

**UNIVERSIDADE DE CAXIAS DO SUL
CAMPUS UNIVERSITÁRIO DA REGIÃO DAS HORTÊNSIAS
BACHARELADO EM DIREITO**

LUCAS BASEI

O CONFLITO ENTRE OS CONDOMÍNIOS E A LOCAÇÃO POR TEMPORADA

**CANELA
2023**

LUCAS BASEI

O CONFLITO ENTRE OS CONDOMÍNIOS E A LOCAÇÃO POR TEMPORADA

Trabalho de Conclusão de Curso apresentado na área de conhecimento de ciências jurídicas, Campus Universitário da Região das Hortênsias, na área do Direito Civil, como requisito parcial à obtenção do título de Bacharel em Direito.

Orientador MS. Luiz Fernando Castilhos
Silveira.

CANELA

2023

LUCAS BASEI

O CONFLITO ENTRE OS CONDOMÍNIOS E A LOCAÇÃO POR TEMPORADA

Trabalho de Conclusão de Curso apresentado na área de conhecimento de ciências jurídicas, Campus Universitário da Região das Hortênsias, na área do Direito Civil, como requisito parcial à obtenção do título de Bacharel em Direito.

Orientador MS. Luiz Fernando Castilhos Silveira.

Aprovado em 10/07/2023

Banca Examinadora

Orientador: MS. Luiz Fernando Castilhos Silveira.

Universidade de Caxias do Sul- UCS

Professora: Daniela de Oliveira Miranda

Universidade de Caxias do Sul- UCS

Professor: Moisés João Rech

Universidade de Caxias do Sul- UCS

Aos meus pais e minha irmã, os maiores incentivadores de toda essa jornada.

AGRADECIMENTOS

Todos sabemos a dificuldade e o desafio que é enfrentar a trajetória da graduação, é necessário dedicação, empenho e paciência. No entanto, sempre tive o privilégio de ter ao meu lado pessoas que agregaram, auxiliaram e direcionaram-me nesta trajetória, tornando este processo uma linda caminhada.

É necessário um agradecimento mais do que especial para minha mãe Ivani e irmã Júlia que sempre estiveram presentes e me ajudaram no que fosse necessário. Também dedico um agradecimento especial a Drieli, minha namorada, que não mediu esforços para me ver feliz.

Por fim, agradeço ao meu orientador Luiz Fernando Castilhos Silveira por sua contribuição que acreditou na minha capacidade e guiando-me em todas as etapas de desenvolvimento do trabalho.

RESUMO

O objetivo desta monografia consiste em analisar o conflito existente entre condomínios e a locação por temporada através de plataformas digitais, como o *Airbnb*. É fundamental ressaltar que ainda não há consenso nem uma legislação específica sobre o tema, gerando divergências quanto à permissão dos condomínios em proibir os proprietários de disponibilizarem seus imóveis para locação nessa modalidade. A abordagem analítica permitirá explorar questões relevantes sobre propriedade, formas de locação e direitos de vizinhança, juntamente com outros tópicos interconectados. Além disso, serão consideradas decisões judiciais recentes a fim de obter um enquadramento jurídico mais preciso e analisar casos contemporâneos, sempre com o objetivo de compreender e resolver os conflitos existentes entre condomínios e locações por temporada através de plataformas digitais. Nesse sentido, é evidente a necessidade de uma postura mais clara e ampla por parte do poder legislativo, estabelecendo normas e diretrizes específicas para regulamentar essa prática. Essa iniciativa contribuiria para proporcionar maior segurança jurídica tanto para os proprietários quanto para os condomínios, permitindo a definição de limites e direitos em conformidade com os princípios constitucionais e o equilíbrio entre interesses individuais e coletivos.

Palavras-chave: Direito civil. Condomínio. *Airbnb*. Locação por temporada.

ABSTRACT

The objective of this monograph is to analyze the conflict between condominiums and short-term rentals through digital platforms such as Airbnb. It is crucial to emphasize that there is still no consensus or specific legislation on the subject, leading to divergences regarding the condominiums' permission to prohibit owners from making their properties available for rental in this manner. The analytical approach will allow exploring relevant issues concerning property, rental methods, and neighbor rights, along with other interconnected topics. Furthermore, recent judicial decisions will be considered to obtain a more precise legal framework and analyze contemporary cases, always with the aim of understanding and resolving the conflicts between condominiums and short-term rentals through digital platforms. In this sense, there is a clear need for a clearer and broader stance from the legislative power, establishing specific rules and guidelines to regulate this practice. This initiative would contribute to providing greater legal certainty for both owners and condominiums, allowing the definition of limits and rights in accordance with constitutional principles and the balance between individual and collective interests.

Keywords: Civil Law. Condominium. *Airbnb*. Short-term rental.

SUMÁRIO

1 INTRODUÇÃO.....	9
2 A NOVA RELAÇÃO DE CONSUMO E O AIRBNB.....	11
3 DOS DIREITOS.....	15
3.1 DIREITO DE PROPRIEDADE.....	15
3.2 DIREITO DE VIZINHANÇA.....	22
3.3 CONDOMÍNIO EDILÍCIO.....	25
3.4 ALUGUEL E HOSPEDAGEM.....	31
4 ANÁLISE DE JULGAMENTOS.....	36
5 ANÁLISE DOS ENQUADRAMENTOS JURÍDICOS.....	46
6 CONSIDERAÇÕES FINAIS.....	55
REFERÊNCIAS.....	58

1 INTRODUÇÃO

Desde a globalização, a sociedade passa por uma rápida e constante evolução, fazendo com que as relações sociais tenham que se adaptar junto com a expansão tecnológica disruptiva, quebrando antigos padrões e, conseqüentemente, o judiciário faz parte desta mudança, sendo diretamente afetado pelas novas relações humanas, necessitando acompanhar os novos desafios à ordem jurídica.

A mais notória e impactante evolução é como os smartphones encontram espaço em nossa sociedade, agilizando e conectando pessoas, tornando-se fundamental nas relações comerciais e de consumo. É evidente o crescente número de novos negócios online, que substituem antigas práticas e agilizam a maneira como realizamos estas relações atualmente. Porém, como toda mudança, ela também traz consigo novos desafios jurídicos.

Com o avanço supracitado, por óbvio, eclodiu uma série de problemas jurídicos, onde este trabalho irá analisar como os aplicativos de locação por temporada, mais especificamente o *Airbnb*, que por meio de aplicativo de celular e sítio eletrônico oferece serviços de hospedagem e como isto impacta a convivência nos condomínios, que necessitam lidar com este novo tipo de exploração econômica e quais serão as conseqüências que podem levar este panorama.

Mostra-se necessário este estudo no contraponto que temos os direitos do proprietário abalizado no Código Civil:

Art. 1.228. O proprietário tem a faculdade de usar, gozar e dispor da coisa, e o direito de reavê-la do poder de quem quer que injustamente a possua ou detenha.¹

Enquanto no capítulo dos Direito de Vizinhaça, da mesma lei, temos:

¹ BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Brasília, DF: Presidência da República. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406compilada.htm. Acesso em: 13 abr. 2023.

Art. 1.277. O proprietário ou o possuidor de um prédio tem o direito de fazer cessar as interferências prejudiciais à segurança, ao sossego e à saúde dos que o habitam, provocadas pela utilização de propriedade vizinha.

Parágrafo único. Proíbem-se as interferências considerando-se a natureza da utilização, a localização do prédio, atendidas as normas que distribuem as edificações em zonas, e os limites ordinários de tolerância dos moradores da vizinhança.²

Portanto, este é ponto chave da discussão, até que ponto o proprietário poderá exercer de forma plena seu direito de propriedade sem interferir nas tolerâncias impostas pelos moradores do condomínio, que procuram esta opção pela segurança que o traz e quais desdobramentos surgem a partir deste ponto.

Nota-se, ainda, que não existe um entendimento pacífico sobre o tema, deixando o tópico aberto para discussões, e por esta falta, afeta tanto os condomínios que muitas vezes não sabem lidar com esta nova modalidade, quanto ao proprietário que queira utilizar de seu imóvel para gerar uma renda extra ou até mesmo consolidar a locação como sua principal fonte de renda, mas acaba por ser barrado pelo próprio condomínio. Dessa forma, torna-se essencial uma análise aprofundada das normas legais aplicáveis ao caso, a fim de garantir o equilíbrio entre os direitos dos proprietários e o bem-estar dos moradores do condomínio.

² BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Brasília, DF: Presidência da República. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406compilada.htm. Acesso em: 13 abr. 2022.

2 A NOVA RELAÇÃO DE CONSUMO E O AIRBNB

O mundo contemporâneo busca cada vez mais agilidade e autonomia, visando maior produtividade bem como novos métodos de entregar o produto final ao consumidor, refletindo no surgimento de novas tecnologias que cumprem este papel com grande êxito. Podemos considerar que estas tecnologias disruptivas, que quebram antigos padrões e trazem inovações para o mercado, com novos produtos e serviços³ impactam diretamente nossas vidas, perfectibilizando as novas demandas consumeristas da mesma forma que exige uma adaptação do judiciário.

Ainda sobre as tecnologias disruptivas expõem Payão e Rossignoli:

As disruptivas, portanto, tendem a inaugurar novos mercados e modelos negociais, com soluções efetivamente mais simples e eficazes do que as existentes, reconfigurando estruturas e práticas que rompem com o status quo, introduzindo formas inéditas de disponibilização de bens e de prestação de serviços.⁴

Conseqüentemente, o maior destaque se da à internet e aos celulares, que hoje são indispensáveis neste novo cenário, interligando pessoas de forma simples, rápida e eficaz e ainda de maneira impessoal, fazendo com que cada vez menos os celulares exerçam sua função original de apenas realizar ligações, mas sim se transformaram em verdadeiros instrumentos do mundo corporativo, trazendo muito mais competitividade, e sendo indispensável aos negócios se adaptarem junto à tecnologia.

Diante do exposto, eclodiu uma série de sites e aplicativos de serviços, um deles sendo a própria locação por temporada, que vêm ganhando cada vez mais notoriedade por trazer uma nova modalidade de estada, se assemelhando muito ao ramo hoteleiro. Outros aplicativos como *Uber*, *iFood*, *Netflix*, *WhatsApp*, *Spotify* e outra infinidade de recursos e serviços demonstram com maestria o conceito de tecnologias disruptivas e de inovações comerciais.

³ SERRANO, P. H. S. M.; BALDANZA, R. F. Tecnologias disruptivas: O caso do Uber, **Revista Pensamento Contemporâneo em Administração**. Rio de Janeiro. vol. 11. núm. 5. p. 37-48, 2017.

⁴ PAYÃO, J. V.; ROSSIGNOLI, Marisa. Desafios da regulação tributária em tempos de tecnologias disruptivas. **Revista Novos Estudos Jurídicos-eletrônica**. [S.l.], vol. 24, p. 514-535, núm. 2, 2019.

A locação por temporada se mostra uma nova maneira de realizar negócios, estando presente em inúmeros condomínios edilícios, mas é preciso ter em mente que nem todas as novidades trazidas pelas tecnologias disruptivas são bem recebidas pela sociedade. Como no caso das locações por temporada, que está gerando controvérsias entre os moradores de condomínios, pois os condôminos acreditam que de alguma forma a função de moradia e a segurança do próprio condomínio está sendo comprometida.⁵

Para tanto, é necessário uma análise jurídica mais aprofundada, devemos entender o que é a locação por temporada, através da plataforma *Airbnb*. Também será necessário considerar diversos fatores, como a legislação aplicável, obrigações e direitos dos proprietários e dos locatários, a responsabilidade civil e as implicações em relação à segurança do condomínio e quais serviços são, de fato, oferecidos pela plataforma.

Como resultado de tudo isto, surgiu em 2008 a mundialmente conhecida plataforma, *Airbnb*, que ganhou grande notoriedade oferecendo serviços de locação por temporada. A presente, foi escolhida para a base de estudo do trabalho justamente por ser referência no tema, possibilitando centralizar e direcionar o trabalho em epígrafe.⁶

A empresa surgiu em 2008 através de dois designers que locaram parte de seu imóvel em São Francisco, Estados Unidos, para três viajantes que estavam em sua cidade para uma conferência. Assim sendo, perceberam que havia uma grande demanda por acomodações alternativas, e assim, surgiu em março de 2008 o *Airbed & Breakfast* durante o festival SXSW, com apenas duas reservas, mas foi só em março de 2009 que mudaram oficialmente o nome para *Airbnb* onde também passaram a oferecer, além de apenas quartos, imóveis completos e locação por temporada.

⁵ RODRIGUES, Luiz Felipe. **A polêmica do Airbnb**. Estado de Minas, 2021. Disponível em <<https://www.em.com.br/app/colunistas/direito-e-inovacao/2021/12/02/noticia-direito-e-inovacao,1327506/a-polemica-do-airbnb.shtml>>. Acesso em: 10 out. 2022.

⁶ AIRBNB. **Sobre nós**, [S.l], c2022. Disponível em: <<https://news.airbnb.com/br/about-us/>>. Acesso em: 05 de set. de 2022.

Desde então o aplicativo cresceu exponencialmente, já possui acomodações disponíveis em mais de cem mil cidades e municípios, além de seis milhões de anúncios ativos e até então, já movimentou cerca de US\$150 bilhões desde a sua criação.⁷ Portanto, mostra-se a força de mercado que esta nova modalidade possui como também reforça a importância do estudo para que em um futuro breve, exista um entendimento jurídico para regularizar o tema em questão.

Apresenta-se como uma das plataformas com mais sucesso do segmento, por conseguir, de maneira fácil e prática, intermediar os *hosts* (anfitriões) e *guests* (hóspedes) como se referem às partes envolvidas nas locações. Parte deste sucesso se deve pelo fato da maioria das vezes oferecer um preço mais acessível e atrativo, pelo motivo de não apresentar serviços típicos de um hotel, sem oferecer limpeza diária, café da manhã, troca de toalhas entre outras atividades que o ramo hoteleiro costuma ofertar, ao mesmo tempo que possibilita ao proprietário do imóvel auferir uma fonte de renda que se mostra lucrativa.

