (noventa) dias, conforme legislação específica (BRASIL, 2008, não paginado).

Assim, verifica-se que alguns dos estabelecimentos existentes no mercado, ou mesmo os proprietários de imóveis residenciais que praticam a locação por temporada, objeto alvo deste estudo, não se enquadram nos requisitos do artigo 24 da Política Nacional de Turismo, não estando os seus imóveis aptos a serem considerados como meio de hospedagem (BRASIL, 2008).

Dando seguimento, vale ressaltar que visando cada vez mais a aproximação e conclusão do objeto deste estudo, que é a busca de definição de um entendimento sobre a forma de atuação do Airbnb, se locação por temporada ou meio de hospedagem, verifica-se que a Lei 11.771/2008 que dispõe sobre Política Nacional de Turismo, definindo de forma clara o que venha a ser os meios de hospedagem, trata do assunto excluindo-se os condomínios residenciais em condição especial, no parágrafo segundo do artigo 24 ao estabelecer que:

§ 2º O disposto nesta Lei não se aplica aos empreendimentos imobiliários, organizados sob forma de condomínio, que contem com instalações e serviços de hotelaria à disposição dos moradores, cujos proprietários disponibilizem suas unidades exclusivamente para uso residencial ou para serem utilizadas por terceiros, com esta finalidade, por períodos superiores a 90 (noventa) dias, conforme legislação específica (BRASIL, 2008, não paginado).

Aqui vale abrir um parêntese para ressaltar que a problemática envolvendo a Airbnb é crucial para entendimento da problemática da locação por temporada em condomínios residenciais urbanos, embora não seja a única. Contudo, aqui serve como instrumento para melhor compreensão das peculiaridades e discussões que envolvem a temática.

Na melhor das interpretações, pode-se concluir que a locação ou hospedagem, em empreendimentos imobiliários, organizados em forma de condomínio, mesmo que contenham instalações e serviços de hotelaria à disposição de moradores, cujos proprietários possam se servir de tais serviços, ou ainda, oferecendo-se tais recursos para terceiros com esta finalidade, não são atingidos ou operam sobre o abrigo da Política Nacional de Turismo.

No entanto, a parte final do parágrafo analisado ainda especifica que tal fato tenha que se dar “por períodos superiores a 90 (noventa) dias, conforme legislação específica” (BRASIL, 2008, não paginado).

Neste aspecto, há um óbice a ser ultrapassado, pois há duas condições a serem exploradas quanto ao termo “por períodos superiores a 90 (noventa) dias”. A primeira interpretação poderia ser quanto à locação residencial, fora do alcance da locação por temporada, onde o locador alugaria o seu imóvel por períodos superiores a noventa dias.

A segunda interpretação diz respeito ao fato do locador locar o seu imóvel ao longo do ano, por períodos que totalizassem tempo superior a noventa dias, considerando que o objetivo do locador de fato seja locar o seu imóvel, e não apenas locações de curtíssima temporada, inferior a noventa dias, como no período do carnaval ou nas festividades de final de ano.

De qualquer forma, um estabelecimento que ocupe um condomínio residencial e que pretenda cadastrar-se junto aos órgãos responsáveis de turismo, deverá preencher os requisitos listados no inciso II do artigo 24 da Lei 11.771/2008 (BRASIL, 2008).

Nesse ponto é crucial, ainda, tecer algumas considerações acerca da diferença entre locação por temporada e meios de hospedagem, pois não há de se confundir o que venha a ser atividade fim com a atividade meio. No caso, verifica-se que a locação propriamente dita é a atividade fim, mesmo que seja esta locação por temporada, com o objetivo de ceder um imóvel ou mesmo que parte dele, a outro, podendo este fazer uso do espaço ao qual lhe foi cedido, mesmo que em caráter temporário. Tal contexto encontra abrigo na Lei do Inquilinato que prevê a locação por temporada no artigo 48 da lei nº 8.245/1991. Já os meios de hospedagem, como o próprio nome diz, utiliza o imóvel como meio para que a prestação de serviço seja fornecida. O imóvel neste caso é apenas um dos muitos insumos utilizados para a prestação de serviços. E como já exposto acima, os meios de hospedagem, que

fazem parte da Política Nacional de Turismo, envolvem uma vasta gama de prestação de serviços de forma muito mais abrangente, envolvendo o fornecimento de alimentação, bebidas, equipamentos de recreação, esporte lazer e outros (POP *et al.*, 2007).

Portanto, mesmo que se pretenda isolar o imóvel de forma a evidenciar a confusão entre a locação por temporada e os meios de hospedagem, resta evidente que a locação por temporada é uma atividade com características finalísticas, que tem por objetivo a disponibilização de um imóvel ou espaço menor a outrem, para que estes terceiros possam dispor e usar o bem locado.

De outro norte, os meios de hospedagem, e não a hospedagem em si, são as possibilidades de serviços a serem prestados por empresas que pretendem participar da Política Nacional de Turismo, abrangendo uma gama infinita de áreas, sendo que o imóvel em si, é apenas um dos itens a serem considerados.

A Lei 6.530/1978 deu a nova regulamentação à profissão de corretor de imóveis, disciplinando o funcionamento de seus órgãos de fiscalização (BRASIL, 1978).

No que tange às atividades de intermediação na compra, venda e locação de imóveis, estas estão disciplinadas nos primeiros artigos da referida Lei. Senão vejamos:

Art. 1º O exercício da profissão de Corretor de Imóveis, no território nacional, é regido pelo disposto na presente lei.

Art. 2º O exercício da profissão de Corretor de Imóveis será permitido ao possuidor de título de Técnico em Transações Imobiliárias.

Art. 3º Compete ao Corretor de Imóveis exercer a intermediação na compra, venda, permuta e locação de imóveis, podendo, ainda, opinar quanto à comercialização imobiliária (BRASIL, 1978, não paginado).

