REVISTA
MATO GROSSENSE
DE DIREITO
ISSN: 2965-1050
REVISTA CIENTÍFICA REMAD - VOLUME 3 - NÚMERO 2 - NOVEMBRO DE 2024.

O DIREITO DE PROPRIEDADE FRENTE AO CONDOMÍNIO EDILICIO: o caso da Airbnb no Brasil

TANDE KENJI LEMOS YAMASHITA[1]
LUANA FÁTIMA ZAPELLO[2]

RESUMO: O presente artigo tem como objetivo analisar se as restrinções impostas pelos condominios edilícios, em não permitir a utilização de suas unidades para locações pela plataforma Airbnb, viola ou não o direito constitucional de propriedade. Para atingir tal fim, foi realizada análise de duas legislações municipais referências nesta temática; em sequência, a análise da jurisprudência aplicada nos tribunais e entendimentos do STJ e, por fim, a análise legal e doutrinária a respeito do direito de propriedade e do condominio edilício. Como resultado, foi possivel extrair duas correntes de pensamento antagônicas a respeito da legitimidade das restrições impostas pelos condomínios. Para obtenção de dados do presente artigo, foi adotada a metodologia de pesquisa bibliográfica, utilizando-se da legislação, doutrina e jurisprudência dos tribunais brasileiros. A contribuição para a conjuntura jurídica reside na oferta de reflexões críticas sobre a aplicação dos princípios do direito de propriedade diante dos desafios impostos pela evolução da sociedade e das práticas comerciais. A compreensão dos limites e as possibilidades das restrições condominiais é essencial para a construção de um arcabouço jurídico mais adequado à contemporaneidade, alinhado aos valores constitucionais e à justiça social.
PALAVRAS-CHAVE: Airbnb; Condomínio; Direito de Propriedade

THE RIGHT OF OWNERSHIP IN FRONT OF THE BUILDING CONDOMINIUM: THE CASE OF AIRBNB IN BRAZIL

ABSTRACT: This article aims to analyze whether the restrictions imposed by condominium buildings, in not allowing the use of their units for rentals through the Airbnb platform, violate the constitutional right to property. To achieve this end, an analysis of two municipal laws was carried out. reference on this topic, in sequence, the analysis of jurisprudence applied in the courts and understanding of the STJ, finally, legal and doctrinal analysis regarding the right to property and condominium building. As a result, it was possible to extract two antagonistic schools of thought regarding the legitimacy of restrictions imposed by condominiums. To obtain data for this article, the bibliographical research methodology was adopted, using legislation, doctrine and jurisprudence of Brazilian courts. The contribution to the legal situation lies in offering critical reflections on the application of the principles of property rights in the face of the challenges imposed by the evolution of society and commercial practices. Understanding the limits and possibilities of condominium restrictions is essential for the construction of a legal framework that is more appropriate to contemporary times, aligned with constitutional values and social justice.
KEYWORDS: Airbnb; Condominium; Property right

[1] Graduado em Direito. Curso de Direito, Faculdade Fasipe Cuiabá. Endereço eletrônico: tkenji2021@gmail.com
[2] Professora Especialista em Docências do ensino Superior. Curso de Direito, Faculdade Fasipe Cuiabá. Endereço eletrônico: luanazapello.adv@gmail.com

1. INTRODUÇÃO

A Airbnb é uma plataforma digital que faz a intermediação entre proprietários de imóveis e pessoas interessadas em uma estadia temporária. Tal intermédio é realizado por meio de um aplicativo. A inovação consiste na possibilidade do usuário alugar tanto o imóvel inteiro, como apenas partes dele, potencializando as locações de imóveis residenciais por curto período, o que de um lado favorece aos usuários destinos únicos com preços acessíveis e, de outro, um proprietário disposto a locar o seu imóvel para auferir renda com este negócio.

A plataforma, além de causar impactos significativos na economia, também trouxe desafios ao legislador e aos operadores do direito diante de um novo cenário do mercado imobiliário. O problema central deste artigo visa analisar a possibilidade ou não dos condomínios edilícios poderem restringir a utilização dos imóveis para locações nos moldes praticados dentro da plataforma e se eventual restrição viola o direito de propriedade.