Com este notório crescimento, conseqüentemente trouxe consigo muitos desafios, justamente por ser uma modalidade relativamente nova de realizar hospedagens, existindo muitas questões legais que carecem de amparo legal. Extrai-se o exemplo de que muitas cidades sequer possuem legislação sobre o tema de locação por temporada, que reflete um ambiente de incertezas para quem convive com esta modalidade.

Em vista disso, o *Airbnb* e a locação por temporada demandam mais estudos, devido suas características disruptivas e por não terem, até então, um entendimento estabelecido no nosso ordenamento jurídico, deixando uma lacuna de como a sociedade deve lidar com o tema e os conflitos que surgem através dele, ainda deixando incerto se deve ou não se equiparar ao ramo hoteleiro e sua legislação vigente.

Apesar desses desafios, a plataforma segue como uma das mais consolidadas do mercado e sendo referência em seu segmento, hospedando

⁷ AIRBNB. **Sobre nós**, [S.l.], c2022. Disponível em: <<https://news.airbnb.com/br/about-us/>>. Acesso em: 05 de set. de 2022.

milhares de hóspedes em todo o mundo e movimentando verdadeiras montanhas de dinheiro. Observa-se que este crescimento faz com que cada vez mais pessoas adotem as locações de temporada como uma alternativa aos hotéis tradicionais, tornando a regulamentação em seu torno cada vez mais próxima. Mas até que isto aconteça, os usuários do *Airbnb* seguirão aproveitando de suas vantagens ao mesmo tempo que lidam com os desafios que esta inovação gera.

3 DOS DIREITOS

Os direitos relacionados a essa nova forma de consumo podem abranger várias áreas, e é importante analisar esses direitos para garantir a melhor conformidade legal possível. Neste trabalho de conclusão, foram abordados diferentes enquadramentos jurídicos, como a Lei do Inquilinato, a Lei do Turismo, questões relacionadas a aluguel e hospedagem, além dos direitos de propriedade, considerando também os poderes e deveres do proprietário em relação ao direito de vizinhança e ao condomínio edilício.

3.1 DIREITO DE PROPRIEDADE

O ponto central e crucial do debate em questão reside na análise do impacto sobre o direito de propriedade nessa situação específica. Seria legítimo para o condomínio restringir ou limitar os direitos que o proprietário detém sobre o seu próprio bem? Para responder adequadamente a essa indagação, é necessário realizar uma análise aprofundada do conceito de propriedade e examinar o que o ordenamento jurídico estabelece a respeito desse tema.

É amplamente reconhecido que o direito de propriedade é de suma importância em qualquer sociedade, sendo considerado um dos direitos reais mais relevantes. Contudo, seu entendimento e aplicação envolvem uma complexidade jurídica considerável. Nesse sentido, é necessário compreender o conceito de propriedade, conforme expresso por renomados juristas como Donizetti e Quintella:

Pois bem. Pode-se conceituar a propriedade, chamada classicamente de domínio, como o direito que vincula um sujeito - proprietário - a toda a coletividade, com relação a um bem - por um lado, atribuindo ao proprietário os poderes de usar, fruir, dispor e reivindicar, e o direito de possuir o bem, assim como o dever de, no exercício desses poderes e desse direito, atender à função social do bem, e , por outro, impondo à coletividade o dever de respeitar a propriedade alheia, concedendo-lhe, por meio do Estado que a representa, o direito de exigir que seja cumprida a função social.⁸

⁸ DONIZETTI, Elpídio; QUINTELLA, Felipe. **Curso de Direito Civil**. 9. ed. rev. e ampl. São Paulo, SP. Editora Atlas. 2020.p. 669.

Nesta ocasião, também podemos observar o conceito abordado por Miranda, para ele a propriedade:

É o domínio ou qualquer direito patrimonial. Tal conceito desborda o direito das coisas. O crédito é propriedade. Em sentido amplo, propriedade é todo direito irradiado em virtude de ter incidido regra de direito das coisas. Em sentido quase coincidente, é todo direito sobre as coisas corpóreas e a propriedade literária, científica, artística e industrial. Em sentido estritíssimo, é só do domínio.⁹

Por fim, para Beviláqua “é o poder de dispor, arbitrariamente, da substância e das utilidades de uma coisa, com exclusão de qualquer outra pessoa”.¹⁰

Assim, os autores acima conceituam o que é a propriedade, ligando um bem a um proprietário, que acompanha os poderes de usar, fruir, dispor e reivindicar do bem, ao mesmo tempo que deverá atender a sua função social. Perante a coletividade surge o dever de respeitar a propriedade alheia e exigir, através do Estado, que a função social seja cumprida.

Seguidamente, compreende-se que o direito real de propriedade é dinâmico, uma vez que o atual ordenamento jurídico lhe oferta poderes e a própria função social, que afasta o caráter absoluto da propriedade, que era visível anteriormente. Em vista disso, percebe-se que o direito de propriedade teria quatro poderes elencados no Código Civil no seu art. 1.228, sendo eles: *(I) usar; (II) fruir; (III) dispor; e (IV) reivindicar*.¹¹ Estes demonstram a complexidade que atrela o direito da propriedade, elementos que em seguida serão analisados.

Atualmente, o direito brasileiro trouxe um instituto revolucionário à propriedade, a função social, demonstrando uma limitação do uso da propriedade, que deverá ser exercido em consonância com as suas finalidades econômicas e sociais. Por ora, a própria Constituição Federal, em seu art. 5º, XXII e XXIII,

⁹ MIRANDA, Pontes de. **Tratado de direito privado**. Parte especial. Tomo XI. 2. ed. Rio de Janeiro. Borsoi. 1958. p. 9.

¹⁰ BEVILÁQUA, Clóvis. **Código Civil dos Estados Unidos do Brasil comentado por Clóvis Beviláqua**. Edição histórica. vol. 1. Rio de Janeiro, RJ. 1976. p. 1004.

¹¹ BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Brasília, DF: Presidência da República. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406compilada.htm. Acesso em: 11 out. 2022.

garantem o direito de propriedade e a sua função social¹², seguindo na mesma linha o Código Civil em seu art. 1.228, §§ 1º e 2º:

§ 1º: O direito de propriedade deve ser exercido em consonância com as suas finalidades econômicas e sociais e de modo que sejam preservados, de conformidade com o estabelecido em lei especial, a flora, a fauna, as belezas naturais, o equilíbrio ecológico e o patrimônio histórico e artístico, bem como evitada a poluição do ar e das águas.

§ 2º: São defesos os atos que não trazem ao proprietário qualquer comodidade, ou utilidade, e sejam animados pela intenção de prejudicar outrem.

No mesmo sentido a doutrina de Valente aponta:

A função social é a materialização do paradigma da socialidade, constante na exposição de motivos do Código Civil. Busca-se, por seu intermédio, repensar a aplicação das prerrogativas da propriedade, posto que relativiza o caráter autônomo, ilimitado e absoluto do direito da propriedade. A função social vai temperar estas características, inserindo a propriedade em uma situação jurídica de mão dupla, onde o proprietário tem direitos e deveres em relação ao não proprietário e, da mesma forma, os tem em relação ao proprietário.¹³

Em resumo, a função social da propriedade é uma complexa mudança no âmbito do direito de propriedade, percebe-se que não possui mais caráter absoluto e ilimitado, mas agora, com a função social, é um direito que deve ser exercido com responsabilidade pois está condicionada ao bem-estar social como um todo.

Por isso, é correto afirmar que a propriedade exige ser exercida de acordo com a função social, representando uma importante evolução, em outras palavras, seria a finalidade da propriedade, para o que ela serve, de forma geral é a manutenção do bem-estar social, circulação de riqueza e na dinâmica dos bens, com o intuito de desenvolver a sociedade como um todo, garantindo o impulsionamento da economia, o que conseqüentemente gera empregos e renda.¹⁴

¹² BRASIL. Constituição (1998). **Constituição da República Federativa do Brasil**. Brasília, DF: Senado Federal. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm. Acesso em 11 out. 2022.

¹³ VALENTE, Rubem. **Direito Civil Facilitado**. 2. ed. rev. e atual. Rio de Janeiro, RJ. Grupo GEN. 2022. p. 433.

¹⁴ DONIZETTI, Elpídio; QUINTELLA, Felipe. **Curso de Direito Civil**. 9. ed. rev. e ampl. São Paulo, SP. Editora Atlas. 2020.p. 673.

Ressalta-se a relevância deste instituto, pois agora a propriedade não possui mais caráter absoluto, no Código Civil de 1916 previa em seu art. 525¹⁵ à propriedade caráter absoluto, não existindo delimitações de seu alcance, ao contrário do que é hoje, onde o proprietário pode perder o seu direito em casos específicos, Stanley expõe esta mudança da seguinte forma:

O novo código alterou profundamente a estrutura deste direito. Abandonamos um direito de propriedade absoluto, em que o seu titular reinava soberano sobre a sociedade, já que a lei lhe assegurava o direito de usar, gozar, dispor, sem qualquer tipo de limitações, e chegamos a uma propriedade privada cujo uso é facultado ao seu titular, desde que seja exercida em consonância com as suas finalidade econômicas e sociais e de modo que não prejudique a coletividade, observando a preservação do meio ambiente, do patrimônio histórico e artístico.¹⁶

Entende-se que agora temos um novo panorama do que é de fato a propriedade, qualquer que seja o proprietário do bem, este deverá seguir a diretriz da função social, uma relação do indivíduo proprietário, com a sociedade como um todo.

Após demonstrado o que é o direito de propriedade na contemporaneidade e a necessidade de entender a finalidade da função social a ela atribuída, o estudo deve seguir na conceituação dos poderes que a acompanham, listados no art. 1.128 do Código Civil, citados anteriormente.

Começando com o poder de usar, é o direito propriamente dito de usar a coisa, ter ela à disposição e em serviço do proprietário, ou até mesmo facultado em apenas guardá-la, mas não podendo alterar sua substância.¹⁷ O poder de usar a coisa se enquadra no nosso estudo no momento em que o proprietário poderá utilizar do bem como melhor lhe convém, mas sempre observando a função social e não abusar deste direito, não interferindo no direito de outrem.

¹⁵ BRASIL. **Lei nº 3.071, de 1º de janeiro de 1916**. Brasília, DF: Presidência da República. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l3071.htm. Acesso em: 17 out. 2022.

¹⁶ STANLEY, Adriano. **Direito das Coisas**. 8. ed. rev. e atual. Belo Horizonte, MG. Del Rey. 2021. p.77.

¹⁷ FERNANDES, Alexandre. **Direito civil: direitos reais**. 2. ed. rev. e ampl. Caxias do Sul, RS. Educs. 2016. p. 96.

Verificando o entendimento doutrinário de Giacomelli, Ustarroz e Zaffari na obra que retrata os direitos reais, definindo o poder de usar sendo:

A faculdade de uso permite que o proprietário se utilize da coisa como for conveniente (ocupando o bem para fins comerciais ou residenciais, por exemplo), sem alterar a substância de bem imóvel da coisa, podendo excluir terceiros de igual uso. O proprietário poderia, até mesmo, deixar de usar a coisa, mantendo inerte, em condições de servi-lo quando for conveniente (como uma casa de praia que permanece fechada, sendo utilizada somente na alta temporada).¹⁸

Logo, é correto afirmar que a faculdade de uso pode ser exercida de mais de uma forma, para fins comerciais ou residenciais, como melhor lhe convém, mas sempre cumprindo a prerrogativa da função social. Também é importante destacar que este uso não abrange destinações para fins ilícitos ou que prejudique terceiros, devendo, necessariamente, estar de acordo com as leis vigentes e respeitando os direitos de terceiros

Por conseguinte, nota-se que a faculdade de usar da propriedade é uma importante e notória prerrogativa dentro do direito de propriedade, pois é através dela que o proprietário poderá usufruir da maneira que melhor lhe convém dentro de seus limites legais.

Agora, observando o direito de fruir da propriedade, também conhecido como o poder de gozar do bem, é o direito de fruir das vantagens geradas pelo bem, captando economicamente seus frutos e tendo um aproveitamento direto da coisa. Um exemplo seria o art. 1.232 do Código Civil onde estabelece “Os frutos e mais produtos da coisa pertencem, ainda quando separados, ao seu proprietário, salvo se, por preceito jurídico especial, couberem a outrem”.¹⁹ Ainda, para Fernandes:

O direito de gozar, ou de usufruir, é o poder de perceber os frutos e aproveitar economicamente os produtos da coisa. Essa faculdade do proprietário existe no sentido de fazer frutificar o bem, podendo auferir os produtos que dele surgirem. Um exemplo pode ser a percepção dos frutos-

¹⁸ GIACOMELLI, Cinthia L F.; USTARROZ, Daniel; ZAFFARI, Eduardo K.; et al. **Direito Civil VI: Direitos Reais**. Porto Alegre, RS.: Grupo A, 2021.p. 65.

¹⁹ BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Brasília, DF: Presidência da República. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406compilada.htm. Acesso em: 11 out. 2022.

se for fruto civil, o recebimento de um aluguel; se for fruto natural, a colheita.²⁰

Assim é possível verificar de que maneira poderá fruir o proprietário, utilizando o bem de maneira que melhor lhe convém ou apenas o preservando, ainda para Donizetti e Quintella:

O poder ou direito de fruir, que os romanos chamavam de *ius fruendi*, também conhecido como poder ou direito de gozar, consiste em captar as vantagens geradas pelo bem, como os frutos industriais e civis, os produtos, e quaisquer outras utilidades que o bem produz.²¹

Percebe-se com base na doutrina que este instituto é importante dentro do direito de propriedade, pois é através dele que se permite que o proprietário possa usufruir das vantagens que o bem possa gerar, como por exemplo os frutos e produtos. Pode ocorrer por meio dos frutos civis, como a obtenção de aluguel como também pela colheita de frutos naturais. De qualquer forma, será este direito que permitirá ao proprietário explorar economicamente o bem, mas sempre dentro dos limites legais e respeitando a função social.