Isto vale dizer que compete ao corretor de imóveis operar as intermediações nas locações. Mas tal artigo não coloca como sendo ato privativo desta profissão. Decisões de vários tribunais tem sido no sentido de que a atividade de corretagem não necessariamente precisa que o agente, corretor ou não, esteja inscrito no órgão de fiscalização.

Entre as várias decisões que sustentam a exposição acima, tem-se:

APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO DE COBRANÇA – CONTRATO VERBAL DE CORRETAGEM DE IMÓVEL - INTERMEDIÇÃO ÚTIL DEMONSTRADA

CONCRETIZAÇÃO DO NEGÓCIO JURÍDICO - COMISSÃO DE CORRETAGEM DEVIDA - INSCRIÇÃO NO CRECI - DESNECESSIDADE - SENTENÇA MANTIDA.

- O contrato de corretagem se caracteriza pelo trabalho de intermediação útil, em que o corretor assume a tarefa de aproximar as partes para a realização de determinada transação. – É Pacífico na jurisprudência ser desnecessário que a corretagem esteja firmada em contrato escrito, bastando que se prove o contrato verbal ou a própria intermediação, sendo também desnecessária a inscrição no Conselho Regional de Corretores de Imóveis (CRECI) para fazer jus à comissão. - Para a celebração do contrato de corretagem não se exige determinada forma, admitindo-se, inclusive, a verbal. É cabível a prova testemunhal para comprovar a intermediação para venda de imóvel e demonstrar os efeitos dos fatos em que as partes estiveram envolvidas e as obrigações daí decorrentes. - A remuneração da comissão de corretagem é exigível quando o corretor alcança o resultado previsto no contrato de mediação, qual seja, a compra e venda do imóvel, em razão de sua comprovada interferência (BRASIL, 2018, não paginado).

De fato, com base em muitas decisões judiciais, muitos profissionais encontram o amparo jurídico para exercerem as suas profissões de forma livre e desimpedidas. Inclusive com a possibilidade de entrada no mercado de operadores de locação e hospedagem por meio de sistemas eletrônicos, mais comumente chamados de aplicativos ou simplesmente “APP”.

Outrossim, como já citado acima, a Lei 6.530/1978 deu a nova regulamentação à profissão de corretor de imóveis. Dentre as várias funções e atividades previstas na referida Lei, estão as funções de intermediação na compra, venda, permuta e locação de imóveis, podendo, ainda, opinar quanto à comercialização imobiliária (Art. 3º, Lei 6.530/1978) (BRASIL, 1978).

Segundo o Scavone Junior (2016, p. 285) a corretagem caracteriza-se da seguinte forma:

A corretagem ou mediação se caracteriza por um contrato pelo qual, na dicção do art. 722 do Código Civil, uma pessoa não ligada a outra em virtude de mandato, de prestação de serviços ou por qualquer relação de dependência, obriga-se a obter para a segunda um ou mais negócios, conforme as instruções recebidas. Assim, o objeto do contrato é a obtenção do negócio, normalmente a venda, sem descartar a locação e a administração, mediante uma comissão.

No entanto, reconhece tratamento especial a ser dado ao profissional corretor de imóveis, que uma vez possuidor de título de técnico em transações imobiliárias, estaria apto a atuar como tal.

Ainda sobre o trabalho do corretor de imóveis, Scavone Junior (2016) explica que a formação do contrato de corretagem depende de três etapas: a aproximação

das partes; o fechamento do negócio (assinatura da proposta); e, por fim, a execução do contrato (compra e venda ou compromisso).

Sem que se pretenda estender a exposição sobre a função do corretor de imóveis, mesmo porque o presente estudo tem por objeto o debate sobre as condições de uso dos aplicativos eletrônicos de intermediação, esclarece-se que as informações sobre a função de corretagem são suficientes para que se possa dar continuidade à exposição que segue.

Porém, cabe ainda destacar que a Lei 6.530/1978, que visou regulamentar a profissão de corretor de imóveis, não foi atualizada pelo ente legislativo frente às novas tecnologias. Assim, tem-se que os “computadores” vem fazendo grande parte das intermediações e aproximações das partes, cobrando inclusive, taxas de corretagens pelos serviços prestados (SCAVONE JUNIOR, 2016).

Outrossim, tem-se também os intermediadores eletrônicos de locação de imóveis residenciais e hospedagem. Como já esclarecido anteriormente, o corretor de imóveis é o grande intermediador do negócio chamado locação.

Cabe a ele aproximar o locatário, também chamado de inquilino ou simplesmente *guest* no meio digital, do locador, que é o proprietário do imóvel ou aquele que se dispõe a locar ou hospedar alguém (SCAVONE JUNIOR, 2016).

Como já exposto, com fulcro no artigo terceiro da Lei 6.530/1978, lei que regulamenta a profissão do corretor de imóveis e dá outras providências, “competem ao Corretor de Imóveis exercer a intermediação na compra, venda, permuta e locação de imóveis, podendo, ainda, opinar quanto à comercialização imobiliária” (BRASIL, 1978, não paginado).

No entanto, com a entrada em operação de uma das empresas de intermediação no Brasil, mais comumente conhecida como Uber, por exemplo, verificou-se todo um processo de modernização dos negócios que antes, dotada de um agente intermediador, agora passou a ser no estilo ponto a ponto (*peer to peer*) (SCAVONE JUNIOR, 2016).

Assim, a profissão de corretagem e intermediação, que até então era exercida de forma plena e quase que exclusiva pelos corretores de imóveis, passou a dar lugar a um novo ator: os agenciadores eletrônicos.