Para atingir os objetivos necessários, foi analisada a visão do legislativo em relação à Airbnb e locações de imóveis no Brasil; logo após, como o judiciário tem lidado com as locações de imóveis por curto período, pertencentes a um condomínio edilício e, ao final, o apontamento de duas teses antagônicas e seus principais argumentos sobre a legitimidade ou ilegitimidade das restrições impostas pelos condomínios. Como metodologia, foi utilizada a pesquisa bibliográfica, de abordagem qualitativa, com a obtenção de dados por meio de legislações, jurisprudência e livros.

2. REVISÃO DE LITERATURA

2.1 O impacto no legislativo e judiciário brasileiro pelas locações por temporada impulsionadas pela plataforma Airbnb

Devido à ausência de regulamentação por lei federal, este se tornou elemento central para fomentar discussões, desde a natureza do modelo de negócio promovido pela plataforma, a classificação deste tipo de negócio exercido por proprietários no âmbito de suas propriedades privadas e, por fim, a possibilidade de um proprietário de imóvel situado em regime de condomínio edilício poder locar sua propriedade por curta temporada. Inicialmente, analisaremos como o legislativo tem tratado esta matéria, colocando em evidência duas legislações municipais referências sobre o tema, como a lei complementar n° 99/2017 da cidade de Caldas Novas–GO e a lei ordinária 4140/2019 de Ubatuba–SP.

Em Caldas Novas–GO, a lei complementar n° 99/2017 é a responsável por regulamentar a exploração de imóveis residenciais como meios de hospedagem remunerada. Nesta lei complementar, em seu Art.7,inciso I, o referido dispositivo determina que as locações de imóveis pertencentes a um condomínio devem ser expressamente autorizadas na convenção condominial, e caso não tenha autorização, cabe a Assembleia-Geral deliberar a questão e votar nos critérios e quorum definidos em sua convenção (Caldas Novas, 2017).

Ou seja, no município de Caldas Novas–GO somente é permitido locar os imóveis dentro dos condomínios com autorização expressa em sua convenção, não sendo permitida a operação se for omissa. Além deste ponto, é notável que a legislação municipal atribuiu força à convenção condominial em poder restringir ou não as locações por temporada de suas unidades. Outro ponto importante é que logo em seu Art. 3°,§1 é definido que as locações de imóveis em residências, seja no todo ou em partes, com período inferior a 90 dias, serão aplicadas à lei do inquilinato, nos termos do Art. 48 e 49. Porém, no §2, o legislador não considera se tratar de mera locação por temporada se houver prestação de serviços, desconsiderando neste caso a lei do inquilinato, e sim os termos da lei complementar. Vejamos na íntegra os referidos dispositivos da lei complementar n°99/2017, abaixo:

Art.3, §1. Aplica-se o disposto nos artigos 48 e 49 da lei federal n° 8.245/91 na locação de imóveis residenciais por temporada, podendo a disponibilização do imóvel ocorrer no todo ou em parte, mediante remuneração previamente acordada entre as partes (Caldas Novas, 2017).
Art.3, §2. Os empreendimentos ou estabelecimentos de hospedagem que explorem ou administrem em condominios residenciais a prestação de serviços de hospedagem em unidades mobiliadas e equipadas, bem como outros serviços oferecidos a hóspedes, estão sujeitos às determinações de que trata esta Lei e atos normativos regulamentadores (Caldas Novas, 2017). grifo nosso

Em relação à plataforma Airbnb em si, o legislador definiu a abrangência da lei em seu Art.4° , enquadrando nos termos da lei complementar todos os imóveis divulgados e intermediados através de plataformas.

Na cidade de Ubatuba–SP, é a lei ordinária n° 4140/2019 que disciplina a instalação e funcionamento do meio de hospedagem remunerada em residência com prestação de serviço. Logo em seu Art.1°, o referido dispositivo cria a distinção entre as locações de imóveis com a prestação de serviços daqueles em que não há prestação de serviços. Aos que prestam serviços, além da locação do imóvel, estão sujeitos às diversas exigências da legislação do município, enquanto a mera locação do imóvel, sem o oferecimento de serviços, são aplicadas as disposições do Art.48 da lei n°8.245/91.

Vejamos o seguinte dispositivo em sua íntegra:
Art.1° Fica disciplinada a exploração de imóveis residenciais e/ ou comerciais destinados à atividade de alojamento temporário como meios de hospedagem, com fornecimento de serviços, em caráter remunerado, no âmbito do Município de Ubatuba/SP, mediante instrumento contratual e cobrança de tarifa.
Parágrafo único. Aplica-se subsidiariamente a Lei Federal nº 11.771, de 17 de setembro de 2008 - denominada Lei Geral do Turismo, respeitada a disciplina específica sobre o aluguel de temporada previsto na Lei do Inquilinato (Ubatuba,2019). grifo nosso.