Dando continuidade, agora com o poder de dispor da coisa, para Donizetti e Quintella é “o poder ou direito de dispor da coisa, consiste na possibilidade de dar ao bem um determinado fim, ou emprego, como o consumo, a alienação etc”.²² Sendo assim, é o poder do proprietário em dispor do bem, de forma onerosa ou gratuita, abrange também os atos de vender, doar, gravá-lo e outras possibilidades que o proprietário entender.

Também é interessante verificar a doutrina de Pereira, que indica o poder de dispor como:

Direito de dispor – *ius abutendi*. É a mais viva expressão dominial, pela maior largueza que espelha. Quem dispõe da coisa mais se revela dono do

²⁰ FERNANDES, Alexandre. **Direito civil: direitos reais**. 2. ed. rev. e ampl. Caxias do Sul, RS. Educ. 2016. p. 96.

²¹ DONIZETTI, Elpídio; QUINTELLA, Felipe. **Curso de Direito Civil**. 9. ed. rev. e ampl. São Paulo, SP. Editora Atlas. 2020.p. 672.

²² DONIZETTI, Elpídio; QUINTELLA, Felipe. **Curso de Direito Civil**. 9. ed. rev. e ampl. São Paulo, SP. Editora Atlas. 2020.p. 671.

que aquele que a usa ou frui, o que levou o Landrecht prussiano de 1794 a erigir a disponibilidade como elemento definidor do domínio.²³

Assim é possível perceber tamanha importância desse instituto, pois é através dele que o proprietário poderá dar ao bem o fim que lhe convier, podendo se materializar através de uma alienação, gravame, doação ou consumo. Inclusive é através desse poder que se manifesta de forma mais enérgica a titularidade do bem, elemento definidor do domínio. E mais uma vez, cumpre ressaltar que devem ser seguidas as normas legais, respeitando os direitos de terceiros e a função social.

Por fim, vamos verificar o poder de reivindicar, é o poder de reaver a coisa, ou seja, é a faculdade de perseguir e tomar ele, de quem por alguma causa, estiver possuindo ou detendo o bem consigo.²⁴ Ademais, para Valente: “Direito de Reivindicar (*ius persecuendi*): é o elemento externo da propriedade por representar a faculdade de excluir terceiros de indevida ingerência sobre a coisa, permitindo que o proprietário mantenha a sua dominação sobre o bem”.²⁵

Logo, o poder de reivindicar nada mais é do que a capacidade de reaver a posse de um bem que esteja com um terceiro, garantindo ao proprietário a exclusividade da coisa. Elemento essencial ao direito de propriedade, pois garante ao proprietário perseguir a coisa, resguardando ao dono o domínio sobre o mesmo e evitando interferência indevida de terceiros.

Conclui-se que a propriedade é um direito essencial no sistema jurídico, conferindo aos indivíduos a posse e controle sobre bens e recursos. No entanto, é importante ressaltar que esse direito não é absoluto e possui limitações em benefício do interesse coletivo e do cumprimento de certas responsabilidades.

Embora a propriedade privada conceda aos proprietários diversos poderes, como o uso, gozo, disposição e reivindicação, é crucial exercê-la de forma consciente e responsável. Isso implica levar em consideração os direitos e

²³ PEREIRA, Caio Mário da S. **Instituições de Direito Civil: Direitos Reais**. vol.IV. Rio de Janeiro, RJ. Grupo GEN, 2022. p. 78.

²⁴ DONIZETTI, Elpídio; QUINTELLA, Felipe. **Curso de Direito Civil**. 9. ed. rev. e ampl. São Paulo, SP. Editora Atlas. 2020.p. 671.

²⁵ VALENTE, Rubem. **Direito Civil Facilitado**. 2. ed. rev. e atual. Rio de Janeiro, RJ. Grupo GEN. 2022. p. 432.

necessidades de terceiros, bem como promover o bem-estar da sociedade como um todo.

Nesse contexto, o conceito de função social da propriedade desempenha um papel fundamental. Ele estabelece que o proprietário não pode utilizar seu bem de maneira arbitrária ou exclusivamente voltada para benefícios individuais. Pelo contrário, o uso da propriedade deve contribuir para o desenvolvimento socioeconômico, a preservação do meio ambiente e a garantia de direitos fundamentais.

Em resumo, o direito de propriedade é fundamental, porém não absoluto. Sua prática deve ser pautada pela consciência e responsabilidade, levando em conta a função social da propriedade e o bem coletivo. Dessa forma, busca-se equilibrar os interesses individuais com as necessidades da sociedade, visando a justiça social e o bem comum.

3.2 DIREITO DE VIZINHANÇA

Para darmos andamento no nosso estudo do conflito da locação por temporada e os condomínios, já sabendo o que é o direito de propriedade e o que poderá fazer o proprietário com o seu imóvel, agora é necessário entender o que é e como funciona o direito de vizinhança, pois o proprietário está englobado dentro de um condomínio, tornando fundamental o assunto em questão.

O primeiro passo para entendermos o que é o direito de vizinhança, é recapitular o que foi visto anteriormente, a relação que o direito de propriedade tem junto à sociedade, seguindo o caráter social que a propriedade possui e o dever de dar à ela sua devida funcionalidade. Para Stanley o direito de vizinhança é:

Dentre elas, o direito de propriedade obriga que o seu titular dê a ela um uso racional. Essa é a pedra angular dos direitos de vizinhança: o uso racional da propriedade. Aquele que não usa racionalmente a sua propriedade, dá a ela um uso anormal. E é esse tipo de uso que o Código visa coibir por meio das normas dos direitos de vizinhança.²⁶

²⁶ STANLEY, Adriano. **Direito das Coisas**. 8. ed. rev. e atual. Belo Horizonte, MG. Del Rey. 2021. p.137.

Percebe-se que o direito de vizinhança exige o uso racional da propriedade, sendo indispensável para a manutenção e convívio harmonioso entre os vizinhos e ainda evitando conflitos.

Outro autor que demonstra tal conceito é Fernandes: "O direito de vizinhança se impõe pela necessária harmonização da convivência social, daí ser exigível um uso adequado da propriedade".²⁷ Logo, é notório que o direito de propriedade está diretamente ligado ao de vizinhança, principalmente quando analisamos quanto ao uso dela.

Em vista disso, percebe-se a importância que o Código Civil busca em dar à sociedade segurança em relação ao uso pacífico da propriedade, tanto é que em seu art. 1.277 é possível visualizar:

Art. 1.277. O proprietário ou o possuidor de um prédio tem o direito de fazer cessar as interferências prejudiciais à segurança, ao sossego e à saúde dos que o habitam, provocadas pela utilização de propriedade vizinha.

Parágrafo único. Proíbem-se as interferências considerando-se a natureza da utilização, a localização do prédio, atendidas as normas que distribuem as edificações em zonas, e os limites ordinários de tolerância dos moradores da vizinhança.²⁸

Assim, para respeitar o direito de vizinhança, é necessário fazer o uso de forma saudável da propriedade, garantindo a convivência pacífica e proveitosa de ambos os vizinhos. É chamado de uso anormal ou uso nocivo, quando não corresponder ao uso devido da propriedade, incidindo pelo proprietário ou possuidor que ultrapassar as garantias elencadas pelo art. 1.277, sobre segurança, sossego e saúde.²⁹

²⁷ FERNANDES, Alexandre. **Direito civil: direitos reais**. 2. ed. rev. e ampl. Caxias do Sul, RS. Educs. 2016. p. 167.

²⁸ BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Brasília, DF: Presidência da República. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406compilada.htm. Acesso em: 22 out. 2022.

²⁹ FERNANDES, Alexandre. **Direito civil: direitos reais**. 2. ed. rev. e ampl. Caxias do Sul, RS. Educs. 2016. p. 169.

Em uma análise mais aprofundada do artigo acima citado, em relação ao trecho “o proprietário ou o possuidor de um prédio tem o direito de fazer cessar as interferências prejudiciais” é relevante a doutrina de Mello:

Daí que o proprietário ou possuidor de um imóvel tem o direito de exigir não ser prejudicado pelo vizinho quanto ao seu sossego, ou a sua saúde, ou a sua segurança, e, em razão disto, o prejudicado poderá se utilizar, caso necessite, da tutela jurisdicional com vistas a fazer cessar as interferências nocivas.³⁰

Em vista disso, entende-se que em caso de abusos no uso do imóvel, ultrapassando os limites do bom senso e de forma reiterada, é cabível fazer cessar estas ainda que de forma judicial, para alcançar as garantias legislativas conferidas aos vizinhos, dentro do direito de vizinhança.

Ademais, também é possível verificar tal conceito através da doutrina de Valente:

O prejudicado por tais interferências terá direito de exigir indenização do proprietário ou possuidor que as causou, salvo se as interferências forem de interesse público (art. 1.278). Todavia, se, por meio de decisão judicial, as interferências nocivas à paz e ao sossego dos habitantes forem toleradas, o prejudicado pode pedir a redução, bem como a eliminação de tais interferências, mas somente nos casos em que estas se tornarem possíveis (art. 1.279).³¹

Dessa forma, o artigo 1.278 do Código Civil estabelece o direito de indenização para o prejudicado por interferências prejudiciais à propriedade, enquanto o artigo 1.279 permite a redução ou eliminação dessas interferências em casos em que forem toleradas judicialmente.

Portanto, os artigos do Código Civil citados acima possuem o objetivo de afastar o uso anormal da propriedade e direcionar o direito de vizinhança, visando sempre a paz e o sossego dos habitantes que ali estão.

³⁰ MELLO, Cleyson. **Direito civil:direito das coisas**. 2. ed. Rio de Janeiro, RJ. Freitas Bastos Editora. 2017. p. 276.

³¹VALENTE, Rubem. **Direito Civil Facilitado**. 2. ed., rev., atual. e reform. Rio de Janeiro, RJ. Grupo GEN, 2022. p. 454.

Logo, é possível afirmar que o direito de vizinhança nada mais é do que uma garantia que possibilita o uso normal e harmônico da propriedade, limitando o seu uso em prol do bem comum e da paz social. Salienta-se que tanto o possuidor como o proprietário estão protegidos pelo instituto, podendo pleitear judicialmente em casos de perturbação desses direitos.³² Em suma, é um importante instrumento para garantir a convivência pacífica entre proprietários e possuidores, assegurando o uso adequado da propriedade.

3.3 CONDOMÍNIO EDILÍCIO

Com o crescimento acelerado da urbanização acabaram por surgir os condomínios edilícios e para compreensão podemos averiguar que para Rizzardo:

Em realidade, trata-se de um condomínio formado em edifícios ou prédios, em que várias pessoas se tornam proprietárias, com o destaque da exclusividade na titularidade de uma parte da construção, e da propriedade comum em outras partes. O nome que melhor revela o conteúdo é “condomínio em edifício”, pois assim acontece na realidade, em que domina um regime próprio ou especial de copropriedade.³³

Ainda, cabe verificar a literatura de Pereira:

A essência do condomínio nos edifícios coletivos reside em que deve ele ser constituído de partes que são de utilização exclusiva, consistindo no direito de propriedade sobre a unidade do seu titular, e partes que são comuns a todos, devendo o direito sobre as mesmas ser subordinado ao conceito condominial, tal como desenvolvido em o nº 314, supra. O proprietário de uma unidade no edifício coletivo somente tem a possibilidade material e jurídica de sua utilização se ao mesmo tempo lhe é assegurada a das partes comuns. Daí resulta que o conceito do condomínio edilício há de assentar na reunião orgânica e indissolúvel da propriedade exclusiva, incidente sobre a unidade, e o condomínio sobre as partes e coisas comuns.³⁴

Percebe-se que os autores indicam que o condomínio edilício é aquele condomínio que é formado em edifícios ou prédios que são divididos em duas

³² TARTUCE, Flávio. **Direito civil: direito das coisas**. 13. ed. Rio de Janeiro, RJ. Forense. 2021. p. 340-341.

³³ RIZZARDO, Arnaldo. **Condomínio Edilício e Incorporação Imobiliária**. 8. ed. Rio de Janeiro, RJ. Forense. 2021. p. 41.

³⁴ PEREIRA, Caio Mário da S. **Instituições de Direito Civil - Vol. IV - Direitos Reais**, 27. ed. Rio de Janeiro. Forense. 2019. p. 156.

partes, a primeira é a fração ideal exclusiva do proprietário e a segunda parte são as áreas comuns, pertencente a todos os proprietários.

Em outras palavras, é dividido em propriedade individual e propriedade comum, mas o que de fato difere o condomínio edilício para o condomínio geral, é para Lôbo:

Sobre áreas comuns, o condomínio edilício assemelha-se ao condomínio geral, uma vez que o titular da unidade imobiliária é também titular da parte ideal correspondente das áreas comuns. Difere do condomínio geral porque as áreas comuns são permanentemente indivisíveis e não podem ser objeto de uso individual de qualquer dos condôminos ou de partilha entre eles. O condomínio é meio para o fim que são as unidades imobiliárias. Existe em razão destas. Tem, portanto, natureza objetiva, diferentemente do condomínio geral, que se forma e se extingue em razão das pessoas dos condôminos. As áreas comuns são de dois tipos: a) áreas comuns de uso comum dos condôminos (por exemplo, acessos às vias públicas, elevadores, escadas); e b) áreas comuns de uso restrito por condôminos (exemplo, salão de festas dependente de pagamento pelo uso ou de reserva prévia) ou pela administração (exemplo, portaria).³⁵

Portanto, é possível entender a diferença entre as modalidades de condomínio, justamente por esta ter a divisão de áreas comuns e individuais, o que necessita ser regulado e administrado, fazendo com que se diferencie do condomínio geral. No Código Civil de 2002, o instituto de condomínio edilício está presente entre os artigos 1.331 a 1.358, como também possui legislação complementar, realizada pela Lei 4.591/1964.³⁶

Além dos conceitos doutrinários, é possível entender e diferenciar as áreas comuns e exclusivas através da leitura do Código Civil, onde o art. 1331, que está nas disposições gerais, ajuda a entender e explicar de maneira mais intuitiva a diferença entre ambos.