Dotados de praticamente todas as funções necessárias para a concretização do negócio, abrangendo desde o anúncio do produto, a aproximação das partes e o próprio fechamento do negócio, os agenciadores eletrônicos ganharam o seu

espaço, vindo a trazer aos seus usuários melhor qualidade, eficiência e redução de preço nos produtos ofertados.

Entre os muitos intermediadores eletrônicos que surgiram, cita-se a plataforma Airbnb que iniciou as suas operações em 2008, quando dois designers que tinham um espaço vago em sua residência hospedaram três viajantes que procuravam um lugar para ficar (GALLAGHER, 2018).

Atualmente, milhões de anfitriões e viajantes optam por criar uma conta gratuita no Airbnb para que possam anunciar seu espaço e reservar acomodações únicas em qualquer lugar do mundo. Além disso, os anfitriões de experiências do Airbnb compartilham suas paixões e interesses com viajantes e moradores locais (GALLAGHER, 2018).

Outra plataforma que também surgiu atuando como uma intermediadora de locações, inicialmente operando como uma agência de viagens, hotéis e veículos, vindo depois a atuar também como intermediadora de locações, foi a empresa Booking.com. Ela foi fundada em 1996 na cidade de Amsterdã, deixando de ser uma pequena startup holandesa para ser uma das maiores empresas de e-commerce de viagens do mundo (GALLAGHER, 2018).

De forma quase que padrão, estes intermediadores eletrônicos, seja na forma de corretores de imóveis ou de agentes de viagens, ajudam a tornar a locação dos imóveis mais fáceis, agradáveis e mais seguras, pois segundo o que anunciam em seus *websites*, eles verificam os perfis pessoais de seus usuários e o conteúdo de seus anúncios, mantendo um sistema de mensagens inteligente e dinâmico para que anfitriões e hóspedes possam se comunicar de forma segura, mantendo sob gerenciamento uma plataforma confiável para recolher e transferir pagamentos. Esta é a forma de trabalho do Airbnb, pois como ela mesma informa, “segurança é nossa principal preocupação” (GALLAGHER, 2018).

Tecnicamente, o que se verifica é que os serviços prestados por estes intermediadores eletrônicos são realizados na condição de atividade meio, e não como atividade fim, uma vez que a atividade fim é a locação do imóvel e os aplicativos eletrônicos apenas propiciam tal feito.

Visando dar ampla segurança ao *host*, como é chamado o locador, os intermediadores eletrônicos, no caso do Airbnb, ainda oferecem ao locador um seguro contra imprevistos. Este seguro, como exposto pelo Airbnb, e analisado por Gallagher (2018), é incluído de forma automática em toda reserva feita por um

guest, como é chamado o hóspede ou locatário do imóvel, onde a empresa oferece ampla proteção ao anfitrião por meio de um seguro de responsabilidade civil que pode chegar a uma indenização a terceiros de até US\$ 1 milhão, sempre quando os hosts, na condição de proprietários ou locadores, forem citados em um processo, decorrentes de uma acomodação durante uma estadia.

Em suma, os intermediadores eletrônicos de imóveis vieram para ficar, assim como os aplicativos de transporte, a exemplo da Uber, que mudaram o cenário de transporte pessoal. Se por um lado a Uber enfrentou resistência junto aos taxistas, a Airbnb enfrenta dissabores junto à rede hoteleira, fato que neste momento já se encontra em evolução, para criar um quadro de coexistência benigna, onde a empresa Airbnb entende que para que ela ganhe, os hotéis não precisam perder. Há espaço para todos (GALLAGHER, 2018).

Por fim, mas não menos importante, é mister registrar que a questão ganha relevo também na seara internacional. A Comissão Europeia exercendo seu domínio de intervenção no que tange os direitos do consumidor, instou o Airbnb a adequarem suas regras de utilização com as normas de defesa do consumidor na União Europeia. Os pontos mais significativos desta medida é uma política de apresentação de preços mais transparente (informe desde o início da busca o preço integral do imóvel, com eventuais taxas e encargos), identificação do anfitrião com particular ou profissional (para que se aplique a legislação adequada) clarificação das condições ou supressões de cláusulas legais (competência de Tribunal para resolução de conflito, questões relativas a rescisões contratuais, danos pessoais, materiais ou morais) e a disponibilização de um link em seu site para a plataforma de Resolução de Litígios em Linha e informações quanto ao seu regulamento (Regulamento – EU – n. 524/2013 do Parlamento Europeu e do Conselho) (GALLAGHER, 2018).

A ex Ministra tcheca e agora Comissária Europeia para Justiça, Consumidores e Igualdade de Gênero, Jourová (2018, não paginado), afirmou no comunicado de imprensa do site da Comissão Europeia em 16/07/2018:

Os consumidores cada vez mais reservam os alojamentos de férias através da Internet, tendo este setor criado muitas oportunidades para os turistas. Contudo, a popularidade não é uma desculpa para não se cumprir as normas de defesa do consumidor da UE. Os consumidores têm o direito de ser claramente informados do montante e dos motivos pelos quais pagam os serviços contratados, assim como de beneficiar de condições justas, por

exemplo em caso de anulação da reserva pelo proprietário. Espero que o Airbnb possa apresentar rapidamente soluções adequadas.

Hoje já é possível encontrar informações no site do Airbnb quanto às obrigações legais de anfitriões da União Europeia, quando o anfitrião é considerado profissional, possibilidade de rescisão em reservas realizadas por um anfitrião profissional, entre outras.

Berlim após implementar leis altamente restritivas que salvo raras exceções tornaram ilegal esse tipo de aluguel, prevendo multas de até €\$100.000,00 (cem mil euros) para os anfitriões ilegais, em 2018 foi estabelecida regra que permite o aluguel ilimitado apenas para proprietários de um único imóvel. No caso do proprietário possuir um segundo imóvel, limita-se à 90 dias por ano o aluguel (GALLAGHER, 2018).