Em seu Art.2, inciso I, o legislador teve cautela ao definir o que seriam meios de hospedagem, sendo consideradas as residências destinadas a prestar alojamento temporário para uso turístico, com prestação de serviços, com cobranças de diárias ou pacotes de diárias para hospedagem. Cabe ressaltar que, de forma implícita, o legislador diferencia as locações sujeitas à lei do inquilinato da lei que regulamenta o turismo, pelo simples fator prestação de serviços.

No tocante aos condomínios edilícios, dispõe no Art.5° que “a exploração de meios de hospedagem em residência deverá estar em consonância com as regras e restrições do loteamento em que se encontram” (Ubatuba, 2019), não havendo especificação quanto à necessidade ou não de autorização expressa na convenção condominial.

Desta forma, analisando as duas regulamentações em destaque, notam-se divergências no entendimento sobre a locação de imóveis situados em condomínio edilício, enquanto a lei complementar n°99/2017 de Caldas Novas–GO atribui a responsabilidade e força à convenção condominial em autorizar ou não de forma expressa a locação de suas unidades, não sendo permitida a locação de imóveis cuja convenção seja omissa, a lei ordinária 4140/2019 de Ubatuba–SP se limitou a dizer que tais locações devem estar em consonância com as regras de seu loteamento. Porém, há alguns pontos de convergência entre as duas legislações, por exemplo, tratando-se de condomínios, as locações devem se submeter às regras e critérios estipulados na convenção condominial e, também, ambas utilizam o critério prestação de serviços para diferenciar as locações por temporada da Lei n° 8.245/91 de uma atividade de hospedagem comercial, sujeita às exigências da Lei n° 11.771/08.

O meio jurídico também teve reflexos pelo impulsionamento da locação de imóveis em decorrência dos avanços tecnológicos por meio da intermediação via plataformas digitais como Airbnb. Em análise aos julgados que serão expostos conjuntamente com o entendimento do STJ através do REsp n° 1.819/075/RS e REsp n° 1.883.843/PR, é possível apontar duas correntes de entendimentos sobre a natureza da plataforma, se prevalece ou não a convenção condominial sobre o

direito de propriedade e, por fim, se as locações dos imóveis nos moldes da Airbnb trata-se ou não de atividade comercial.

Na cidade de Novo Hamburgo–RS, um condomínio interpôs recurso inominado contra uma sentença parcial em favor do autor da ação de obrigação de não fazer. Neste caso, o autor da ação, que é morador do condomínio, foi proibido de locar o seu imóvel pela Airbnb após uma reunião de condomínio. A discussão chegou ao tribunal, com o questionamento sobre a possibilidade de restrição imposta pelo condomínio às locações das unidades autônomas, sem haver expressa proibição prevista na convenção. Vejamos a ementa:

RECURSO INOMINADO. CONDOMÍNIO EDILÍCIO. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE NÃO FAZER C/C DANOS MORAIS. ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA QUE VEDOU A LOCAÇÃO DAS UNIDADE ATRAVÉS DE PLATAFORMAS DIGITAIS TIPO "AIRBNB". LOCAÇÃO DE IMÓVEL RESIDENCIAL POR CURTO PERÍODO DE TEMPO. HOSPEDAGEM ATÍPICA. DESVIRTUAMENTO DA NATUREZA RESIDENCIAL DA UNIDADE ESTABELECIDA NA CONVENÇÃO DO CONDOMÍNIO**.** IMPOSSIBILIDADE. DIREITO DE PROPRIEDADE QUE DEVE SE HARMONIZAR COM OS DIREITOS À SEGURANÇA E AO SOSSEGO DOS DEMAIS CONDÔMINOS. AFRONTA AOS ARTS. 1.332, III E 1.336, IV, DO CÓDIGO CIVIL. PRECEDENTES DO STJ. SENTENÇA REFORMADA. RECURSO PROVIDO (Recurso Cível, No 71010182756, Quarta Turma Recursal Cível, Turmas Recursais,Relator: Vanise Röhrig Monte Aço, Julgado em: 22-04-2022) (RIO GRANDE DO SUL,2022).