Pode-se exemplificar como propriedade exclusiva os apartamentos, escritórios, salas, lojas e sobrelojas. Estas poderão ser alienadas e gravadas livremente por seus proprietários, exceto os abrigos para veículos, que não poderão

³⁵ LÔBO, Paulo Luiz N. **Direito Civil Volume 4 - Coisas**. São Paulo. Editora Saraiva, 2022. p. 252.

³⁶ BRASIL. **Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964**. Brasília, DF: Presidência da República. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l4591.htm. Acesso em: 06 dez. 2022.

ser alienados, salvo autorização expressa na convenção de condomínio, nos termos do §1º do art. 1.331, além do mais, reforça-se pela doutrina de Queiroz.³⁷

Ainda, o solo, estrutura do prédio, o telhado, rede geral de distribuição de água, esgoto, gás e eletricidade, a calefação e refrigeração centrais e as demais partes comuns do edifício é de uso comum dos condôminos e não são passíveis de alienação separadamente ou divididos, no termos do § 2º do mesmo artigo.³⁸

Continuamente, no art. 1.332 consta os itens que devem ser seguidos para constituir o condomínio edilício, devendo ser registrado no Cartório de Registro de Imóveis, com a discriminação e individualização das unidades, determinação das frações ideais de cada unidade, das áreas exclusivas e das áreas comuns, bem como deve constar a que as unidades se destinam, que desde já é definida.³⁹

Conclui-se através do exposto que o condomínio edilício é uma modalidade especial de condomínio presente do Código Civil, onde sua principal característica é a divisão em áreas comuns e individuais, demandando uma atenção especial na legislação para a regulamentação do instituto bem como uma administração diferenciada, que irá ser analisada adiante.

Conforme mencionado anteriormente, o condomínio edilício necessita ser organizado e administrado, o estatuto competente para tal finalidade é a convenção do condomínio que irá regular o sistema organizacional interno, verifica-se a doutrina de Rizzardo:

A convenção constitui a lei interna do condomínio, que é adotada para reger as relações de convivência dos condôminos, de uso das áreas exclusivas e comuns, e de conduta individual dos moradores, com a discriminação dos direitos e das obrigações a que todos ficam sujeitos. Mais especificamente, é o ato normativo interno do microsistema do condomínio, aprovado pela vontade dos condôminos em assembleia, destinando-se a regular as relações entre os condôminos, mas

³⁷ QUEIROZ, Mônica. **Manual de Direito Civil**. 7. ed., rev. e atual. Rio de Janeiro, RJ. Grupo GEN. 2022. p. 895.

³⁸ BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Brasília, DF: Presidência da República. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406compilada.htm. Acesso em: 28 nov. 2022.

³⁹ BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Brasília, DF: Presidência da República. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406compilada.htm. Acesso em: 28 nov. 2022.

estendendo-se sua aplicação a terceiros que frequentarem o prédio ou forem ocupantes de unidades.⁴⁰

Portanto, pode-se considerar que a convenção condominial é considerada a lei maior entre os condôminos, pois para o autor Stanley:

A convenção de Condomínio é a lei maior do mesmo. Constitui-se pela manifestação da vontade dos condôminos. Na convenção, além de constar a identificação de cada uma das unidades autônomas, disporá também de outras questões de suma importância para existência do condomínio: quóruns de deliberação para as decisões tomadas em assembleia (quando a lei assim permitir); duração do mandato do síndico e do conselho consultivo; quem pode ou não ser síndico; rateio das despesas; utilização das áreas comuns, dentre outras.⁴¹

Assim sendo, após a convenção de condomínio ser realizada, obriga os condôminos segui-la, previsto no art. 1.333, na medida em que seus direitos e deveres são definidos, além daqueles já previstos pela lei.

Vejamos:

Art. 1.333. A convenção que constitui o condomínio edilício deve ser subscrita pelos titulares de, no mínimo, dois terços das frações ideais e torna-se, desde logo, obrigatória para os titulares de direito sobre as unidades, ou para quantos sobre elas tenham posse ou detenção.

Parágrafo único. Para ser oponível contra terceiros, a convenção do condomínio deverá ser registrada no Cartório de Registro de Imóveis.⁴²

Cumprir destacar que levada ao Cartório de Registro de Imóveis, a convenção de condomínio será oponível contra terceiros, além dos próprios titulares e possuidores.

Para nova convenção ou alteração da convenção, vale visualizar a doutrina de Lôbo:

A adoção de nova convenção do condomínio ou a reforma e alteração da já existente dependem de aprovação em assembleia dos condôminos. Não

⁴⁰ RIZZARDO, Arnaldo. **Condomínio Edilício e Incorporação Imobiliária**. 8. ed. Rio de Janeiro. Forense. 2021. p. 133.

⁴¹ STANLEY, Adriano. **Direito das Coisas**. 8. ed. rev. e atual. Belo Horizonte, MG. Del Rey. 2021. p.151.

⁴² BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Brasília, DF: Presidência da República. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406compilada.htm. Acesso em: 28 nov. 2022.

basta a subscrição destes, no documento que as expresse. O quórum para deliberação é de dois terços dos votos dos condôminos. O voto do condômino, referido na norma legal (CC, art. 1.351), não é pessoal, pois não excepciona o modo de conferência, que é objetivo, ou seja, de acordo com o número de unidades, ou frações ideais pertencentes a cada condômino.⁴³

Deste modo fica conceituado a convenção condominial, suas características, formação e alteração, como também é possível entender sua importância no cotidiano de um condomínio edilício pois será imperioso para a relação dos condôminos.

Para alteração da convenção ou alterar a destinação do edifício, será necessário aprovação de $\frac{2}{3}$ (dois terços) dos votos dos condôminos e será procedida através de assembleia, conforme o art. 1.351⁴⁴ do Código Civil.

Facilitando o entendimento sobre o assunto, expressa Gomes:

Conquanto a assembleia seja o órgão superior do condomínio, as deliberações que atinjam o chamado estatuto real, isto é, a definição de direitos e deveres sobre partes comuns e privativas, não podem ser tomadas sem quorum especial ($\frac{2}{3}$ das frações ideais), e, para valerem, dependem de transcrição no Registro Imobiliário.

Nas assembleias, prevalece o voto da maioria. Há casos que exigem a unanimidade de votos, como os que envolvem atos de disposição de partes comuns, conforme estatuído no artigo 1.351 do CCB de 2002.

O poder da assembleia não é absoluto. Além de sujeito à lei e à convenção, é judicialmente controlável.⁴⁵

Logo, interpreta-se que mesmo que o condomínio possua sua convenção já estabelecida, é possível realizar alterações através de assembleia, considerado o órgão superior do condomínio, representado pelo quorum especial de $\frac{2}{3}$ das frações.

⁴³ LÔBO, Paulo Luiz N. **Direito Civil Volume 4 - Coisas**. São Paulo. Editora Saraiva, 2022. p. 117.

⁴⁴ BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Brasília, DF: Presidência da República. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406compilada.htm. Acesso em: 28 nov. 2022.

⁴⁵ GOMES, Orlando. **Direitos Reais**, 21. ed. rev. e atual. Rio de Janeiro. Forense. 2012. p. 249.

Outrossim, a assembleia não serve apenas para realizar alterações na convenção, mas também irá definir o síndico, conforme art. 1.347⁴⁶, bem como se divide em dois tipos, em assembleia ordinária e extraordinária, que podem ser diferenciadas e conceituadas por Lôbo:

A assembleia ordinária se reúne obrigatoriamente uma vez por ano, devendo ser convocada pelo síndico, tendo por finalidade a aprovação do orçamento das despesas do ano seguinte, a deliberação sobre a prestação de contas do síndico e, se for o caso, a fixação ou alteração da contribuição ordinária dos condôminos, a alteração do regimento interno e a substituição do síndico.[...]

A assembleia extraordinária pode ser convocada em qualquer tempo, para deliberação sobre matérias estranhas à assembleia ordinária. As matérias devem estar expressas no ato de convocação e somente sobre elas pode haver deliberação. Cabe ao síndico convocá-la ou ao menos um quarto dos condôminos, de acordo com suas frações ideais.⁴⁷

Desta forma, nota-se que a assembleia ordinária, via de regra, ocorre anualmente para definições que se fazem necessárias esporadicamente, enquanto na assembleia extraordinária é para verificar matérias que surjam ao decorrer do cotidiano, que não estavam presentes na ordinária e que se fazem necessária a convocação extraordinária dos condôminos propriamente dita.

Em conclusão, pode-se afirmar que o condomínio edilício é uma forma especial de condomínio presente nos edifícios, caracterizado pela divisão entre propriedade individual e áreas comuns. Os autores destacam que essa modalidade é regida por uma convenção condominial, considerada a "lei maior" entre os condôminos. A convenção, uma vez registrada no Cartório de Registro de Imóveis, é obrigatória para os titulares de direito sobre as unidades e estabelece direitos e deveres dos condôminos.

As assembleias ordinárias e extraordinárias desempenham um papel fundamental na administração do condomínio, permitindo a tomada de decisões importantes, como alterações na convenção e eleição do síndico. Em suma, o condomínio edilício exige uma organização específica e uma administração diferenciada, visando ao convívio harmonioso e ao bom funcionamento.

⁴⁶ BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Brasília, DF: Presidência da República. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406compilada.htm. Acesso em: 28 nov. 2022.

⁴⁷ LÔBO, Paulo Luiz N. **Direito Civil Volume 4 - Coisas**. São Paulo. Editora Saraiva, 2022. p. 259.

3.4 ALUGUEL E HOSPEDAGEM

A complexidade envolvendo o aluguel e hospedagem é inegável, pois enfrenta desafios inerentes à falta de um enquadramento jurídico inequívoco. Nesse contexto, é essencial empreender um estudo abrangente para explorar as diversas possibilidades de enquadramento, a fim de orientar as discussões sobre a natureza jurídica do *Airbnb*.

Para atingir esse objetivo, torna-se indispensável uma análise aprofundada de institutos pertinentes, como os conceitos de locação de bens e imóveis, e uma investigação minuciosa das legislações específicas, tais como a Lei do Inquilinato e a Lei do Turismo. Somente por meio dessa análise criteriosa é possível obter um maior entendimento sobre a amplitude e as implicações legais relacionadas ao aluguel e hospedagem no âmbito do *Airbnb*.

A locação de coisas pode ser denominada para Gonçalves como: “*Locação de coisas é o contrato pelo qual uma das partes se obriga a conceder à outra o uso e gozo de uma coisa não fungível, temporariamente e mediante remuneração*”.⁴⁸ Ainda está descrita de maneira geral no Código Civil, “*Art. 565. Na locação de coisas, uma das partes se obriga a ceder à outra, por tempo determinado ou não, o uso e gozo de coisa não fungível, mediante certa retribuição.*”

Assim, evidencia-se um contrato bilateral de obrigações no qual o locador assume a responsabilidade de entregar a propriedade ao locatário e garantir o seu uso tranquilo durante o período do contrato, de acordo com o artigo 566. Por outro lado, o locatário tem a obrigação de utilizar o bem alugado para os fins apropriados, tratando-o e cuidando dele como se fosse seu, além de devolvê-lo ao término do contrato e, naturalmente, pagar a quantia monetária acordada, conforme o artigo 569 e todas as disposições do Código Civil de 2002.⁴⁹

⁴⁸ GONÇALVES, Carlos. **Direito civil brasileiro: contratos e atos unilaterais**. 18. ed. São Paulo. Editora Saraiva. 2021. p. 122.

⁴⁹ BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Brasília, DF: Presidência da República. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406compilada.htm. Acesso em: 31 out. 2022.

A Lei do Inquilinato também oferece uma opção para abranger a modalidade de aluguel de curta duração por meio de aplicativos. É importante examinar o conceito geral estabelecido por essa legislação. Para a locação de imóveis urbanos, o Código Civil, em seu art. 2.036, estabelece que: “A locação de prédio urbano, que esteja sujeita à lei especial, por esta continua a ser regida.”⁵⁰ O caso em tela possui como referência a legislação especial, a Lei do Inquilinato (Lei 8.245/91), que logo de início indica qual o seu alcance, apresentando delimitações, logo em seu art. 1º consta:

Art. 1º A locação de imóvel urbano regula - se pelo disposto nesta lei:

Parágrafo único. Continuam regulados pelo Código Civil e pelas leis especiais:

[...]

4. em *apart*-hotéis, hotéis - residência ou equiparados, assim considerados aqueles que prestam serviços regulares a seus usuários e como tais sejam autorizados a funcionar;

[...].⁵¹

O que deve ser dada atenção especial para este artigo é referente ao Parágrafo único, a), 4, uma vez que exclui da Lei do Inquilinato os *apart*-hotéis, hotéis-residência ou equiparados. A questão aqui é: as locações por temporada são equiparadas à esta exceção da Lei 8.245? Para tanto, devemos observar a doutrina de Venosa:

São a natureza e destinação desses prédios que os colocam fora da Lei do Inquilinato. Esses serviços de que fala a Lei são os usuais do ramo hoteleiro, com maior ou menor sofisticação, de acordo com o nível apresentado. No entanto, a Lei exige que, para a caracterização desse fenômeno, existam os serviços, tais como fornecimento de refeições, limpeza diária e arrumação da unidade, portaria, messageiros etc., postos efetivamente à disposição dos hóspedes. O contrato que une o usuário do flat e a administração ou proprietário é de hospedagem, e não de locação.⁵²

⁵⁰ BRASIL. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Brasília, DF: Presidência da República. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406compilada.htm. Acesso em: 31 out. 2022

⁵¹ BRASIL. Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991. Brasília, DF: Presidência da República. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8245.htm. Acesso em: 31 out. 2022.

