

O *AirBnb* nos condomínios edilícios: locação por temporada ou serviço de hotelaria?

Sávio Luiz Martins Pereira

A internet promoveu e continua promovendo drásticas mudanças em todos os aspectos de nosso dia a dia. Onde outrora nos comunicávamos (principalmente) por telefones fixos e telegramas, hoje usamos e-mail e *WhatsApp*. Há pouco tempo, preferíamos o tradicional consumo de mídia nas TVs, rádios, locadoras e lojas de discos. Hoje, escolhemos a facilidade do *streaming* (*Netflix* e *Spotify*, p. ex.). Táxis? Trocados pelo *Uber* e *99*.

Com o mercado imobiliário não está sendo diferente, frente às mudanças que aplicativos/sites como *AirBnb*, *Couchsurfing* e similares vêm causando. Tais plataformas digitais permitem que o proprietário de um apartamento disponibilize-o para locações por temporada em uma plataforma *online* destinada a potenciais locatários de todo o mundo, mediante simples cadastro. O imóvel pode ser disponibilizado em sua integralidade, ou apenas um quarto, por exemplo.

Em suma, os aplicativos e *sites* são facilitadores, canais de intermédio entre locador e locatário, quase imobiliárias virtuais.

Como é comum às novidades no nosso cotidiano, surgiu acalorado debate entre aqueles favoráveis à mudança e aqueles que de alguma maneira se sentem prejudicados. No caso do *AirBnb* e seus congêneres, a discussão nasce no âmbito dos condomínios residenciais, desaguando cada vez mais no Judiciário.

Embora a prática de alugar imóveis por temporada seja comum no Brasil¹, aplicativos e *sites* como o *AirBnb* facilitam *tanto* tais negócios jurídicos, que alguns

¹ A locação por temporada tem disciplina própria, no art. 48 da Lei do Inquilinato – Lei n.º 8.245/91, cujos termos são: “*Considera-se locação para temporada aquela destinada à residência temporária do locatário, para prática de lazer, realização de cursos, tratamento de saúde, feita de*

condôminos se sentem incomodados e inseguros com o aumento no fluxo de locatários por curtos períodos de tempo em determinado apartamento disponibilizado *online* (por vezes, tais locatários são estrangeiros e ou turistas).

Desse modo, são vários os relatos de proprietários de apartamentos disponibilizados nestas plataformas que se surpreenderam ao receberem notificações extrajudiciais de seus condomínios, muitas vezes fundadas em: *i)* violação às normas condominiais gerais; *ii)* desvirtuação da destinação residencial do condomínio, pelo que o percebimento dos frutos locatícios evidenciaria atividade típica de hotelaria e serviços de hospedagem; *iii)* perturbação e possível ameaça à segurança dos condôminos.

Fica, portanto, a dúvida: a quem assiste razão? Ao condomínio? Ou ao proprietário do imóvel a ser alugado? Depende.

Do lado do proprietário que escolhe alugar seu imóvel nas plataformas citadas, o principal argumento é o exercício pleno do direito constitucional à propriedade (art. 5º, XXII, CRFB/88). Da propriedade, decorrem os seguintes poderes, enunciados no art. 1.228 do Código Civil **(CC/02)**: *“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”*.

Assim, o proprietário pode *vender, alienar, emprestar, doar, alugar* sua propriedade nas condições que lhe aprouverem, sem interferência de terceiros. Contudo, o exercício da propriedade não é absoluto, sendo condicionado pela própria Constituição, que impõe um exercício em conformidade à função social do bem (art. 5º, XXIII).

obras em seu imóvel, e outros fatos que decorrem tão-somente de determinado tempo, e contratada por prazo não superior a noventa dias, esteja ou não mobiliado o imóvel (...)”.

No caso de apartamento inserido em condomínio edilício², devem ser observadas ainda a Convenção de Condomínio e o Regimento Interno, normas condominiais que vigerão como verdadeiras leis internas.³ Inclusive, é da Convenção de Condomínio que se extrai a destinação do condomínio e suas unidades, condição imprescindível para o regular exercício do direito de propriedade.

Uma vez respeitados tais limites, não há problema algum em alugar um imóvel intermediado pelas plataformas digitais. Sob tal visão, qualquer limitação à propriedade, diversa das citadas anteriormente, seria ilícita.