Analisando os argumentos dos desembargadores que votaram por unanimidade em reformar a sentença e prover o recurso interposto pelo condomínio, faz-se necessário elencar alguns pontos que embasaram o voto da relatora. Em suas palavras, a natureza jurídica da plataforma Airbnb se trata de um contrato atípico de hospedagem, não se enquadra como locação por temporada e não se confunde com as hospedagens regulamentadas pela Lei 11.771/2008 (Política Nacional do Turismo).

[...]por conseguinte, o sistema de reserva de unidades residenciais através de plataformas digitais ou aplicativos como o Airbnb, é caracterizado como uma espécie de contrato atípico de hospedagem, não se confundindo com locação por temporada (Recurso Cível, No 71010182756, Quarta Turma Recursal Cível, Turmas Recursais, Relator: Vanise Röhrig Monte Aço, Julgado em: 22-04-2022)(RIO GRANDE DO SUL, 2022).

Tratando-se de imóvel situado em condomínio residencial, deve prevalência a convenção condominial dizer qual a destinação de suas unidades autônomas, sendo esta a norma que faz lei entre os condôminos.

[...] conforme o art. 1.332 da Lei 10.4067, compete à convenção de condomínio a informação acerca da destinação das unidades. Vale lembrar que a convenção de condomínio é a lei maior na hierarquia das normas reguladoras do condomínio". (Recurso Cível, No 71010182756, Quarta Turma Recursal Cível, Turmas Recursais, Relator: Vanise Röhrig Monte Aço, Julgado em: 22-04-2022)(RIO GRANDE DO SUL, 2022).

E, por fim, o entendimento do TJ-RS, no julgamento deste recurso, foi no sentido de que as caracteristicas da locação do imóvel através da Airbnb, em seus moldes, desvirtua a finalidade residencial do condomínio, oferecendo risco ao sossego e segurança dos demais condôminos.

[...] desta forma, a utilização das unidades condominiais para atividade de hospedagem remunerada desvirtua a natureza residencial do condomínio e oferece risco ao sossego e à segurança dos demais condôminos, não havendo qualquer ilegalidade ou irregularidade na AGO que tão somente ratificou a natureza residencial do condomínio expressamente estabelecida pela Convenção. (Recurso Cível n°71010182756, Quarta Turma Recursal Cível, Turmas Recursais, Relator: Vanise Röhrig Monte Aço, Julgado em: 22-04-2022) (Rio Grande do Sul,2022).

Em breves comentários, o TJ-RS conclui que a utilização do imóvel para locação pela Airbnb se trata de atividade de hospedagem, de natureza comercial, sendo este totalmente incompatível com

as finalidades residenciais do condomínio, oferecendo risco ao sossego e à segurança dos demais condôminos. A restrição imposta pelo condomínio é totalmente legal e válida mesmo que não haja expressa restrição na convenção do condomínio, pois pelo simples fato da convenção prever destinação residencial já é o suficiente, por si só, para proibir qualquer atividade de locação remunerada das unidades autônomas.

O TJ-SP também tem o entendimento de que as locações dos imóveis situados em regime de condomínio edílício, por curto período, desvirtuam a finalidade residencial, caracterizando-se como atividade comercial. Porém, divergem no sentido de que, para o TJ-SP, as locações dos imóveis por curto período caracterizam-se como locação por temporada nos termos do Art.48 da lei n° 8.245/91 e não como um contrato atípico de hospedagem. Vejamos abaixo a ementa de julgamento de um recurso de apelação interposta por uma condômina em face de uma sentença proferida pelo magistrado de primeiro grau que julgou improcedente a ação anulatória que visava invalidar dispositivo da convenção condominial que proibia o acesso de locatários temporários a áreas comuns do condomínio. Importante salientar que, neste caso julgado, a condômina não alugava os seus imóveis através da plataforma Airbnb.

AÇÃO ANULATÓRIA. CONVENÇÃO CONDOMINIAL Autora que requer a anulação dos dispositivos da convenção condominial que vedam o acesso às áreas comuns do condomínio por locatários temporários. Sentença de improcedência. Apelo da autora. Requerente que disponibiliza suas unidades autônomas para locação por curto período de tempo, possuindo natureza temporária de hospedagem, nos termos do art. 48, caput, da Lei das Locações. Uso do imóvel de forma desvirtuada da finalidade estritamente residencial prevista em convenção condominial. Direito de propriedade sobre as unidades autônomas que não pode ser exercido de forma irrestrita e absoluta, devendo prevalecer os interesses da coletividade em detrimento dos interesses individuais dos proprietários. Restrição prevista em convenção condominial legítima. Improcedência da ação. Sentença mantida. Recurso não provido. (Apelação Cível, nº 1004032-16.2021.8.26.0642, 32° Camara de Direito Privado, Relatora: Mary Grun, Julgado em: 16-10-2023) (São Paulo,Estado, 2023).