⁵² VENOSA, Sílvio. **Lei do Inquilinato Comentada: doutrina e prática**. 16. ed. São Paulo, SP. Atlas. 2021. p 28.

Daí que surge o questionamento, pois, via de regra, a locação por temporada não oferece tais serviços, sendo atípico o fornecimento de refeições, limpeza diária e arrumação da unidade, muito menos portaria e mensageiros. Portanto, este é um fator que deve ser analisado se o serviço por temporada é equiparado ou não a essa exceção de aplicabilidade da Lei 8.245.

Ainda, o mesmo autor, Venosa, menciona diretamente o aplicativo *Airbnb* quando é tratado de locações de curta temporada. O aplicativo objeto do presente trabalho, é uma opção que traz ao usuário a possibilidade de se hospedar em um quarto, ou no imóvel inteiro, entretanto o legislador ainda não regulamentou o fenômeno, possibilitando que proprietários utilizam dessa nova ferramenta indiscriminadamente, sem de fato, estar seguindo um entendimento jurídico pacificado.⁵³

Este grande conflito é gerado por não existir um enquadramento jurídico ideal para o tema, pois para Slaibi Filho e Navarro de Sá:

O texto legal menciona que devem ser considerados sob a incidência de tais contratos “aqueles que prestam serviços regulares a seus usuários e como tais sejam autorizados a funcionar”. Assim, deverá o intérprete buscar dois elementos para a caracterização de tais locações: a) a prestação de serviços regulares; e b) autorização do Poder Público (caso seja exigida pela ordem jurídica) para o seu funcionamento.⁵⁴

Desta forma, o autor entende que para afastar a aplicação da Lei do Inquilinato é necessário o enquadramento de pelo menos dois requisitos pré determinados, a prestação de serviços regularmente e a autorização do Poder Público para funcionamento, caso necessário. Assim entende-se que a ausência de enquadramento jurídico ideal faz com que gere estes conflitos, deixando em dúvida tanto os tribunais quanto às partes envolvidas nesta relação de como devem encarar o embate, impossibilitando uma solução rápida de cada caso.

⁵³ VENOSA, Sílvio. **Lei do Inquilinato Comentada: doutrina e prática**. 16. ed. São Paulo, SP. Atlas. 2021. p 31.

⁵⁴ SLAIBI FILHO, Nagib; NAVARRO DE SÁ, Romar. **Comentários à Lei do Inquilinato**, 10. ed. Rio de Janeiro, RJ. Forense. 2010. p. 43.

Existe uma outra opção de encaixe jurídico para a locação por temporada conhecida como Lei do Turismo (Lei 11.771/08). Tem como finalidade regularizar as hospedagens através da Política Nacional do Turismo. Além de abordar diversas questões relacionadas ao turismo, ela inclui uma subseção específica, que vai do art. 23 ao art. 26, chamada "Meios de Hospedagem".⁵⁵

Nesta subseção, são abordados temas como requisitos de infraestrutura dos estabelecimentos, classificação e categorização dos meios de hospedagem, direitos e deveres dos hóspedes, responsabilidades dos prestadores de serviços, normas de higiene e segurança, e critérios para obtenção de certificações e selos de qualidade, possibilitando identificar se é possível ou não realizar o enquadramento jurídico.

Portanto, através deste instituto é possível entender quais os requisitos para a configuração de meios de hospedagem, partindo da funcionalidade do imóvel, nota-se no art. 23 da lei em epígrafe que são considerados meios de hospedagem a prestação de serviços de alojamento temporário ofertados em unidades de frequência individual e de uso exclusivo do hóspede, cobrança de diária e de instrumento contratual que oferece serviços de hospedagem.

Inclusive no §1º do mesmo artigo consta que poderá ocorrer em condomínios residenciais a prestação de hospedagem em unidades mobiliadas e equipadas, estando sujeitos ao cadastro que trata esta Lei. Nota-se que este conteúdo chega muito próximo do enquadramento específico do aluguel por temporada.⁵⁶

Assim demonstrando que quando a destinação do imóvel é para prestar serviços de alojamento temporário, serviços de hospedagem, de uso exclusivo do hóspede, mediante instrumento contratual e a prestação é calculada por diária, está configurada a hospedagem, que deverá ser guiada pela Lei do turismo como

⁵⁵ BRASIL. **Lei nº 11.771, de 17 de setembro de 2008**. Brasília, DF: Presidência da República. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2007-2010/2008/lei/l11771.htm. Acesso em: 02 nov. 2022.

⁵⁶ BRASIL. **Lei nº 11.771, de 17 de setembro de 2008**. Brasília, DF: Presidência da República. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2007-2010/2008/lei/l11771.htm. Acesso em: 02 nov. 2022.

também fará necessária seu cadastro no Ministério do Turismo conforme o art. 41 e sua forma de realizar está descrita no art. 24 da mesma lei.⁵⁷

Agora, constando o art. 24 inciso II alínea “a”, vemos:

Art. 24. [...]

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;

Demonstra ser um ponto relevante na medida em que, o imóvel se caracterizando como serviço de hospedagem e estando inserido dentro de um condomínio edilício, será necessária a aprovação em convenção de condomínio, para possibilitar seu cadastramento anteriormente visto. Fica ainda mais interessante analisar o quesito, pois o que se discute na regulamentação do *Airbnb* é justamente a necessidade ou não de ser aprovado em convenção condominial a possibilidade de locação por temporada.

Além do exposto, se o imóvel que está praticando serviços de hospedagem, deverá seguir inúmeros outros quesitos descritos na lei para regularizar seu funcionamento, como prestar informações periódicas ao Ministério do Turismo. O que necessitaria uma atenção maior do proprietário que, atualmente sofre pela falta de segurança jurídica, pois a Lei do Turismo demonstra mais vigor se comparada à Lei do Inquilinato que aborda o tema de forma mais moderada, o que gera mudanças significativas na prática da atividade.

⁵⁷ BRASIL. **Lei nº 11.771, de 17 de setembro de 2008**. Brasília, DF: Presidência da República. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2007-2010/2008/lei/l11771.htm. Acesso em: 02 nov. 2022.

4 ANÁLISE DE JULGAMENTOS

Outro estudo que deve ser realizado é a análise de decisões do poder judiciário que tenham tratado do tema, criando precedentes e criando uma base para futuros casos. Mostra-se uma importante parte do estudo, uma vez que será capaz de entender como os tribunais estão interpretando e aplicando as atuais leis nos casos concretos.

Ademais, as decisões que serão analisadas ajudarão a entender como os tribunais estão interpretando e como estão fundamentando suas decisões com a legislação vigente em casos de lacuna da lei, por se tratar de um tema disruptivo. Além do direito estar em constante e ininterrupta evolução, estudar decisões judiciais compreende identificar mudanças e desenvolvimentos da interpretação da lei.

Para fins do trabalho serão analisados processos e decisões de competência do Estado do Rio Grande do Sul. A pesquisa foi feita no site do Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul⁵⁸, pesquisando-se por jurisprudência e as palavras-chave que deseja filtrar. Para fins do trabalho realizou-se a busca por diferentes palavras-chave; buscando por “aluguel por temporada”, foram encontrados 62 processos; por “*Airbnb*”, foram encontrados 45; agora, pesquisando “aluguel por temporada e condomínio”, foram encontrados apenas 4 processos; e “*Airbnb* e condomínio” foram achados 6 processos.

Após a realização da busca utilizando os termos “*Airbnb*” e “condomínio”, foi selecionado o processo de número 71010182756 (nº CNJ: 0034825-42.2021.8.21.9000)⁵⁹ como apropriado para a análise proposta. Ao

⁵⁸ TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO RIO GRANDE DO SUL. **Página de Busca de Jurisprudência**. Disponível em: https://www.tjrs.jus.br/novo/buscas-solr/?aba=jurisprudencia&q=airbnb+condom%C3%ADnio&conteudo_busca=ementa_completa. Acesso em: 26 jun. 2023.

⁵⁹ QUARTA TURMA RECURSAL CÍVEL. **Recurso Inominado nº 71010182756** (Nº CNJ: 0034825-42.2021.8.21.9000). Comarca de Novo Hamburgo. Data de Julgamento: 22-04-2022. Publicação: 27-04-2022. Disponível em: https://www.tjrs.jus.br/novo/buscas-solr/?aba=jurisprudencia&q=airbnb+condom%C3%ADnio&conteudo_busca=ementa_completa. Acesso em: 24 jun 2023. p. 10-15.

examinar detalhadamente o inteiro teor do recurso cível, constatou-se que o caso em questão traz de forma precisa a controvérsia abordada nesta pesquisa, envolvendo o conflito entre um condomínio que impõe restrições à locação por meio do aplicativo *Airbnb* e um proprietário que pretende realizar a locação por temporada utilizando tal plataforma.

É importante ressaltar que a escolha deste processo para análise foi motivada por vários fatores. Em primeiro lugar, o processo em questão foi decidido em 27 de abril de 2022, o que proporciona uma análise jurídica contemporânea e permite refletir sobre a aplicação das normas diante das novas práticas resultantes do avanço tecnológico e das mudanças nos modelos de hospedagem.

Além disso, vale destacar que a disponibilidade de processos sobre o tema foi limitada, encontrando-se apenas seis casos relevantes. Após uma análise minuciosa de cada um deles, constatou-se que todos seguem uma linha de julgamento semelhante. Portanto, para efeitos do presente estudo, o processo selecionado se equipara aos demais, tornando-o adequado para a análise proposta.

O processo em tela trata-se de um recurso nominado proferido pela Quarta Turma Recursal Cível referente a uma ação de obrigação de não fazer com danos morais, movida por um condomínio edilício contra um condômino. A ação tem como fundamento a proibição da locação das unidades através de plataformas digitais do tipo "*Airbnb*", alegando que essa prática descaracteriza a natureza residencial do condomínio e afeta a segurança e o sossego dos demais condôminos.

A sentença inicial julgou parcialmente procedentes os pedidos, anulando o item da assembleia que vedava a locação por aplicativos. Porém, a imobiliária Vila Rica, uma das rés no processo, interpôs embargos de declaração que foram desacolhidos.

Nos embargos de declaração, a imobiliária argumentou que a sentença estava equivocada ao afirmar que não foi apresentada nenhuma ata de assembleia que restringisse a locação por aplicativos, pois o próprio autor juntou a ata que era objeto da ação. A imobiliária sustentou que a convenção do condomínio estabelece

que as unidades são exclusivamente para uso residencial e que o condomínio tem o direito de restringir o uso das unidades, sendo considerado órgão soberano para decisões internas.

A relatora do caso entendeu que é necessário diferenciar os serviços de hospedagem/hotelaria e a locação por temporada de unidades residenciais. A locação por temporada é regulada por lei e tem um prazo máximo de noventa dias, sendo destinada à residência temporária do locatário para fins de lazer, cursos, tratamento de saúde, entre outros. Por outro lado, a locação por aplicativos como o *Airbnb* é considerada uma forma atípica de hospedagem, não se enquadrando na modalidade de locação por temporada.

A relatora também destacou que a convenção do condomínio impõe a destinação residencial das unidades e que é vedado a qualquer condômino utilizar sua unidade de forma que desvirtue essa finalidade. Além disso, o direito de usar, gozar e dispor livremente do imóvel deve se harmonizar com os direitos dos demais condôminos, como a segurança, o sossego e a saúde.

Portanto, a relatora concluiu que a utilização das unidades condominiais para atividade de hospedagem remunerada descaracteriza a natureza residencial do condomínio e representa um risco ao sossego e à segurança dos demais condôminos. Assim, foi dado provimento ao recurso, reformando a sentença inicial e permitindo que o condomínio proíba a locação das unidades por aplicativos como o *Airbnb*.

Dessa forma, decidiu-se que a assembleia do condomínio tem o direito de restringir a locação por aplicativos, mesmo sem uma vedação expressa na convenção do condomínio, considerando a harmonização dos direitos de propriedade com os direitos à finalidade, segurança e sossego dos demais condôminos.

Ademais, foi apontado que a convenção de condomínio não proíbe a locação das unidades, mas sim a restrição para a prática comercial. Também foi apontado que o condomínio permite a locação de unidades, sem limite de tempo ou com o

período mínimo de locação. Na análise, a Lei de Locações define que o contrato por temporada é aquele com duração máxima de até 90 dias, no entanto a locação advinda dos aplicativos duram menos que isso, chegando ao ponto de durar apenas diárias e até horas.⁶⁰

Percebe-se que no julgamento foi posto que a convenção condominial delimita o direito de propriedade na medida que a convenção estabelece esses limites. Mais uma vez chamando atenção de como o proprietário não terá poder absoluto sobre seu imóvel, obrigando-se a utilizar seu imóvel conforme a função social, bem como as funções delimitadas pelo condomínio.

Nesse sentido, no caso em questão, a locação por temporada caracterizou-se como uma atividade remunerada que descaracteriza a natureza residencial estabelecida pela convenção do condomínio. Além disso, ela se confunde com a locação por temporada, o que pode representar um risco ao sossego, segurança e bem-estar dos demais condôminos, conforme os deveres estabelecidos pelo Código Civil.

Por fim, a Turma Recursal foi unânime de acordo com a Relatora. Outra conclusão que pode ser extraída dessa análise é de que considerou-se a convenção condominial como o fator determinante para a possibilidade ou não das atividades de locação através de plataformas digitais, prevalecendo a vontade de dois terços dos titulares das frações ideais, obrigatória para os titulares de direito sobre as unidades, ou para quantos sobre elas tenham posse ou detenção.