O objetivo básico do governo era devolver ao mercado apartamentos para serem alugados em modalidades a longo prazo, impedindo a criação de uma bolha imobiliária. Com esta medida as autoridades alegaram ter devolvido mais de 4 mil unidades de apartamentos ao mercado (BECK, 2018).

Em 2017 Barcelona multou o Airbnb em €\$600.000,00 (seiscentos mil euros) por anunciarem propriedades que não estavam cadastradas no registro regional de turismo, conforme preceitua legislação local de 2012. Barcelona também proibiu o estabelecimento de novos hostels e albergues no já saturado centro da cidade catalã. É alegado forte aumento nos preços de alugueis residenciais, uma vez que optam por alugar seus imóveis nessa modalidade, gerando evidente escassez de imóveis destinados ao aluguel de longa duração (COLOM, 2017).

Amsterdã que já havia limitado em 2016 o aluguel por temporada em no máximo 60 dias por ano, anunciou que em 2019 será permitido apenas 30 dias por ano. Famílias que integrem mais de 4 (quatro) pessoas estão terminantemente proibidas de alugarem sua casa por temporada (STONE, 2018).

As multas para descumprimento das regras vão até €\$6.000,00 (seis mil euros), sendo arrecadado já em 2017 cerca de €\$4,2 milhões (quatro milhões e duzentos mil euros) pela inobservância das regras impostas na capital holandesa. As medidas foram adotadas motivadas pelo aumento do preço dos alugueis e a escassez de moradias estudantis. Quase 5.000 (cinco mil) imóveis estão permanentemente alugados pelo site só em Amsterdã, sendo que os alugueis ilegais

representam pelo menos metade desse número segundo autoridades (STONE, 2018).

Em Paris a prefeitura também sentiu o impacto do aumento dos imóveis de aluguel por temporada em detrimento aos alugueis de longa duração. Apesar da previsão de obrigatoriedade do imóvel alugado ser residência principal do anfitrião, o poder municipal acredita que dois terços estão em desacordo com a regra. A taxa de ocupação desses imóveis é de 80% ao ano. O proprietário que utilizar seu imóvel nesse proporção, deve registra-lo como comercial, apesar de existir pouca ou nenhuma adesão entre os proprietários (STONE, 2018).

Exige-se ainda dos proprietários que transformarem imóvel residencial para comercial a aquisição outra propriedade no mesmo zoneamento da cidade com destinação comercial, transformando-a em residencial. A “regra de compensação”, como é chamada, apesar de parecer extremamente onerosa aos investidores, é adotada por cerca de 100 (cem) proprietários anualmente na capital francesa (STONE, 2018).

Os anfitriões ilegais representam cerca de 20.000 (vinte mil) e estão sendo cassados em uma verdadeira operação de guerra pelas ruas de Paris. Com multas de até €\$10.000,00 (dez mil euros), os inspetores municipais apertam o cerco em busca dos anfitriões ilegais que podem ser responsabilizados penalmente por fraude, nos casos de simulações e apresentação de documentação falsas (STONE, 2018).

Resta claro, do até aqui exposto, que os contratos por temporada se distinguem da hospedagem e, por isso, clamam do legislador e do intérprete do direito uma regulamentação e análise com fulcro na realidade, de modo a não comprometer a boa organização dos condomínios edilícios, que podem, inclusive, vedar a contratação de temporada para fins não residenciais.

Por fim, mas não menos importante, é de suma relevância destacar que o Superior Tribunal de Justiça, em recente decisão, firmou o entendimento de que podem os condomínios proibir o aluguel por meio de plataformas, como a Airbnb. Embora a decisão não tenha sido unânime, o órgão julgador destacou que caso a Convenção de Condomínio estabeleça expressamente a destinação residencial, torna-se inviável o aluguel por temporada, através de plataformas online (BRASIL, 2021).

A decisão foi tomada pela 4ª Turma da Corte. De relatoria do Ministro Luís Felipe Salomão, trata-se do REsp nº 1819075/RS, cuja decisão colegiada ainda não foi publicada, pois, repita-se, a decisão é recente, proferida em sessão de julgamento datada de 20 de abril de 2021 (BRASIL, 2021).

Como se extrai do site do referido Tribunal, após o voto-vista do Ministro Raul Araújo negando provimento ao recurso especial, divergindo do relator, e os votos da Ministra Maria Isabel Gallotti e do Ministro Antonio Carlos Ferreira acompanhando a divergência, a Quarta Turma, por maioria, negou provimento ao recurso especial, nos termos do voto divergente do Ministro Raul Araújo, que então ficou responsável pela relatoria do acórdão, restando vencido, assim, o voto do Ministro Relator (BRASIL, 2021).

Não é demais mencionar que para o Relator, Ministro Luís Salomão, o tema levado ao Superior Tribunal de Justiça é um dos mais atuais e palpitantes e evidencia a evolução social, mormente a destinação de imóveis residenciais em meio à uma política crescente de fomento ao turismo, que evidenciou a importância dos contratos de hospedagem em suas múltiplas formas (BRASIL, 2021).

O Ministro ressaltou, contudo, a necessidade de regulamentação legal, de modo a evitar inseguranças em virtude do avanço das plataformas virtuais, que se pulverizaram. E considerou que a locação por temporada, em condomínios residenciais, tornou-se uma constante nos últimos tempos, e evidenciam a autonomia das normativas internas em meio a esse cenário, no que diz respeito ao direito de propriedade, a autonomia do proprietário, e aos limites das normas internas dos condomínios. E entendeu que não há, nesse contexto, qualquer violação ao direito de propriedade, manifestando-se pela improcedência do pedido, lembrando que a questão chegou ao Tribunal em recurso interposto por um condomínio (BRASIL, 2021).