Noutro lado, da perspectiva dos condomínios e vizinhos que se dizem prejudicados com o repentino aumento de locatários temporários e “estranhos”, tal modalidade de locação violaria a destinação habitacional do condomínio, vez que o proprietário auferiria renda extra com dita prática. Argumentam ainda que tal prática caracteriza serviço de hospedagem/hotelaria, corroborando a desvirtuação da finalidade condominial, para suposto caráter comercial.

Contudo, tais alegações não se sustentam, posto que a locação é “*o negócio jurídico por meio do qual uma das partes (locador) se obriga à ceder à outra (locatário), por tempo determinado ou não, o uso e gozo de coisa infungível, mediante certa remuneração*” (sublinhou-se)⁴. Logo, se o recebimento de remuneração com tais negócios violasse a destinação residencial dos condomínios, todas as modalidades de locação seriam proibidas nestes, não só as por temporada.

Da mesma forma, os serviços de hotelaria/hospedagem têm disciplina legal própria, na Política Nacional de Turismo (Lei n.º 11.771/08), que estabelece uma

² Nos regimes condominiais, coexistem propriedade comum e diversas propriedades privadas.

³ A observância à destinação do condomínio e suas unidades autônomas é tanto um direito de vizinhança (art. 1.277, CC/02), quanto um dever condominial (art. 1.336, IV, CC/02).

⁴ GAGLIANO, Pablo Stolze e PAMPLONA FILHO, Rodolfo. **Novo Curso de Direito Civil. Vol. 4 – Contratos**. 2. ed. São Paulo: SaraivaJur, 2017. p. 488 (edição eletrônica).

série de requisitos a serem cumpridos para a regular prestação do serviço de hospedagem e hotelaria.⁵

Quanto ao argumento de eventual perturbação na rotina do condomínio, deve-se verificar se os locatários obedecem às normas condominiais.⁶ Somente a inobservância a tais normas ensejaria responsabilização do locador e ou locatário infringente. Nesta hipótese, são aplicáveis sanções condominiais previstas na convenção. Contudo, se tais medidas se revelarem ineficientes, pode o Judiciário ser provocado a solucionar a questão.

Vale notar como a jurisprudência vem abordando o tema. Embora o debate ainda não tenha alcançado as Cortes Superiores, observam-se posicionamentos favoráveis ora aos condomínios, ora aos locadores, que se valem das novas opções virtuais. Alguns tribunais estaduais já perfilham seu entendimento com certa tendência, como é o caso do tribunal mineiro, cujo entendimento pode ser ilustrado pelos trechos de votos proferidos em julgados abaixo (destacou-se):

⁵ Os requisitos são dispostos no decorrer do *Capítulo V, Seção I – Da Prestação de Serviços Turísticos, Subseção II – Dos Meios de Hospedagem*. Das várias diretrizes previstas, cita-se a título de exemplo (frisou-se): “**Art. 23. Consideram-se meios de hospedagem os empreendimentos ou estabelecimentos, independentemente de sua forma de constituição, destinados a prestar serviços de alojamento temporário, ofertados em unidades de frequência individual e de uso exclusivo do hóspede, bem como outros serviços necessários aos usuários, denominados de serviços de hospedagem, mediante adoção de instrumento contratual, tácito ou expresso, e cobrança de diária. (...) §3º Não descaracteriza a prestação de serviços de hospedagem a divisão do empreendimento em unidades hoteleiras, assim entendida a atribuição de natureza jurídica autônoma às unidades habitacionais que o compõem, sob titularidade de diversas pessoas, desde que sua destinação funcional seja apenas e exclusivamente a de meio de hospedagem; Art. 24. Os meios de hospedagem, para obter o cadastramento, devem preencher pelo menos um dos seguintes requisitos: I - possuir licença de funcionamento, expedida pela autoridade competente, para prestar serviços de hospedagem, podendo tal licença objetivar somente partes da edificação; e II - no caso dos empreendimentos ou estabelecimentos conhecidos como condomínio hoteleiro, flat, flat-hotel, hotel-residence, loft, apart-hotel, apart-service condominial, condohotel e similares, possuir licença edilícia de construção ou certificado de conclusão de construção, expedidos pela autoridade competente, **acompanhados dos seguintes documentos** (...) §1º Para a obtenção do cadastro no Ministério do Turismo, os empreendimentos de que trata o inciso II do caput deste artigo, caso a licença edilícia de construção tenha sido emitida após a vigência desta Lei, deverão apresentar, necessariamente, a licença de funcionamento.”**