Buscando outros processos para análise percebe-se uma tendência das decisões no sentido de seguirem o que foi determinado na convenção de condomínio. Usando a mesma filtragem para realizar a busca por processos, analisou-se o processo de número 50018711320178210005.⁶¹ Trata-se de um

⁶⁰ QUARTA TURMA RECURSAL CÍVEL. **Recurso Inominado nº 71010182756** (Nº CNJ: 0034825-42.2021.8.21.9000). Comarca de Novo Hamburgo. Data de Julgamento: 22-04-2022. Publicação: 27-04-2022. Disponível em: https://www.tjrs.jus.br/novo/buscas-solr/?aba=jurisprudencia&q=airbnb+condom%C3%ADnio&conteudo_busca=ementa_completa. Acesso em: 24 jun 2023. p. 10-15.

⁶¹ TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO RIO GRANDE DO SUL. Décima Sétima Câmara Cível. **Agravo de Instrumento nº 51650236820218217000**. Comarca de Origem: Porto Alegre. Disponível em:

recurso de agravo de instrumento julgado pela Décima Sétima Câmara Cível, interposto pelo Condomínio Edifício Central contra uma decisão proferida em uma ação de obrigação de fazer movida contra Emir Bock Pergher.

Na decisão agravada, o juiz de primeiro grau entendeu que era prematuro deferir a tutela provisória solicitada pelo condomínio. Embora existissem alegações e documentos que indicavam a realização de atividades não permitidas na convenção, o juiz considerou que tais documentos eram unilaterais. Além disso, o juiz destacou que a locação não era vedada, desde que não envolvesse atividades rechaçadas pela convenção. O juiz também considerou que as provas produzidas eram frágeis e que o contraditório e a instrução do processo deveriam ser oportunizados.

O juiz indeferiu o pedido de tutela de urgência, pois considerou necessário o prosseguimento do processo para apreciar as alegações e provas de ambas as partes. O juiz também mencionou a dificuldade de realizar audiências de conciliação devido à alta demanda de processos judiciais.

No recurso de agravo de instrumento⁶² em tela, o condomínio solicita a concessão de uma medida antecipatória para impedir que o réu alugue seus imóveis por meio de aplicativos, como o *Airbnb*, sob pena de multa diária. O condomínio argumenta que o réu aluga seus apartamentos para diversas pessoas estranhas, causando insegurança e desconforto entre os demais moradores.

O recurso foi recebido no efeito devolutivo, ou seja, a decisão proferida na ação não foi suspensa enquanto o recurso estava em análise.

A parte ré apresentou contrarrazões ao recurso.

https://www.tjrs.jus.br/novo/buscas-solr/?aba=jurisprudencia&q=airbnb+condom%C3%ADnio&conteudo_busca=ementa_completa. Acesso em: 24 jun de 2023.

⁶² TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO RIO GRANDE DO SUL. Décima Sétima Câmara Cível. **Agravo de Instrumento nº 51650236820218217000**. Comarca de Origem: Porto Alegre. Disponível em: https://www.tjrs.jus.br/novo/buscas-solr/?aba=jurisprudencia&q=airbnb+condom%C3%ADnio&conteudo_busca=ementa_completa. Acesso em: 24 jun de 2023.

O relator do caso, ao analisar o recurso, entende que a decisão proferida inicialmente deve ser mantida. O condomínio busca a concessão de uma tutela de urgência para proibir o réu de realizar locações por meio de aplicativos, mas o relator destaca que, de acordo com a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, é possível impor restrições às locações de curto prazo (inferiores a 90 dias) em condomínios residenciais, desde que haja alteração na convenção condominial com o quórum de 2/3 dos condôminos. No entanto, no caso em questão, a convenção condominial não estabelece essa restrição.

O relator também ressalta que, caso haja comportamento prejudicial à coletividade por parte dos locatários do réu ou desvirtuamento da finalidade locatícia, isso deve ser coibido de acordo com a convenção condominial, com a aplicação das sanções previstas.

Dessa forma, o relator vota pelo indeferimento do agravo de instrumento, ou seja, nega provimento ao recurso. O acórdão do Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul confirma essa decisão, mantendo a decisão proferida na ação de obrigação de fazer.

Em síntese, as decisões judiciais apresentadas trazem conclusões diferentes em relação à locação de curto prazo em condomínios. Na primeira decisão, foi considerado que essa prática não se enquadra na finalidade residencial dos condomínios e, portanto, foi proibido o uso do *Airbnb* nesse contexto específico.

Por outro lado, na segunda decisão, entendeu-se que a locação por curto período de tempo não fere a finalidade residencial dos condomínios, desde que não haja uma proibição expressa na convenção condominial. Assim, o *Airbnb* não foi considerado ilegal, e o condômino teve permissão para alugar seu apartamento por meio da plataforma.

Essas decisões exemplificam a divergência de opiniões e a complexidade do assunto, já que a natureza das locações de curto prazo e seus impactos nos condomínios têm sido debatidos. Em casos semelhantes, é importante analisar a

convenção condominial específica e a legislação vigente para determinar se a locação por curto prazo é permitida ou não.

Por fim, acrescentando mais uma perspectiva ao estudo, será analisada uma decisão recente da Quarta Turma do Superior Tribunal de Justiça (STJ) que se assemelha aos casos anteriores. Nessa ocasião, mais uma vez, o embate ocorreu entre o condomínio, que busca restringir as locações por curta temporada realizadas por meio de aplicativos, e os condôminos proprietários, que recorrem ao sistema judiciário em busca de autorização para realizar tais locações.

No dia 27/05/2021, a Quarta Turma do Superior Tribunal de Justiça (STJ) emitiu uma decisão relevante sobre a possibilidade de condomínios residenciais restringirem o aluguel de imóveis por meio da plataforma digital *Airbnb*. Sob o número de Recurso Especial 1819075/RS,⁶³ os ministros, por maioria de votos, determinaram que, caso a convenção do condomínio estabeleça a destinação exclusivamente residencial das unidades, os proprietários não poderão utilizar a plataforma para alugar seus imóveis. Contudo, é válido destacar que a própria convenção do condomínio pode permitir o uso dos imóveis para essa modalidade de locação.

O colegiado entendeu que a reserva de imóveis pelo *Airbnb* se caracteriza como um contrato atípico de hospedagem, distinto da locação por temporada e das hospedagens oferecidas por estabelecimentos hoteleiros, que são regulamentados de forma específica. Dessa forma, havendo a previsão expressa na convenção condominial de destinação residencial das unidades, fica inviabilizada a utilização para fins de hospedagem remunerada.

A decisão manteve o acórdão do Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul, que determinou que os proprietários de duas unidades residenciais em um condomínio se abstivessem de oferecer seus imóveis para locação pelo *Airbnb*.

⁶³ Supremo Tribunal de Justiça. **Recurso Especial nº 1819075/RS** (2019/0060633-3). Relator: Ministro Raul Araújo. Brasília, DF: STJ, 13 de junho de 2023. Disponível em: <https://processo.stj.jus.br/processo/pesquisa/?aplicacao=processos.ea&tipoPesquisa=tipoPesquisaGenerica&termo=REsp%201819075>. Acesso em: 25 jun de 2023.

Considerando essa prática como uma atividade comercial e de hospedagem, proibida pela convenção condominial.

No voto da maioria, o Ministro Raul Araújo realizou uma distinção entre os conceitos de residência, domicílio e hospedagem. Segundo ele, a hospedagem se caracteriza pela alta rotatividade no local e pela oferta de serviços adicionais, características presentes nos casos em que os imóveis são disponibilizados para diferentes pessoas em curtos períodos de tempo, com a oferta de serviços como lavagem de roupas.

O Ministro destacou que o condomínio não se opôs à possibilidade de os proprietários firmarem contratos de locação de longa duração, mas questionou a exploração de hospedagem remunerada, que trouxe perturbação à rotina do ambiente residencial e insegurança aos demais condôminos.

No aspecto normativo, Raul Araújo mencionou que a Lei de Locações aborda o aluguel para temporada como aquele destinado à residência temporária do locatário, por um prazo de até 90 dias. No entanto, a legislação não trata especificamente da oferta de imóveis com alta rotatividade nem da possibilidade de divisão de uma mesma unidade entre pessoas sem vínculo, como ocorre nas locações feitas pelo *Airbnb*.

O Ministro ressaltou que as atividades realizadas por meio da plataforma não se enquadram na Lei 11.771/2008,⁶⁴ que estabelece a Política Nacional de Turismo, uma vez que não possuem o mesmo modelo de negócio, estrutura ou profissionalismo necessários para serem consideradas empreendimentos hoteleiros. No entanto, ele argumentou que essa modalidade de locação configura um contrato atípico de hospedagem, uma nova e inovadora forma de hospedagem, simples e realizada por proprietários ou possuidores de imóveis residenciais, sem a pretensão de profissionalismo inerente.

⁶⁴ BRASIL. **Lei nº 11.771, de 17 de setembro de 2008**. Brasília, DF: Presidência da República. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2007-2010/2008/lei/l11771.htm. Acesso em: 26 jun de 2023.

No campo dos direitos, Raul Araújo enfatizou que o contrato atípico de hospedagem realizado por meio de plataformas como o *Airbnb* não é uma atividade ilícita, desde que seja exercida dentro dos limites da legislação aplicável. Ele ressaltou que o direito do proprietário condômino de usar, gozar e dispor livremente de seu imóvel deve harmonizar-se com os direitos dos demais condôminos em relação à segurança, tranquilidade e saúde, conforme as razoáveis limitações aprovadas pela maioria.

Assim, concluiu o Ministro ao manter o acórdão do TJRS, o direito de propriedade deve ser exercido de forma não abusiva, respeitando a destinação prevista na convenção do condomínio, a qual possui força normativa. Essas limitações estão relacionadas à natureza da propriedade privada em regime de condomínio edilício.

No início do julgamento, o relator, ministro Luis Felipe Salomão, que ficou vencido na votação, expressou sua opinião contrária à possibilidade de os condomínios proibirem as locações temporárias por meio de plataformas digitais. Para ele, essa modalidade de hospedagem não se enquadra no conceito estrito de hospedagem, mas sim no de locação residencial por curta temporada.

Além disso, Salomão argumentou que a restrição à locação temporária violaria o direito de propriedade dos proprietários, admitindo que o condomínio poderia adotar medidas de segurança, como o cadastramento de pessoas na portaria, mas não poderia impedir a atividade de locação realizada pelos proprietários.

No entanto, a posição majoritária da Quarta Turma do STJ reafirmou a validade da restrição imposta pelo condomínio quando a convenção estabelece claramente a destinação exclusivamente residencial das unidades.

Portanto, a decisão reconheceu o poder das convenções condominiais em estabelecer limitações ao uso dos imóveis pelos proprietários, desde que não violem o direito de propriedade e sejam razoáveis. Essa deliberação destaca a importância de se observar as disposições da convenção e promove a busca por um equilíbrio

entre os interesses individuais dos proprietários e o bem-estar coletivo dos condôminos.

Em conclusão, a análise das decisões judiciais relacionadas à locação por temporada em condomínios revelou uma divergência de entendimentos. Em um dos casos analisados, foi considerado que a locação por curto prazo não se enquadra na finalidade residencial dos condomínios, resultando na proibição do uso do *Airbnb* nesse contexto específico. Por outro lado, em outro caso, entendeu-se que a locação por curto período de tempo não viola a finalidade residencial dos condomínios, desde que não haja uma proibição expressa na convenção condominial.

Essas diferentes conclusões refletem a complexidade do tema e a necessidade de analisar cuidadosamente a convenção condominial específica e a legislação vigente para determinar a permissibilidade da locação por curto prazo. Além disso, a pesquisa identificou uma disponibilidade limitada de processos relacionados ao tema, o que destaca a relevância do caso selecionado para análise, que proporciona uma perspectiva contemporânea sobre a aplicação das normas diante das novas práticas resultantes do avanço tecnológico e das mudanças nos modelos de hospedagem.

Diante dessas conclusões, é fundamental considerar a importância da convenção condominial na definição dos limites do direito de propriedade e do uso das unidades. Os condomínios têm o direito de impor restrições às locações de curto prazo, desde que haja a devida alteração na convenção condominial com o quórum exigido. No entanto, a existência de uma vedação expressa na convenção é determinante para a proibição da locação por aplicativos como o *Airbnb*.

Em suma, a análise das decisões judiciais destacou a necessidade de um estudo aprofundado das convenções condominiais e da legislação aplicável para determinar a possibilidade ou não das atividades de locação por meio de plataformas digitais. A complexidade do tema demanda uma análise caso a caso, levando em consideração os direitos dos condôminos, a harmonização dos interesses e a preservação da finalidade residencial dos condomínios.

5 ANÁLISE DOS ENQUADRAMENTOS JURÍDICOS

Após o exposto até o momento, é chegada a hora de realizar um estudo minucioso sobre como as leis e decisões judiciais se relacionam com as questões condominiais e a locação por temporada por meio de aplicativos. Essa análise tem como objetivo fornecer uma compreensão esclarecedora dos enquadramentos jurídicos pertinentes a esses assuntos.

Ao abordar essa temática, é fundamental levar em consideração diversos aspectos legais, a fim de obter uma compreensão precisa das obrigações, direitos e limitações das partes envolvidas nessas relações. Além disso, o objetivo dessa análise é oferecer a compreensão do cenário legal atual e identificar possíveis lacunas ou inconsistências que demandem medidas complementares para buscar o melhor enquadramento jurídico possível. Nesse contexto, serão examinadas as disposições das leis pertinentes, bem como as decisões judiciais relevantes, buscando uma interpretação clara e coerente das normas legais aplicáveis.

A análise mencionada acima deve começar com a verificação da aplicabilidade e adequação de cada norma jurídica apresentada em relação às locações por temporada realizadas por meio de aplicativos. Da mesma forma, é importante considerar o posicionamento tanto do condomínio quanto do condômino nessa relação.