Analisando o seu voto, a desembargadora reconhece a locação por temporada, regulada pela lei das locações, e também afirma que não pode o condômino exercer o seu direito de propriedade de forma absoluta, sendo que se tratando de condomínios, esse direito é relativizado em prol do interesse do coletivo e, no caso em tela, entendeu que a locação do imóvel por curto período desvirtua a finalidade residencial prevista na convenção; sendo assim, legítima a restrição imposta pelo condomínio.

[...] dessa forma, na hipótese dos autos, as locações realizadas pela autora desqualificam a natureza residencial da utilização do imóvel, configurando, na prática, atividade com finalidade comercial, em afronta aos dispositivos da convenção condominial, cuja ilegalidade não restou demonstrada. (Apelação Cível, nº 100403216.2021.8.26.0642, 32° Camara de Direito Privado, Relatora: Mary Grun, Julgado em: 16-10-2023) (São Paulo, 2023).

Neste caso em tela, prevaleceu a convenção do condomínio, e entendeu-se regular a restrição imposta pelo condomínio, pois na convenção condominial está expresso que as unidades autônomas do condomínio devem ter finalidade exclusivamente residencial familiar, com vedação à prática de atividades comerciais. Ou seja, no TJ-SP, o entendimento é que o imóvel alugado sob a forma de locação por temporada, conforme art. 48 da lei 8.245/91, desvirtua a finalidade residencial e fere a convenção condominial, bem como considera que a locação por temporada é atividade comercial.

Em sentido diverso dos tribunais anteriores, o TJ-SC entendeu de forma diferente. Uma proprietária de imóvel, na cidade de Florianópolis, ingressou com ação de obrigação de não fazer, pois o condomínio onde ela reside teria iniciado tratativas para que proibisse os condôminos de utilizarem o seu imóvel para locação/hospedagem, sob o fundamento que este fato estaria ameaçando a segurança do condomínio, bem como violando sua destinação residencial, conforme a convenção

condominial. O juiz singular concedeu tutela provisória à parte autora para que o condomínio-réu se abstivesse de qualquer ato que impeça a proprietária de alugar o seu imóvel. Inconformado com a decisão interlocutória proferida, o condomínio ingressou com o recurso de agravo de instrumento, que foi conhecido, mas não provido. Vejamos a ementa e, posteriormente, a análise do voto do relator, desembargador Raulino Jacó Bruning:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE NÃO FAZER. TUTELA PROVISÓRIA DE URGÊNCIA DEFERIDA. DETERMINADA ABSTENÇÃO DA PRÁTICA DE QUALQUER ATO QUE IMPEÇA A AUTORA DE LOCAR SEU APARTAMENTO A TERCEIROS, VIA APLICATIVOS DO TIPO AIRBNB. RECURSO DO CONDOMÍNIO EDILÍCIO. SITUAÇÃO QUE NÃO SE INSERE NO CONCEITO DE HOSPEDAGEM. LOCAÇÃO QUE SE TRATA DO TIPO RESIDENCIAL POR CURTA TEMPORADA, NOS TERMOS DO ART. 48 DA LEI 8.245/1991. ADEMAIS, FINALIDADE RESIDENCIAL DO CONDOMÍNIO NÃO DESVIRTUADA E RISCO À SEGURANÇA DOS DEMAIS CONDÔMINOS NÃO EVIDENCIADO. DIREITO FUNDAMENTAL À PROPRIEDADE QUE MERECE SER PRESERVADO. DECISUM MANTIDO. RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO. (Agravo de Instrumento, Nº 5023430-52.2020.8.24.0000, Tribunal de Justiça, Primeira Câmara de Direito Civil, Relator: Raulino Jacó Bruning, Julgado em: 10-12-2020) (Santa Catarina, 2020). Grifo nosso.