Contudo, em seu voto-vista o Ministro Raul Araújo chamou a atenção para a dicotomia entre residência e morada, lembrando que residência é a morada de quem chega e fica, ao contrário do que se opera nos contratos de hospedagem, de locação por temporada em condomínios residenciais, pois quem aluga um apartamento na praia, por exemplo, para passar o verão, não 'chega e fica', mas sim se hospeda. Logo, critica o entendimento dos Tribunais inferiores, no que tange a interpretação as normativas legais, pois não vê, nos contratos através de plataformas

como a Airbnb, contrato de locação, ainda que por temporada, mas sim um contrato de hospedagem (BRASIL, 2021).

E foi exatamente o entendimento supra que prevaleceu, tendo os demais integrantes da Quarta Turma do Superior Tribunal de Justiça firmado entendimento no sentido de que não se pode transformar um imóvel destinado à moradia em um algo voltado a hospedagem, pois acaba comprometendo o bem-estar dos demais condôminos, principalmente se constar, nas normas internas do condomínio, disposição quanto a destinação residencial do bem (BRASIL, 2021).

Destarte, existindo na Convenção de Condomínio regra que proíba a destinação outra, senão a residencial, não pode o imóvel, ainda que particular, ser destinado a finalidade diversa, como a hospedagem, embora a decisão não reflita na ilegalidade da plataforma supracitada ou proibição da atividade em condomínios. O que reforçou, portanto, é a autonomia dos condôminos em restringir, nas normas internas, a locação por temporada se configurar hospedagem.

5 CONSIDERAÇÕES FINAIS

Constatou-se, inicialmente, que a noção de propriedade vem evoluindo com o desenvolvimento da sociedade. Cada vez mais nos distanciamos da antiga ideia de “soberania” sobre a propriedade e percebemos a sua delimitação, restringindo seu caráter absoluto através de regras impostas pelo adequado convívio social.

O êxodo rural acelerou o desenvolvimento urbano nas metrópoles, se fez necessária a inserção de edificações multifamiliares para beneficiar o aproveitamento do solo. Desta forma, a propriedade não estaria isolada no contexto urbano, os proprietários estariam cada vez mais próximos de seus vizinhos e exerceriam o seu direito à propriedade em conjunto com outros indivíduos.

A necessidade do convívio social entre vizinhos nas edificações multifamiliares fez surgir as primeiras relações de condomínio. A definição de regras de convívio, rateio de despesas de conservação, modo de utilização das áreas comuns, são exemplos de algumas dessas determinações. Os tratados informais foram dando lugar aos contratos formais, com suas cláusulas, previsões, proibições e toda sorte de dispositivos. A regulamentação legislativa evoluiu, e hoje, encontramos positivado no Código Civil o condomínio edilício, sua maneira de constituição, convenção, administração e previsão de criação de regulamento interno.

A relação obrigacional entre o morador de uma unidade habitacional e os outros indivíduos moradores das outras unidades do condomínio é definida por meio de um documento denominado “convenção de condomínio”. Outro documento chamado “regulamento interno” estabelece as regras de convívio entre esses indivíduos, com o intuito de propiciar um ambiente seguro, pacífico e harmônico.

Não é necessário ser proprietário para perceber os efeitos dos atos normativos do condomínio, mesmo que o imóvel tenha sido cedido pelo proprietário ao morador, seja a qualquer título, esse reveste-se de direitos e deveres naquela comunidade. Devendo observar, conseqüentemente, as regras estabelecidas por aquele grupo.

Quando um novo indivíduo, começa a fazer parte daquele condomínio, inicia-se uma relação jurídica entre este e aquela coletividade. Atualmente é impositiva a previsão do condômino arcar com despesas de conservação, manutenção e outras por meio da taxa condominial. Existe uma obrigação de cada

condômino contribuir de maneira proporcional com as despesas relativas a sua porção.

Caso a posse daquele imóvel seja transferida a outro indivíduo, transfere-se também as obrigações relativas aquele bem. Essas obrigações *propter rem*, seguirão o bem, devendo agora, o novo condômino, arcar com as despesas ordinárias de condomínio e obedecer o regimento interno.

Lei específica que trata acerca da locação de imóveis urbanos, Lei 8.245/1991, prevê o aluguel residencial, não residencial e o aluguel para temporada. No caso dos dois primeiros, inexistente divergência no seu exercício em condomínios, salvo se a destinação daquelas unidades não admitir. Já a locação por temporada pode ter caráter residencial ou não residencial e frequentemente é palco de animosidades em condomínios edifícios.

Por tratar-se de documento de livre elaboração, por vezes, encontram-se cláusulas condominiais que limitam ou impedem o exercício da locação para temporada, excedendo sua capacidade normativa e contrariando ordenamento jurídico hierarquicamente superior, configurando um cerceamento de direitos daqueles que fazem parte do condomínio.

O principal argumento alegado para as limitações e impedimentos da locação por temporada é a inobservância da destinação das unidades. No caso residencial, o lucro advindo da locação temporária é entendido como atividade comercial, comparada a hospedagem. Acrescenta-se ainda a legítima preocupação dos condôminos com a estadia temporária de indivíduos estranhos ao seu convívio do condomínio, justificando-se por questões de segurança e sossego.

É importante ressaltar que foi possível distinguir duas “modalidades” distintas de locação para temporada. A locação entre condômino que reside na unidade e aluga temporariamente a outrem, ou o proprietário do imóvel, não residente no condomínio, que aluga temporariamente o imóvel.

Exemplificando, o caso de um condômino que tem sua residência na unidade, opta por alugar sua unidade por período inferior a 90 dias, como previsto em lei, exercendo seu direito. Ao final dos 90 dias, retomará seu imóvel e continuará tendo como residência aquela unidade.