Recapitulando o direito real de propriedade, o qual passou por transformações significativas nos últimos anos, tornando-se um direito flexível e adaptável. A introdução do conceito de função social da propriedade no sistema jurídico brasileiro limita o seu caráter absoluto, estabelecendo que seu exercício deve estar em harmonia com os objetivos econômicos e sociais.⁶⁵

⁶⁵ VALENTE, Rubem. **Direito Civil Facilitado**. 2. ed. rev. e atual. Rio de Janeiro, RJ. Grupo GEN. 2022. p. 433.

O Código Civil⁶⁶ lista quatro poderes associados ao direito de propriedade: o uso, a fruição, a disposição e a reivindicação.⁶⁷ A função social da propriedade visa equilibrar esses poderes, estabelecendo deveres e responsabilidades tanto para o proprietário quanto para os não proprietários. Agora, a propriedade deve ser exercida de forma responsável, levando em consideração o bem-estar coletivo e a preservação ambiental. Essa nova perspectiva da propriedade representa um avanço, uma vez que busca promover o desenvolvimento da sociedade como um todo, impulsionando a economia e gerando oportunidades de emprego e renda.

Diante desse contexto, surge um questionamento intrigante: até que ponto o poder do proprietário em dispor de seu imóvel, quando utilizado para locação por temporada via aplicativos, estaria indo além dos limites estabelecidos pela função social da propriedade? Em outras palavras, seria considerado um uso inadequado desse poder? Pode a convenção condominial proibir a prática? Essa questão nos leva a refletir sobre o papel da propriedade no contexto atual e como sua utilização impacta o bem-estar social e as necessidades econômicas.

Antes de aprofundarmos nesse debate, é crucial buscar compreender se a natureza jurídica do *Airbnb* está em conformidade com as regulamentações existentes, como a Lei do Inquilinato e a Lei do Turismo. Além disso, é indispensável examinar a aplicabilidade do Direito de Vizinhança nessa discussão por estar inserido dentro de um condomínio edilício.

Tendo início pela Lei do Inquilinato (Lei 8.245/91),⁶⁸ que estabelece as diretrizes para a locação de imóveis em áreas urbanas. Logo de início, o artigo 1º dessa lei define claramente o alcance da sua aplicação. No entanto, é importante destacar o parágrafo único, que contém uma exclusão relevante. Esse parágrafo estabelece que os apart-hotéis, hotéis-residência ou estabelecimentos similares não são regidos pela Lei do Inquilinato.

⁶⁶ BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Brasília, DF: Presidência da República. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406compilada.htm. Acesso em: 26 jun de 2023.

⁶⁷ BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Brasília, DF: Presidência da República. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406compilada.htm. Acesso em: 26 jun de 2023.

⁶⁸ BRASIL. **Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991**. Brasília, DF: Presidência da República. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8245.htm. Acesso em: 27 jun de 2023.

Dessa forma, surge o questionamento se as locações por temporada se enquadram nessa exceção estabelecida no parágrafo único. Para responder a essa pergunta, é necessário considerar a doutrina de Venosa,⁶⁹ que destaca a natureza e destinação desses estabelecimentos como critérios para sua exclusão da Lei do Inquilinato. Venosa ressalta que tais estabelecimentos oferecem serviços usuais do ramo hoteleiro, que podem variar em sofisticação, mas que incluem, entre outros, fornecimento de refeições, limpeza diária, portaria, mensageiros, que são disponibilizados aos hóspedes.

Contudo, é necessário analisar se as locações por temporada se adequam a esse cenário. Normalmente, as locações por temporada não incluem os mesmos serviços mencionados, como fornecimento de refeições, limpeza diária, portaria e serviços de mensageiros. Por conseguinte, essa discrepância levanta questionamentos sobre se as locações por temporada podem ser equiparadas à exceção estabelecida no parágrafo único da Lei do Inquilinato.⁷⁰

Outrossim, no âmbito legal, é relevante mencionar a posição do Ministro Raul Araújo no acórdão do STJ no caso REsp nº 1819075/RS.⁷¹ O ministro destacou que a Lei de Locações define como aluguel por temporada aquele destinado à residência temporária do locatário, por um período de até 90 dias. No entanto, o Ministro ressaltou que a legislação não aborda explicitamente a situação em que imóveis são oferecidos com alta rotatividade ou compartilhados por pessoas sem vínculo.

Essa observação feita pelo Ministro evidencia a falta de regulamentação específica para as locações por temporada realizadas por meio de plataformas como o *Airbnb*, nas quais é comum a rápida troca de locatários e o compartilhamento de um mesmo imóvel por pessoas não relacionadas. A ausência

⁶⁹ VENOSA, Sílvio. **Lei do Inquilinato Comentada: doutrina e prática**. 16. ed. São Paulo, SP. Atlas. 2021. p 28.

⁷⁰ BRASIL. **Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991**. Brasília, DF: Presidência da República. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8245.htm. Acesso em: 27 jun de 2023.

⁷¹ Superior Tribunal de Justiça. **Recurso Especial nº 1819075/RS** (2019/0060633-3). Relator: Ministro Raul Araújo. Brasília, DF: STJ, 13 de junho de 2023. Disponível em: <https://processo.stj.jus.br/processo/pesquisa/?aplicacao=processos.ea&tipoPesquisa=tipoPesquisaGenerica&termo=REsp%201819075>. Acesso em: 25 jun de 2023.

de diretrizes claras na legislação gera incerteza jurídica e abre espaço para diferentes interpretações nos casos levados aos tribunais.

Agora, a análise do enquadramento jurídico da locação por temporada, considerando a Lei do Turismo (Lei 11.771/08)⁷² e a utilização de plataformas como o *Airbnb* revela a necessidade de verificar a viabilidade de aplicar essa legislação para regularizar a atividade, observando os critérios e requisitos estabelecidos pela lei.

A Lei do Turismo busca regularizar as hospedagens por meio da Política Nacional do Turismo, abrangendo uma subseção específica chamada "Meios de Hospedagem". Essa subseção trata de diversos aspectos relacionados aos estabelecimentos de hospedagem, como requisitos de infraestrutura, classificação e categorização, direitos e deveres dos hóspedes, responsabilidades dos prestadores de serviços, normas de higiene e segurança, e critérios para obtenção de certificações e selos de qualidade. A análise desses critérios permite avaliar a possibilidade de enquadramento jurídico.

Segundo a Lei do Turismo, considera-se meio de hospedagem a prestação de serviços de alojamento temporário em unidades individuais e de uso exclusivo do hóspede, com cobrança diária e instrumento contratual que ofereça serviços de hospedagem. O §1º do artigo 23⁷³ também aborda a hospedagem em unidades mobiliadas e equipadas, inclusive em condomínios residenciais, sujeitas a cadastro conforme a legislação. Essa descrição apresenta semelhanças com o enquadramento específico da locação por temporada.

Dessa forma, quando um imóvel é destinado à prestação de serviços de alojamento temporário, com uso exclusivo do hóspede, mediante contrato e cobrança diária, configura-se a hospedagem, que deve ser regulada pela Lei do Turismo. Além disso, é necessário realizar o cadastro junto ao Ministério do

⁷² BRASIL. **Lei nº 11.771, de 17 de setembro de 2008**. Brasília, DF: Presidência da República. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2007-2010/2008/lei/l11771.htm. Acesso em: 26 jun de 2023.

⁷³ BRASIL. **Lei nº 11.771, de 17 de setembro de 2008**. Brasília, DF: Presidência da República. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2007-2010/2008/lei/l11771.htm. Acesso em: 26 jun de 2023.

Turismo, conforme estabelecido pelo artigo 41,⁷⁴ cujo procedimento está descrito no artigo 24 da mesma lei.

O artigo 24, em seu inciso II, alínea "a",⁷⁵ destaca a situação de empreendimentos como condomínios hoteleiros, flats, hotel-residence, entre outros. Nesses casos, exige-se a posse de licença edilícia de construção ou certificado de conclusão, acompanhados de convenção de condomínio, memorial de incorporação ou instrumento de instituição condominial, que prevejam a prestação de serviços hoteleiros aos usuários, incluindo a oferta de alojamento temporário por meio de contrato de hospedagem no sistema associativo.

Essa questão é relevante, pois se o imóvel que oferece serviços de hospedagem está inserido em um condomínio edilício, é necessário obter a aprovação em convenção condominial para permitir o cadastramento. É válido ressaltar que a necessidade ou não de aprovação em convenção condominial para a locação por temporada é um tema em discussão e que está em destaque na regulamentação do *Airbnb*.

Além disso, para regularizar o funcionamento do imóvel que oferece serviços de hospedagem, são exigidos diversos outros requisitos estabelecidos na lei, como a prestação de informações periódicas ao Ministério do Turismo. A Lei do Turismo, inclusive, apresenta uma abordagem mais rigorosa em comparação com a Lei do Inquilinato, que trata do assunto de forma mais branda. Essa diferença, na prática, resulta em mudanças significativas no cotidiano de quem exerce a atividade.

Por outro lado, é importante mencionar a visão do Ministro Raul Araújo, no acórdão do REsp nº 1819075/RS.⁷⁶ O magistrado argumentou que as atividades

⁷⁴ BRASIL. **Lei nº 11.771, de 17 de setembro de 2008**. Brasília, DF: Presidência da República. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2007-2010/2008/lei/l11771.htm. Acesso em: 26 jun de 2023.

⁷⁵ BRASIL. **Lei nº 11.771, de 17 de setembro de 2008**. Brasília, DF: Presidência da República. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2007-2010/2008/lei/l11771.htm. Acesso em: 26 jun de 2023.

⁷⁶ Superior Tribunal de Justiça. **Recurso Especial nº 1819075/RS** (2019/0060633-3). Relator: Ministro Raul Araújo. Brasília, DF: STJ, 13 de junho de 2023. Disponível em: <https://processo.stj.jus.br/processo/pesquisa/?aplicacao=processos.ea&tipoPesquisa=tipoPesquisaGenerica&termo=REsp%201819075>. Acesso em: 25 jun de 2023.

realizadas por meio de plataformas como o *Airbnb* não possuem o modelo de negócio, a estrutura ou o profissionalismo necessários para serem enquadradas na Lei 11.771/2008⁷⁷, que trata da Política Nacional de Turismo. No entanto, ele reconheceu que as características desse tipo de locação se assemelha a um contrato de hospedagem atípico.

Segundo o Ministro, trata-se de um contrato atípico de hospedagem, representando uma nova modalidade simples e inovadora de hospedagem de pessoas sem vínculo entre si, em ambientes físicos com padrão residencial e fracionamento precário para utilização privativa, com conforto limitado. Essa atividade é exercida geralmente por proprietários ou possuidores do imóvel de forma não profissional e é comumente anunciada e contratada por meio de diversas plataformas digitais.

Nesse mesmo sentido, o Ministro Raul Araújo diferenciou os conceitos de residência, domicílio e hospedagem. A residência é a moradia habitual e estável, o domicílio é a residência com a intenção de permanência definitiva e a hospedagem é habitação temporária.⁷⁸

Portanto, essa visão traz um elemento adicional a ser considerado no debate sobre o enquadramento jurídico do aluguel por temporada por meio de aplicativos, ressaltando a existência de uma modalidade de hospedagem atípica. Cumpre ressaltar que este é o posicionamento do Ministro Raul Araújo e não um entendimento do STJ, conforme fica evidenciado que a votação não foi unânime, mais adiante será observado a posição do Ministro Luis Felipe Salomão, mostrando-se divergente do relator.

Observa-se que nos contextos mencionados anteriormente, há um debate em curso sobre se as locações por temporada podem ser consideradas como uma

⁷⁷ BRASIL. **Lei nº 11.771, de 17 de setembro de 2008**. Brasília, DF: Presidência da República. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2007-2010/2008/lei/l11771.htm. Acesso em: 26 jun de 2023.

⁷⁸ Superior Tribunal de Justiça. **Recurso Especial nº 1819075/RS** (2019/0060633-3). Relator: Ministro Raul Araújo. Brasília, DF: STJ, 13 de junho de 2023. Disponível em: <https://processo.stj.jus.br/processo/pesquisa/?aplicacao=processos.ea&tipoPesquisa=tipoPesquisaGenerica&termo=REsp%201819075>. Acesso em: 25 jun de 2023.

atividade comercial de hospedagem, o que iria contra à natureza residencial dos condomínios edilícios, ou se encontram respaldo na Lei do Inquilinato, o que poderia simplificar a prática. Por outro lado, também se levanta a possibilidade de que essas locações não se enquadrem em nenhuma das categorias mencionadas.

Outro ponto importante e fundamental a ser mencionado no contexto do conflito entre locações por temporada e condomínios, é compreender o direito de vizinhança e seu papel na garantia do uso adequado da propriedade, cessando seu uso indevido e preservando a segurança e o sossego.

O direito de vizinhança requer o uso racional da propriedade para manter a convivência harmoniosa entre vizinhos e evitar conflitos. O Código Civil no artigo 1.277⁷⁹ estabelece que o proprietário tem o direito de fazer cessar interferências prejudiciais à segurança, ao sossego e à saúde dos habitantes, considerando a natureza da utilização e os limites de tolerância.

Em casos de uso anormal da propriedade, que ultrapassam as garantias de segurança, sossego e saúde, é possível recorrer à tutela jurisdicional para fazer cessar as interferências nocivas. O prejudicado pode exigir indenização do responsável pelas interferências e, mediante decisão judicial, buscar a redução ou eliminação dessas interferências.⁸⁰

O direito de vizinhança busca assegurar o uso normal da propriedade, promovendo a paz e o sossego dos habitantes. Os artigos do Código Civil⁸¹ mencionados têm o propósito de evitar o uso anormal da propriedade, direcionando o direito de vizinhança em prol do bem comum e da convivência pacífica.