O entendimento do relator é a locação por temporada e, neste caso, através da plataforma Airbnb, que não se enquadra no conceito de hospedagem e, sim, de locação tipo residencial por curta temporada, nos termos do art. 48. E, se tratando de locação por temporada, a finalidade residencial resta preservada, devendo prevalecer o direito fundamental à propriedade. O relator também enfatiza seu entendimento de que a locação por temporada, conforme a legislação, somente detém prazo máximo, que é de 90 dias, não havendo previsão do mínimo, ou seja, é permitida a locação por temporada por qualquer período inferior aos 90 dias.

(...) o Código Civil assegura aos proprietários o direito de gozar de seus bens. Igualmente, a lei de locações determina que os aluguéis temporários possuem prazo máximo de noventa dias (art. 48). Diante dessas circunstâncias, convém perceber que a norma regimental encontra-se em expresso descompasso com a legislação, pois ao estabelecer apenas um prazo máximo para os alugueis por temporada, a norma, a contrario sensu, autoriza tal instituto por qualquer prazo inferior a este. É evidente o silêncio eloquente do legislador, pois poderia ter estabelecido prazo mínimo, mas contentou-se em apenas ditar o prazo máximo para essa modalidade de contrato." (...) Desta maneira, não há nenhuma ilegalidade o fato da autora/agravada promover a locação do seu apartamento a pessoas estranhas ao condomínio por curto período de tempo.(Agravo de Instrumento, Nº 502343052.2020.8.24.0000, Tribunal de Justiça,Primeira Câmara de Direito Civil, Relator: Raulino Jacó Bruning, Julgado em:10-12-2020) (Santa Catarina, 2020).

Observadas as divergências de entendimento sobre as locações de curto período pelos diferentes tribunais de justiça, merece destaque, nesta discussão, o posicionamento do Superior Tribunal de Justiça em que serão apontados dois julgados relevantes sobre a temática através do REsp 1.819.075/RS e REsp 1.881.843/PR, ambos julgados no ano de 2021. O REsp 1.819/075/RS teve como relator o Ministro Luís Felipe Salomão, que foi voto vencido, e abordou diversos pontos de controvérsia a respeito da Airbnb nos condomínios edilícios. Inicialmente, o ministro elenca as principais características das hospedagens feitas pela Airbnb, citando a transitoriedade, eventualidade e temporalidade efêmera, características estas incompatíveis com o conceito de residência e domicílio, pois a residência se caracteriza pela permanência e habitualidade, com base nos Art. 70 ao 78 do Código Civil/2002. Vejamos o trecho da ementa:

[...]1. Os conceitos de domicílio e residência (CC/2002, arts. 70 a 78), centrados na ideia de permanência e habitualidade, não se coadunam com as características de transitoriedade, eventualidade e temporariedade efêmera, presentes na hospedagem, particularmente naqueles moldes

anunciados por meio de plataformas digitais de hospedagem. (Recurso Especial, nº 1.819.075/RS, Superior Tribunal de Justiça, quarta turma, relator: Min. Luis Felipe Salmão, Julgado em: 20-04-2021) (BRASIL,STJ, 2021)

O segundo ponto, praticamente, sacramenta tudo o que foi exposto no capítulo da regulamentação da Airbnb no Brasil e, conforme fora explorado, não há nenhuma lei federal em vigor que traga as devidas definições para este tipo de hospedagem. De tal maneira, o STJ entendeu que se trata de um contrato atípico de hospedagem.

[...]2. Na hipótese, tem-se um contrato atípico de hospedagem, que se equipara à nova modalidade surgida nos dias atuais, marcados pelos influxos da avançada tecnologia e pelas facilidades de comunicação e acesso proporcionadas pela rede mundial da internet, e que se vem tornando bastante popular, de um lado, como forma de incremento ou complementação de renda de senhorios e, de outro, de obtenção, por viajantes e outros interessados, de acolhida e abrigo de reduzido custo. (Recurso Especial, nº 1.819.075/RS, Superior Tribunal de Justiça, quarta turma, relator: Min. Luis Felipe Salmão, Julgado em: 20-04-2021) (BRASIL, STJ, 2021)

A fundamentação de que se trata de um contrato atípico vem logo abaixo, onde o ministro é cauteloso ao dizer que a locação de imóvel não se deve confundir com as locações por temporadas, tampouco com as hospedagens tradicionais.