Cabe perceber que o imóvel, apesar de locado, continuava com o ânimo de residência, apenas ocorrendo a cessão temporária de sua posse, permanecendo o condômino a cargo das obrigações condominiais sem interrupção. A relação jurídica

entre condômino e condomínio não se altera, ocorre independentemente do contrato de aluguel para temporada celebrado pelo condômino e terceiro.

A responsabilidade civil do condômino segue objetiva, obrigando-se a reparação civil mesmo com isenção de culpa, como ocorreria se um dos residentes de sua unidade causasse determinado dano passível de reparação. Como nos casos de visitantes que encontram-se em sua residência sob sua permissão, que independentemente da culpa do condômino, deverá arcar com os prejuízos que aqueles por ventura causarem, cabendo o direito de reaver regressivamente o montante que tenha disponibilizado àquele que causou o dano.

Outro caso seria o condômino que não tem como residência aquela unidade e a aluga para temporada. A relação entre o condômino e o condomínio torna-se comercial, uma vez que a destinação residencial não ocorre, pois os locatários temporários não residem lá. Cabe mencionar que nada impede que alguém tenha como residência uma unidade do condomínio por período inferior a três meses, bastando assentir à convenção de condomínio e seu respectivo estatuto interno.

No caso do “condômino não residente” o exercício do aluguel para temporada assemelha-se ao do serviço prestado pelo dono de uma pousada, por exemplo. O dono de uma pousada, não reside nas unidades que aluga, apenas às administra com habitualidade, de maneira organizada, buscando vantagem econômica pela prestação daquele serviço, constituindo-se um empresário como leciona o artigo 966 do Código Civil. Essa atividade exercida pelo dono da pousada não tem caráter residencial, assim como àquela do “condômino não residente”.

Apesar do aluguel “a longo prazo” também ter, por óbvio, uma destinação econômica daquele que aluga, que busca vantagem econômica como fruto do bem, cabe lembrar o aspecto continuado do contrato de aluguel não é percebido na locação para temporada, sendo previsto inclusive a cobrança antecipada do aluguel, exceção em comparação às locações residenciais e não residenciais.

Por uma lógica de mercado, os alugueis para temporada são mais onerosos àqueles firmados “a longo prazo”. O proprietário do imóvel percebe uma valorização especulativa de acordo com a localização do imóvel, seja por sazonalidade, como nos casos de temporadas de verão, inverno ou férias escolares, seja pela disponibilidade de acomodações encontradas na região, carência de hotéis, pousadas ou outros imóveis livres para o aluguel.

Ocorre que em um curto período de tempo, dois ou três meses em muitos casos, o proprietário vislumbra receber uma renumeração maior que aquela que perceberia se alugando seu imóvel durante um ano inteiro, justificando-se o aluguel provisório pela lucratividade que percebe.

Como questão acessória ao trabalho, pode-se observar no campo do Direito Urbanístico a exploração de regiões residenciais com ânimo comercial, no sentido de tornar escassas a possibilidade de habitar, fere a função social da cidade, observado o disposto na Carta de Atenas (1933) (CIAM, 1933), juntamente com o direito de trabalhar, recrear e circular.

No que pese a competência do Código Civil, e da Lei do Inquilinato, além das previsões constitucionais à propriedade, resta competência legislativa municipal em caráter residual, uma vez que questões relativas à função social da cidade devem ser exercidas pelos poderes executivo e legislativo do município, sendo este outro ponto abordado de maneira acessória para uma melhor compreensão da possibilidade legal da regulamentação.

Diferenciando-se o locador residente do não residente, compete ao município criar a regulamentação da atividade de ambos, motivadas pelo interesse social. É facultado ao município, de acordo com sua realidade urbanística, exigir recolhimento de impostos sob serviço, impor cadastro de locadores para o exercício da atividade junto aos órgãos competentes, podendo também cobrar taxa de exercício anual.

Nos condomínios edifícios cabe aos condôminos, por meio de sua convenção, definir a destinação das unidades, sejam elas exclusivamente residenciais ou facultativamente passíveis de exploração comercial. Entendeu-se que o locador residente que opta por locação temporária não está exercendo atividade comercial, uma vez que não percebendo frutos de sua propriedade em si, mas sim da cessão de sua posse.

Poder-se-ia justificar a cessão temporária de sua posse como compensação ao elevando custo de vida que se estabelece em localidades que a exploração turística, hoteleira ou comercial, supervaloriza serviços que inflacionam os preços de todo mercado local.

Quanto ao período passível de aluguel para temporada da unidade, em ambos os casos, seja para o locador residente ou para o locador não residente, esse não deveria ultrapassar 90 (noventa) dias anualmente, acompanhando as

tendências legislativas mundiais. O exercício ininterrupto da locação para temporada desnatura o caráter residencial da unidade, tornando sua lucratividade um fator de desincentivo à locação por longos períodos.

A disseminação desse comportamento em uma região assediada economicamente gera escassez habitacional, trabalhando em sentido contrário à função social da cidade, gerando uma “bolha imobiliária” prejudicial aos seus habitantes.

No mundo cidades como Berlim, Amsterdam, Paris, Nova Iorque e Barcelona, já percebem o impacto que a nova silhueta na diversificação da propriedade causa na realidade urbanística local. A ascensão de legislações restritivas quanto aos alugueis temporários busca reequilibrar o comércio imobiliário, tornando o mercado mais pacífico, impedindo o crescente distanciamento social dado em detrimento do poderio econômico.

De fato, a cidade onde vivemos é o local onde estabelecemos nossos laços interpessoais mais íntimos. Estabelecemos relações de amizade, relações comerciais e de trabalho, nos aproximamos daquilo que mais comporta nossos interesses, nossos anseios, planos e sonhos. A busca por uma cidade mais equilibrada é antes de mais nada, a luta para vida mais confortável, segura e amistosa.