Em suma, o direito de vizinhança é essencial para garantir o uso adequado e harmonioso da propriedade, protegendo tanto o possuidor quanto o proprietário, que

⁷⁹ BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Brasília, DF: Presidência da República. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406compilada.htm. Acesso em: 26 jun de 2023.

⁸⁰ MELLO, Cleyson. **Direito civil:direito das coisas**. 2. ed. Rio de Janeiro, RJ. Freitas Bastos Editora. 2017. p. 276.

⁸¹ BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Brasília, DF: Presidência da República. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406compilada.htm. Acesso em: 26 jun de 2023.

podem buscar amparo judicial em caso de perturbação desses direitos. Mas a questão é: a locação por temporada é um uso indevido da propriedade por trazer um risco presumido a segurança e sossego ao condomínio edilício? A proibição da modalidade é a única alternativa?

Para o Ministro Luis Felipe Salomão, que teve seu voto vencido no REsp nº 1819075/RS,⁸² foi ao contrário da possibilidade dos condomínios proibirem as locações através de plataformas digitais. Segundo o Ministro, essa forma de locação não se enquadra na definição tradicional de hospedagem, mas sim na categoria de locação residencial por curta temporada. Além disso, Salomão argumentou que restringir a locação temporária implicaria em uma violação do direito de propriedade dos donos dos imóveis.

De acordo com o ele, embora os condomínios possam adotar medidas para assegurar a segurança, como o cadastramento de pessoas na portaria, não é possível impedir a atividade de locação realizada pelos proprietários. Salomão ressaltou que o direito de propriedade permite aos donos dos imóveis usufruir, gozar e dispor livremente de suas propriedades, desde que não infrinjam as normas de convivência e não causem danos à segurança, tranquilidade e saúde dos demais moradores do condomínio.

Com base em tudo o que foi mencionado até agora, fica claro que a divergência de interpretações em relação ao enquadramento pode levar a mudanças significativas na prática da locação por temporada, uma vez que cada tipo de regulamentação possui suas peculiaridades. Até mesmo a proibição dessa prática suscita debates, levantando questionamentos sobre se impedir é realmente a solução em vez de buscar uma regularização ou permissão adequada.

Por um lado, se entendermos que a legislação aplicável é a Lei do Turismo, será necessário seguir regulamentos e procedimentos específicos, incluindo o

⁸² Superior Tribunal de Justiça. **Recurso Especial nº 1819075/RS** (2019/0060633-3). Relator: Ministro Raul Araújo. Brasília, DF: STJ, 13 de junho de 2023. Disponível em: <https://processo.stj.jus.br/processo/pesquisa/?aplicacao=processos.ea&tipoPesquisa=tipoPesquisaGenerica&termo=REsp%201819075>. Acesso em: 25 jun de 2023.

registro adequado e a obtenção de permissão por meio de uma convenção condominial. Por outro lado, se considerarmos que se enquadra na Lei do Inquilinato, os proprietários enfrentarão menos dificuldades e regulamentações, tornando a prática de locação por temporada menos burocrática. Por fim, se for uma questão simples de regularização legislativa, teremos mais uma possibilidade de permissão ou proibição, levando em consideração a convenção condominial e o objetivo social do condomínio.

6 CONSIDERAÇÕES FINAIS

A presente pesquisa almeja analisar o conflito entre os condomínios edifícios e a locação por temporada através de aplicativos como o *Airbnb*, demonstrando relevantes discussões sobre o tema, mas principalmente no fato de o condomínio poder ou não proibir esta modalidade de locação.

O estudo teve por início a contextualização das novas relações de consumo e tecnologias disruptivas que surgem e mudam nosso entendimento sobre o mundo, facilitando e modernizando práticas anteriores. Como resultado disso, é imperioso ao judiciário se adaptar a estas mudanças e regular os conflitos que daí surgirem.

Após este entendimento, foi necessário apresentar como o aplicativo *Airbnb* surgiu e revolucionou os meios de hospedagem, estando cada vez mais presentes em âmbito global e oportunizando milhares de pessoas a ganharem dinheiro extras locando seus imóveis, ou partes deles, para hospedagens de curto prazo através do aplicativo.

Com o intuito de introduzir a discussão, o trabalho teve prosseguimento abordando os ramos do direito presentes nessa relação, apontando para o direito de propriedade, vizinhança, condomínio edilício, locações e hospedagem que também englobam leis específicas como a Lei do Inquilinato e a Lei do Turismo.

Seguindo o tema da discussão, para embasar essa análise, foram levantados argumentos tanto favoráveis quanto contrários à proibição. Entre os argumentos favoráveis, destacam-se a preservação da segurança e tranquilidade do condomínio, a proteção dos interesses dos condôminos e a manutenção da destinação residencial do edifício. Por outro lado, os argumentos contrários apontam para a liberdade individual dos proprietários e a possibilidade de obter renda extra por meio da locação temporária com os poderes intrínsecos à propriedade, como também a opção de outras medidas menos gravosas do que a proibição propriamente dita.

Após essa etapa inicial, procedeu-se à realização de uma análise abrangente, considerando tanto os julgamentos proferidos por diferentes órgãos julgadores quanto os possíveis enquadramentos jurídicos aplicáveis ao conflito entre condomínios edifícios e a locação por temporada através de aplicativos como o *Airbnb*. Nessa análise, constatou-se que há uma lacuna em termos de enquadramento legal específico para essa modalidade de locação, o que tem gerado divergências de entendimento.

A variedade de vertentes de entendimento sobre o assunto é notória, como mencionado anteriormente. Alguns julgadores têm adotado uma postura mais restritiva, permitindo que os condomínios proíbam essa forma de locação com base em seus regulamentos internos ou em decisões assembleares. Outros têm adotado uma posição mais flexível, considerando que a proibição indiscriminada da locação por temporada pode violar direitos individuais dos proprietários e restringir a liberdade de uso e disposição de suas propriedades.

Torna-se evidente que a disparidade de interpretações em relação ao enquadramento pode acarretar uma transformação drástica na prática da locação por temporada. Isso ocorre devido às diferentes regulamentações associadas a cada tipo de locação. Mesmo a proibição dessa prática gera controvérsias, levantando questionamentos sobre se a restrição é realmente a solução mais adequada, em vez de buscar uma abordagem mais regulamentadora ou permitir certas formas de locação.

Se levarmos em consideração a Lei do Turismo como forma de aplicabilidade, o caminho para a regularização será mais complexo que se for aplicada a Lei do Inquilinato, isso se deve ao fato de que a Lei do Turismo exige mais formalidade, procedimentos e aprovação em assembleia condominial para estar plenamente regularizada. Mas, se for entendido que estamos diante do enquadramento da Lei do Inquilinato, não terá estes requisitos especiais para sua regularização. Outra possibilidade é a regularização legislativa na qual teremos mais uma opção entre permissão ou proibição, levando em conta tanto a convenção condominial quanto a função social do condomínio.

Além disso, é importante mencionar que, diante da ausência de uma legislação específica, tem havido uma busca por analogia com outras normas existentes, como as disposições do Código Civil sobre locações residenciais tradicionais. No entanto, essa analogia nem sempre é aplicável de forma direta, considerando as peculiaridades e características próprias da locação por temporada mediada por aplicativos.

Dessa forma, constata-se a necessidade premente de um posicionamento mais claro e abrangente por parte do poder legislativo, a fim de estabelecer normas e diretrizes específicas para regulamentar essa prática. Tal iniciativa contribuiria para uma maior segurança jurídica tanto para os proprietários quanto para os condomínios, possibilitando a definição de limites e direitos em consonância com os princípios constitucionais e o equilíbrio entre os interesses individuais e coletivos.

REFERÊNCIAS

AIRBNB. **Sobre nós**, [S.l], 2022. Disponível em: <https://news.airbnb.com/br/about-us/>. Acesso em: 05 de set. de 2022.

BEVILÁQUA, Clóvis. **Código Civil dos Estados Unidos do Brasil comentado por Clóvis Beviláqua**. Edição histórica. vol. 1. Rio de Janeiro, RJ. 1976. p. 1004.

BRASIL. Constituição (1998). **Constituição da República Federativa do Brasil**. Brasília, DF: Senado Federal. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm. Acesso em 11 out. 2022.

BRASIL. **Lei nº 3.071, de 1º de janeiro de 1916**. Brasília, DF: Presidência da República. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l3071.htm. Acesso em: 17 out. 2022.

BRASIL. **Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964**. Brasília, DF: Presidência da República. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l4591.htm. Acesso em: 06 dez. 2022.

BRASIL. **Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991**. Brasília, DF: Presidência da República. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8245.htm. Acesso em: 31 out. 2022.

BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Brasília, DF: Presidência da República. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406compilada.htm. Acesso em: 13 abr. 2023.

BRASIL. **Lei nº 11.771, de 17 de setembro de 2008**. Brasília, DF: Presidência da República. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2007-2010/2008/lei/l11771.htm. Acesso em: 02 nov. 2022.

DONIZETTI, Elpídio; QUINTELLA, Felipe. **Curso de Direito Civil**. 9. ed. rev. e ampl. São Paulo, SP. Editora Atlas. 2020.p. 669, 673.

FERNANDES, Alexandre. **Direito civil: direitos reais**. 2. ed. rev. e ampl. Caxias do Sul, RS. Educs. 2016. p. 96.

GIACOMELLI, Cinthia L F.; USTARROZ, Daniel; ZAFFARI, Eduardo K.; et al. **Direito Civil VI: Direitos Reais**. Porto Alegre, RS.: Grupo A, 2021.p. 65.

GOMES, Orlando. **Direitos Reais**, 21. ed. rev. e atual. Rio de Janeiro. Forense. 2012. p. 249.

GONÇALVES, Carlos. **Direito civil brasileiro: contratos e atos unilaterais**. 18. ed. São Paulo. Editora Saraiva. 2021. p. 122.

LIMA, Christiano Cassettari. **Comentários ao Estatuto da Cidade**. 7. ed. São Paulo. Editora Método. 2018. p. 74.

LÔBO, Paulo Luiz N. **Direito Civil Volume 4 - Coisas**. São Paulo. Editora Saraiva, 2022. p. 252.

LOPES, Miguel Maria de Serpa. **Curso de Direito Civil: Direitos Reais**. v. V. 2ª ed. Lisboa, Portugal. 1962. p. 45-51.

MELLO, Cleyson. **Direito civil: direito das coisas**. 2. ed. Rio de Janeiro, RJ. Freitas Bastos Editora. 2017. p. 276.

MIRANDA, Pontes de. **Tratado de direito privado. Parte especial**. Tomo XI. 2. ed. Rio de Janeiro. Borsoi. 1958. p. 9.

PAYÃO, J. V.; ROSSIGNOLI, Marisa. **Desafios da regulação tributária em tempos de tecnologias disruptivas**. Revista Novos Estudos Jurídicos-eletrônica. [S.I.], vol. 24, p. 514-535, núm. 2, 2019.

PEREIRA, Caio Mário da S. **Instituições de Direito Civil: Direitos Reais**. vol.IV. Rio de Janeiro, RJ. Grupo GEN, 2022. p. 78.

QUEIROZ, Mônica. **Manual de Direito Civil**. 7. ed., rev. e atual. Rio de Janeiro, RJ. Grupo GEN. 2022. p. 895.

QUARTA TURMA RECURSAL CÍVEL. **Recurso Inominado nº 71010182756 (Nº CNJ: 0034825-42.2021.8.21.9000)**. Comarca de Novo Hamburgo. Data de Julgamento: 22-04-2022. Publicação: 27-04-2022. Disponível em: https://www.tjrs.jus.br/novo/buscas-solr/?aba=jurisprudencia&q=airbnb+condom%C3%ADnio&conteudo_busca=ementa_completa . Acesso em: 24 jun 2023. p. 10-15.

RIZZARDO, Arnaldo. **Condomínio Edilício e Incorporação Imobiliária**. 8. ed. Rio de Janeiro, RJ. Forense. 2021. p. 41.

RODRIGUES, Luiz Felipe. **A polêmica do Airbnb**. Estado de Minas, 2021. Disponível em: <https://www.em.com.br/app/colunistas/direito-e-inovacao/2021/12/02/noticia-direito-e-inovacao,1327506/a-polemica-do-airbnb.shtml>. Acesso em: 10 out. 2022.

SERRANO, P. H. S. M.; BALDANZA, R. F. **Tecnologias disruptivas: O caso do Uber**, Revista Pensamento Contemporâneo em Administração. Rio de Janeiro. vol. 11. núm. 5. p. 37-48, 2017.

SLAIBI FILHO, Nagib; NAVARRO DE SÁ, Romar. **Comentários à Lei do Inquilinato**, 10. ed. Rio de Janeiro, RJ. Forense. 2010. p. 43.

STANLEY, Adriano. **Direito das Coisas**. 8. ed. rev. e atual.

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA. **Recurso Especial nº 1819075/RS (2019/0060633-3)**. Relator: Ministro Raul Araújo. Brasília, DF: STJ, 13 de junho de 2023. Disponível em:

<https://processo.stj.jus.br/processo/pesquisa/?aplicacao=processos.ea&tipoPesquisa=tipoPesquisaGenerica&termo=REsp%201819075>. Acesso em: 25 jun de 2023.

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO RIO GRANDE DO SUL. Décima Sétima Câmara Cível. **Agravo de Instrumento nº 51650236820218217000**. Comarca de Origem: Porto Alegre. Disponível em: https://www.tjrs.jus.br/novo/buscas-solr/?aba=jurisprudencia&q=airbnb+condom%C3%ADnio&conteudo_busca=ementa_completa. Acesso em: 24 jun de 2023.

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO RIO GRANDE DO SUL. **Página de Busca de Jurisprudência**. Disponível em: https://www.tjrs.jus.br/novo/buscas-solr/?aba=jurisprudencia&q=airbnb+condom%C3%ADnio&conteudo_busca=ementa_completa. Acesso em: 26 jun. 2023.