⁶ Art. 23. O locatário é obrigado a (...) X - cumprir integralmente a convenção de condomínio e os regulamentos internos;

(...) Dessa forma, entendo que a celebração de contratos de locação dos quartos do apartamento de sua propriedade, como ocorre no presente caso, não fere a exigência de utilização dos apartamentos apenas para fins residenciais, conforme previsto no Regimento Interno (...). Não fosse isso, como sabido, a possibilidade de locação de bem imóvel para temporada possui previsão legal, no art. 48 da Lei 8.245/1991. (AI 1.0000.18.067905-2/001, Rel. Des. Evandro Lopes da Costa Teixeira, 17ª Câmara Cível, julgamento em 22.11.2018)

(...) A probabilidade do direito alegado pelo recorrente pôde ser verificada, vez que analisando detidamente o Regimento Interno do agravado, bem como a **Convenção Condominial, tenho que em seu bojo, **inexiste proibição expressa de locação dos imóveis em questão. Os referidos documentos são claros em destacar que o uso residencial das unidades que integram o condomínio em tela é plenamente permitido, logo, considerando que as atividades desempenhadas pelo agravante se enquadram na hipótese contemplada pelo artigo 48 da Lei de Locações, qual seja, locação por temporada, cediça a ausência de caráter comercial. Dessa forma, considerando que nem a Convenção Condominial nem o Regimento Interno do recorrido vedam expressamente a modalidade de locação por temporada, entendo ausente a probabilidade de seu direito.** (AI 1.0188.17.008047-0/001, Rel. Des. Alexandre Quintino Santiago, 11ª Câmara Cível, julgamento em 04.04.2018)**

(...) No caso, em cognição sumária dos documentos acostados aos autos, verifica-se que, embora afirme o agravante que o imóvel vem sendo utilizado para fins comerciais, assemelhando-se à prática irregular de hotelaria, alegam os recorridos, no bojo da resposta à notificação extrajudicial, que o bem se encontra locado por temporada, conforme comprova o contrato a ela anexado. E esta modalidade de locação encontra previsão legal no art. 48 da Lei do Inquilinato, tratando-se, em princípio, de exercício regular de direito. Além disso, da análise dos documentos acostados aos autos, não é possível aferir-se, neste momento processual, qual a natureza da relação jurídica havida entre os agravados e os visitantes do seu imóvel, e, por conseguinte, se aqueles têm destinado o uso da sua unidade autônoma à finalidade diversa daquela previstos pela Convenção do Condomínio e pelo seu Regimento Interno, aos quais se encontram subordinados. (AI 1.0000.16.060436-9/001, Rel. Des. Vicente de Oliveira Silva, 10ª Câmara Cível, julgamento em 22.11.2016)⁷

Não obstante a discussão levante considerável divergência no Tribunal de Justiça de São Paulo, há julgados ainda mais contundentes naquela corte:

⁷ Ainda nesse sentido: TJRJ – AI 0064628-03.2017.8.19.0000 – Rel. Desa. Valéria Dacheux Nascimento, 19ª Câmara Cível. Julgamento em **19.06.18**; TJSP – AC 1060720-14.2017.8.26.0100; Rel. Des. Milton Carvalho, 36ª Câmara de Direito Privado. Julgamento em **19.03.2019**;

(...) a locação da unidade autônoma, praticada pelos autores através de sites especializados (ex. *Airbnb*), seja por curtos períodos, dias ou finais de semanas, se assemelha à locação por temporada e, portanto, a ela se aplicam as normas da Lei de Locação. Ademais, manifestou também no sentido de que “*as locações por temporada não se confundem com contratos de hospedagem, caracterizados pela locação, além da coisa, de serviços*”. Sobre a possibilidade de o condomínio restringir o direito dos condôminos à locação temporária de suas unidades, tem-se entendido neste Eg. Tribunal que é necessária decisão por quórum qualificado de 2/3 dos condôminos aptos para votar, nos termos do art. 1.351 do CC, pois é necessária a alteração da convenção condominial para tanto. (...). (AC 1124567-87.2017.8.26.0100. Rel. Des. Moraes Pucci, 35ª Câmara De Direito Privado, **juízo em 28.06.19**)

O que torna o caso a seguir emblemático é que, mesmo havendo registro de dois boletins de ocorrência para apurar suposta prática de furto e invasão cometida por locatários usuários do *AirBnb*, o tribunal paulista entendeu por ato amparado pelo art. 48 da Lei do Inquilinato, bem como por observância às normas condominiais.