[...]3. Embora aparentemente lícita, essa peculiar recente forma de hospedagem não encontra, ainda, clara definição doutrinária, nem tem legislação reguladora no Brasil, e, registre-se, não se confunde com aquelas espécies tradicionais de locação, regidas pela Lei 8.245/91, nem mesmo com aquela menos antiga, genericamente denominada de aluguel por temporada (art. 48 da Lei de Locações). (Recurso Especial, nº 1.819.075/RS, Superior Tribunal de Justiça, quarta turma, relator: Min. Luis Felipe Salmão, Julgado em: 20-04-2021) (BRASIL, STJ, 2021).

O ministro faz determinados apontamentos que impossibilitam o enquadramento desta atividade, tanto pelo Art.48 da Lei 8.245/91 (Lei do Inquilinato), que regulamenta locação por temporada, quanto pela Lei 11.771/08 (Política Nacional do Turismo), que regulamenta as hospedagens tradicionais formais. No tocante ao primeiro ponto, não se pode entender como locação por temporada, pois esta legislação não prevê o aluguel informal, nem a possibilidade de locação de quartos fracionados em um mesmo imóvel para pessoas desconhecidas e sem vínculos entre si. O segundo ponto levantado é que não se deve confundir também com as hospedagens tradicionais, pois estas são exercidas em consonância com as exigências legais de forma profissional, com prestação de serviços além da hospedagem em si.

[...]5. Diferentemente do caso sob exame, a locação por temporada não prevê aluguel informal e fracionado de quartos existentes num imóvel para hospedagem de distintas pessoas estranhas entre si, mas sim a locação plena e formalizada de imóvel adequado a servir de residência temporária para determinado locatário e, por óbvio, seus familiares ou amigos, por prazo não superior a noventa dias. 6. Tampouco a nova modalidade de hospedagem se enquadra dentre os usuais tipos de hospedagem ofertados, de modo formal e profissionalizado, por hotéis, pousadas, hospedarias, motéis e outros estabelecimentos da rede tradicional provisora de alojamento, conforto e variados serviços à clientela, regida pela Lei 11.771/2008.(Recurso Especial, nº 1.819.075/RS, Superior Tribunal de Justiça, quarta turma,relator: Min. Luis Felipe Salmão, Julgado em: 20-04-2021) (BRASIL, STJ, 2021).

Quanto à questão direito de propriedade e convenção de condomínio edilício, o acórdão vem no sentido de que os direitos de usar, gozar e dispor deve se harmonizar com os direitos relativos à segurança, ao sossego e à saúde dos demais condôminos, nas razoáveis limitações aprovadas pela maioria dos condomínios, fundamentação baseada na função social da propriedade e nos direitos de vizinhança.

[...]7. O direito de o proprietário condômino usar, gozar e dispor livremente do seu bem imóvel, nos termos dos arts. 1.228 e 1.335 do Código Civil de 2002 e 19 da Lei 4.591/64, deve harmonizar-se

com os direitos relativos à segurança, ao sossego e à saúde das demais múltiplas propriedades abrangidas no Condomínio, de acordo com as razoáveis limitações aprovadas pela maioria de condôminos, pois são limitações concernentes à natureza da propriedade privada em regime de condomínio edilício. (Recurso Especial, nº 1.819.075/RS, Superior Tribunal de Justiça, quarta turma,relator: Min. Luis Felipe Salmão, Julgado em: 20-04-2021) (BRASIL, STJ, 2021).

Quanto aos dois últimos pontos da ementa, quais sejam 8 e 9, o STJ reforçou a autonomia e a força normativa da convenção condominial, devidamente registrada, previstas nos Art. 1.228 a 1.335 do CC/2002, bem como finalizou entendendo que as hospedagens atípicas pela Airbnb desvirtuam, ou melhor, não se enquadram na finalidade residencial. Também reforça a possibilidade de o condomínio autorizar as hospedagens atípicas, mediante modificação na convenção condominial, em assembleia-geral, pelo quórum de pelo menos 2/3 (dois terços) das frações ideais.