Portanto, é de suma importância discutir-se questões como o contrato de temporada em condomínios edilícios, seja pela relevância social da locação, seja pela autonomia dos condôminos, no que tange a elaboração de normas internas, inclusive para obstar que sejam as unidades autônomas utilizadas para hospedagem, contrariando o bem-estar de todo o condomínio.

REFERÊNCIAS

AÉBY, Frédéric. **La propriété des appartements**. Bruxelas: Établissements Émile Brulart, 1960.

AGHIARIAN, Hércules. **Curso de direito imobiliário**. 11. ed. São Paulo: Atlas, 2012.

ARAÚJO JÚNIOR, Gediel Claudino de. **Manual de prática de locação**: lei do inquilinato anotada; questões práticas; modelos. São Paulo: Atlas, 2013.

AZEVEDO, Álvaro Villaça. **Bem de família**: com comentários à Lei 8.009/90. 5. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2002.

BECK, Luisa. **Berlim tinha algumas das regras mais restritivas do mundo para aluguéis do Airbnb. Agora está se soltando**. 2018. Disponível em: https://www.washingtonpost.com/world/europe/berlin-had-some-of-the-worlds-most-restrictive-rules-for-airbnb-rentals-now-its-loosening-up/2018/03/27/e3acda90-2603-11e8-a227-fd2b009466bc_story.html?noredirect=on&utm_term=.11e35af278b2. Acesso em: 12 abr. 2021.

BEVILÁQUA, Clóvis. **Código civil comentado**. Rio de Janeiro: Francisco Alves, 1946.

BRASIL. [Constituição (1988)]. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Constituicao/Constituicao.htm. Acesso em: 27 mar. 2021.

BRASIL. **Lei nº 6.530, de 12 de maio de 1978**. Dá nova regulamentação à profissão de Corretor de Imóveis, disciplina o funcionamento de seus órgãos de fiscalização e dá outras providências. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6530.htm. Acesso em: 05 jun. 2021.

BRASIL. **Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991**. Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8245.htm. Acesso em: 12 abr. 2021.

BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Institui o Código Civil. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406.htm. Acesso em: 27 mar. 2021.

BRASIL. **Lei nº 11.196, de 21 de novembro de 2005**. Institui o Regime Especial de Tributação para a Plataforma de Exportação de Serviços de Tecnologia da Informação - REPES, o Regime Especial de Aquisição de Bens de Capital para Empresas Exportadoras - RECAP e o Programa de Inclusão Digital; dispõe sobre incentivos fiscais para a inovação tecnológica; altera [...]; e dá outras providências. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2004-2006/2005/lei/l11196.htm. Acesso em: 04 jun. 2021.

BRASIL. **Lei nº 11.771, de 17 de setembro de 2008.** Dispõe sobre a Política Nacional de Turismo, define as atribuições do Governo Federal no planejamento, desenvolvimento e estímulo ao setor turístico; revoga a Lei no 6.505, de 13 de dezembro de 1977, o Decreto-Lei no 2.294, de 21 de novembro de 1986, e dispositivos da Lei no 8.181, de 28 de março de 1991; e dá outras providências. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2007-2010/2008/lei/l11771.htm. Acesso em: 12 abr. 2021.

BRASIL. **Lei nº 12.112, de 9 de dezembro de 2009.** Altera a Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, para aperfeiçoar as regras e procedimentos sobre locação de imóvel urbano. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2007-2010/2009/lei/l12112.htm. Acesso em: 03 jun. 2021.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **Recurso especial nº 1819075/RS.** Relator Ministro Luis Felipe Salomão, julgado 20 abr. 2021. Disponível em: https://processo.stj.jus.br/processo/pesquisa/?src=1.1.2&aplicacao=processos.ea&tipoPesquisa=tipoPesquisaGenerica&num_registro=201900606333. Acesso em: 14 maio 2021.

BRASIL. Tribunal de Justiça de Minas Gerais. **Apelação cível: AC 10647160060651001 MG.** Relator Shirley Fenzi Bertão. Julgado em 06 jun. 2018, publicado em 20 jun. 2018. Disponível em: <https://tj-mg.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/915236108/apelacao-civel-ac-10647160060651001-mg>. Acesso em: 05 jun. 2021.

CARVALHO FILHO, José dos Santos. **Manual de direito administrativo.** 22. ed. Rio de Janeiro: Lúmen Juris, 2009.

COELHO, José Fernando Lutz. **Locação: questões atuais e polêmicas.** Curitiba: Juruá, 2010.

COLOM, Agusti. Barcelona e Airbnb fecham um acordo após meses de conflito. [Entrevista cedida a] **The Local ES**, Estocolmo, 13 jul. 2017. Disponível em: <https://www.thelocal.es/20170713/barcelona-and-airbnb-reach-deal-after-months-of-conflict>. Acesso em: 12 abr. 2021.

CONGRESSO INTERNACIONAL DE ARQUITETURA MODERNA – CIAM. **Carta de Atenas.** nov. 1933. Disponível em: <http://portal.iphan.gov.br/uploads/ckfinder/arquivos/Carta%20de%20Atenas%201933.pdf>. Acesso em: 05 jun. 2021.

DANTAS, F. C. de San Tiago. **O conflito de vizinhança e sua composição.** 2. ed. Rio de Janeiro: Forense, 1972.

DINIZ, Maria Helena. **Curso de direito civil brasileiro: direitos reais,** 28. ed. São Paulo: Saraiva, 2013. 4 v.

DINIZ, Maria Helena. **Curso de direito civil brasileiro: teoria geral do direito civil.** 35. ed. São Paulo: Saraiva, 2018.

FIDA, Orlando. **Das locações e despejos**. 2. ed. São Paulo: RCN, 2003.