(...) O fato de a autora locar o imóvel por temporada, ainda que por locação diária através do site *airbnb* não desqualifica a natureza residencial da utilização do imóvel, admitida pelo artigo 48 da Lei de Locação. Em outras palavras, a utilização do imóvel para locação por curtíssimo espaço de tempo não implica descumprimento à destinação residencial imposta na convenção de condomínio. (...) **Não se ignora que o tema é conflituoso e tem comportado divisão doutrinária e jurisprudencial e, notadamente no caso em comento, porque há notícia nos autos de que pelo menos dois boletins de ocorrência foram lavrados, por invasão e furto, o que torna questionável se a segurança do condomínio não está comprometida em face da prática de locação como a perpetrada pela autora.** Contudo, ainda que venha a ser expressamente prevista na convenção, tal restrição comportará nova discussão, para análise do cabimento, daí considerando também a vontade dos demais condôminos, o que não cabe ao caso fazer neste momento, visto que o pedido inicial limita-se à declaração de inexigibilidade da multa e imposição ao condomínio da obrigação de não fazer. (...) Basta aferir que a utilização do imóvel, como tem feito a autora, não infringe por si só a destinação residencial prevista em convenção, conforme o entendimento antes explanado. (AC 1117942-37.2017.8.26.0100; Rel. Des. Claudio Hamilton, 25ª Câmara de Direito Privado. Juízo em 16.05.2019)⁸

⁸ Ilustrando o entendimento contrário (para qual o uso do *AirBnb* caracteriza serviço de hotelaria/hospedagem): TJRS – AI 70080122955, Rel. Des. Giovanni Conti, 17ª Câmara Cível.

Com base na legislação e no entendimento que os tribunais vêm assentando, a via mais segura para o condomínio é, aparentemente, a alteração da convenção condominial, de modo a proibir locações por temporada das unidades autônomas. Para tanto, o art. 1.351, CC/02 requer o quórum de 2/3 dos condôminos.⁹

Assim, embora não haja entendimento pacífico na jurisprudência, nossa legislação disciplina de maneira suficientemente clara os requisitos para a configuração da prestação do serviço de hotelaria e hospedagem (Lei n.º 11.771/08), bem como os requisitos para a caracterização da locação por temporada (Lei do Inquilinato).

Logo, comparando as duas normas, é prudente entender os negócios jurídicos celebrados através do *AirBnb* e seus pares como locações por temporada, pelo que se aproximam muito mais da Lei do Inquilinato, do que das diretrizes previstas na Lei n.º 11.771/08.

Portanto, a opção por anunciar o imóvel em plataforma digital não desfigura o contrato de locação por temporada, muito menos transforma a natureza do contrato para prestação de serviços de hotelaria ou resulta em utilização comercial da unidade.

Assim como ocorreu em outros países¹⁰, devemos buscar a solução mais harmoniosa possível para os interessados, seja pela via legislativa, seja pela judicial; afinal, os aplicativos de locação por temporada chegaram para ficar, e têm ganhado cada vez mais adesão no mundo inteiro.

Julgamento em **23.05.2019**; TJSP – AC 1046233-05.2018.8.26.0100, Rel. Des. Gilberto Leme, 35ª Câmara de Direito Privado. Julgamento em **03.06.2019**; TJSP – AC 1067304-03.2017.8.26.0002; Rel. Des. Caio Marcelo Mendes de Oliveira, 32ª Câmara de Direito Privado. Julgamento em **24.04.2019**.

⁹ Art. 1.351. Depende da aprovação de 2/3 (dois terços) dos votos dos condôminos a alteração da convenção; a mudança da destinação do edifício, ou da unidade imobiliária, depende da aprovação pela unanimidade dos condôminos.

¹⁰ Acerca da discussão no estrangeiro, cf.: <https://www.goldmanpease.com/the-rise-of-airbnb-what-condominium-associations-need-to-know-about-short-term-rentals.html>; <https://www.theguardian.com/commentisfree/2018/oct/24/airbnb-unregulated-damage-cities-barcelona-law-locals>