GALLAGHER, Leigh. **A história do Airbnb**: como três rapazes comuns agitaram uma indústria, ganharam bilhões... e criaram muita controvérsia. Tradução de Santiago Nazarian. São Paulo: Buzz, 2018.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito civil brasileiro**: direito das coisas. 14. ed. São Paulo: Saraiva, 2019. 5 v.

JOUROVÁ, Věra. Defesa do consumidor: a Comissão Europeia e as autoridades europeias de defesa do consumidor instam o Airbnb a cumprir as normas da UE. [Entrevista cedida a] **Comissão Europeia**, Bruxelas, 16 jul. 2018. Disponível em: http://europa.eu/rapid/press-release_IP-18-4453_pt.htm. Acesso em: 12 abr. 2021.

JUNQUEIRA, Gabriel J. P. T. **Teoria e prática do direito imobiliário**. 4. ed. São Paulo: EDIPRO, 2008.

KARPAT, Gabriel. **Condomínio**: orientações e prática. 7. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2004.

KARPAT, Rodrigo. A legalidade da locação por diária/hospedagem nos condomínios residenciais. **Revista Jus Navigandi**, Teresina, ano 21, n. 4799, 21 ago. 2016. Disponível em: <https://jus.com.br/artigos/51432>. Acesso em: 12 abr. 2021.

KARPAT, Rodrigo. Airbnb causa guerra entre síndicos e moradores de condomínios. [Entrevista cedida a] Renan Barbosa. **Gazeta do Povo**, Curitiba, 27 abr. 2017. Disponível em: <https://www.gazetadopovo.com.br/vida-publica/justica-e-direito/airbnb-causa-guerra-entre-sindicos-e-moradores-de-condominios-9kro0bgfnrzymwp75qoqf9jo>. Acessado em: 12 abr. 2021.

LESI, Carla Cristina. **Como proibir o Airbnb no condomínio**. 2018. Disponível em: <https://www.sindiconet.com.br/tiraduvidas/6/juridico/89429/como-proibir-o-airbnb-no-condominio>. Acesso em: 12 abr. 2021.

LOPES, Marcelo Frullani. **Condomínio não pode proibir locação de imóveis pelo Airbnb**. 2018. Disponível em: <https://www.conjur.com.br/2018-jul-17/marcelo-frullani-condominio-nao-proibir-locacao-airbnb>. Acesso em: 12 abr. 2021.

MALUF, Carlos Alberto Dabus; MARQUES, Márcio Antero Motta Ramos. **Condomínio edilício**. 3. ed. São Paulo. Saraiva, 2009.

MARCONI, Maria de Andrade; LAKATOS, Eva Maria. **Fundamentos de metodologia científica**. 7. ed. São Paulo: Atlas, 2010.

MARQUES, Alexandre. Airbnb causa guerra entre síndicos e moradores de condomínios. [Entrevista cedida a] Renan Barbosa. **Gazeta do Povo**, Curitiba, 27 abr. 2017. Disponível em: <https://www.gazetadopovo.com.br/vida-publica/justica-e-direito/airbnb-causa-guerra-entre-sindicos-e-moradores-de-condominios-9kro0bgfnrzypewp75qqf9jo>. Acessado em: 12 abr. 2021.

MEIRELLES, Hely Lopes. **Direito administrativo brasileiro**. 38. ed. São Paulo: Malheiros, 2012.

MONTEIRO, Washington de Barros. **Curso de direito civil: direito das coisas**. 37. ed. São Paulo: Saraiva, 2003.

MONTEIRO, Washington de Barros. **Curso de direito civil: direito das coisas**. 42. ed. São Paulo: Saraiva, 2012. 4 v.

OSHIMA, Guilherme Hideo. **Airbnb, condomínios e os limites do direito de propriedade**. 2019. Disponível em: https://oshimaemaciell.jusbrasil.com.br/artigos/690174978/airbnb-condominios-e-os-limites-do-direito-de-propriedade?ref=topic_feed. Acesso em: 12 abr. 2021.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Condomínio e incorporações**. Rio de Janeiro: Forense, 2015.

PEREIRA, Caio Mario da Silva. **Instituições de direito civil: direito das coisas**. Rio de Janeiro: Forense, 2017.

PIRES, Soromenho. Algumas considerações sobre a *locatio-conductio* (locação-condução). **Jurisprudência Mineira**, Belo Horizonte a. 61, n. 193, p. 35-40, abr./jun. 2010. Disponível em: http://www.mpsp.mp.br/portal/page/portal/documentacao_e_divulgacao/doc_biblioteca/bibli_servicos_produtos/bibli_boletim/bibli_bol_2006/Juris-Mineira_n.193.pdf. Acesso em: 12 abr. 2021.

POP, Elisabeth Victória *et al.* **Hotelaria e hospitalidade**. São Paulo: IPSIS, 2007.

RIZZARDO, Arnaldo. **Condomínio edilício e incorporação imobiliária**. 5. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2017.

SANTOS, Gildo dos. **Locação e despejo: comentários à Lei 8.245/91**. 7. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2011.

SCAVONE JUNIOR, Luiz Antonio. **Direito imobiliário: teoria e prática**. 5. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2016.

STONE, Theodore. **Airbnb is getting blamed for Amsterdam's housing crisis. So the city council is going to war against Airbnb**. 2018. Disponível em: <https://www.citymetric.com/business/airbnb-getting-blamed-amsterdam-s-housing-crisis-so-city-council-going-war-against-airbnb>. Acesso em: 12 abr. 2021.

VENOSA, Silvio de Salvo. **Direito civil**: direitos reais. 19. ed. São Paulo: Atlas, 2019. 5 v.

WALD, Arnold. **Curso de direito civil brasileiro**: direito das coisas. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2002.