> [...] 8. O Código Civil, em seus arts. 1.333 e 1.334, concede autonomia e força normativa à convenção de condomínio regularmente aprovada e registrada no Cartório de Registro de Imóveis competente. Portanto, existindo na Convenção de Condomínio regra impondo destinação residencial, mostra-se indevido o uso de unidades particulares que, por sua natureza, implique o desvirtuamento daquela finalidade (CC/2002, arts. 1.332, III, e 1.336, IV). 9. Não obstante, ressalva-se a possibilidade de os próprios condôminos de um condomínio edilício de fim residencial deliberarem em assembleia, por maioria qualificada (de dois terços das frações ideais), permitir a utilização das unidades condominiais para fins de hospedagem atípica, por intermédio de plataformas digitais ou outra modalidade de oferta, ampliando o uso para além do estritamente residencial e, posteriormente, querendo, incorporarem essa modificação à Convenção do Condomínio.(Recurso Especial, nº 1.819.075/RS, Superior Tribunal de Justiça, quarta turma, relator: Min. Luis Felipe Salmão, Julgado em: 20-04-2021) (BRASIL,STJ, 2021).

Desta forma, em análise as legislações municipais apresentadas e julgadas, é possível extrair que, no âmbito do legislativo, o legislador municipal apresenta um fator determinante para diferenciar as locações por temporada regidas pelo Art.48 da lei do inquilinato daquelas hospedagens profissionais, que seria o fator prestação de serviços. A diferença é crucial, pois as locações pela lei do inquilinato são mais simplificadas, dispensando as variadas exigências das hospedagens tradicionais, reguladas pela Lei n°11.771/08, bem como, diferentemente do tratamento e visão do judiciário, não há discussão se as locações de curto período caracteriza-se como atividade comercial ou não. No tocante aos condomínios edilícios, o ponto em comum é que o proprietário deve respeitar as regras impostas na convenção condominial.

Quanto aos impactos no poder judiciário, o entendimento majoritário quanto à natureza das locações de curto período, seja do imóvel todo ou em partes, trata-se de um contrato atípico de hospedagem em relação aos condomínios edilícios, prevalecendo os interesses do condomínio sobre os interesses individuais, que as locações de curto período realizados ou não na plataforma Airbnb configuram atividade comercial, que confrontam diretamente com a destinação residencial prevista na convenção do condomínio.

O entendimento minoritário é de que as locações por curto período são consideradas como locações por temporada, sob o Art. 48 da lei n° 8.245/91 pois, o referido dispositivo apenas delimita prazo máximo, que é de 90 dias, não havendo prazo mínimo para configuração de locação por temporada, e não desvirtua a finalidade residencial do condomínio, devendo ser preservado o direito fundamental de propriedade.

2.2 A relação do direito de propriedade e os condominios edilicios

O direito de propriedade é um dos direitos mais subjetivos inerentes ao homem, não havendo em nosso ordenamento jurídico um dispositivo que defina o que seja propriedade. O Art. 1.228 do

código civil em vigência se limita a enunciar os poderes emanados pela propriedade, tais como o uso, gozo e dispor. Ao longo dos séculos, a propriedade tem sido moldada por variadas forças e regimes legais, evoluindo constantemente conforme as transformações sociais, culturais e econômicas de cada época (Gonçalves,2023).

Em nosso ordenamento jurídico, o direito de propriedade está no rol dos direitos reais, e segundo Gonçalves (2023, p. 87) "O retro transcrito art. 1.225 do Código Civil, que fornece a relação dos direitos reais, menciona, em primeiro lugar, o direito de propriedade. Os demais resultam de seu desmembramento e são denominados direitos reais menores ou direitos reais sobre coisas alheias".

Na visão moderna, a propriedade é um direito fundamental inerente à pessoa em relação a um determinado bem, protegido no manto constitucional pelo Art. 5°, inc. XXII da Constituição Federal, que deverá ser exercido sempre em observância a uma função social. Os elementos que constituem a propriedade estão previstos no Código Civil de 2002, em seu Art. 1.228 (Tartuce, 2023).

O primeiro elemento da propriedade é o poder do uso, o qual confere ao proprietário a faculdade de utilizar o bem de sua posse da maneira que melhor lhe convier, desde que essa utilização não cause alterações substanciais na coisa. Além disso, o proprietário detém o poder de excluir terceiros de usufruir da mesma forma. Contudo, essa utilização está condicionada aos limites legais e à observância da função social da propriedade. Neste sentido, o parágrafo 1° do artigo 1.228 do Código Civil reforça a ideia de que o exercício do direito de propriedade deve estar em conformidade com suas finalidades econômicas e sociais, estabelecendo, assim, um compromisso com o cumprimento de tais objetivos para assegurar o uso responsável e benéfico da propriedade (Gonçalves, 2023).

Como se pode notar, o uso da propriedade e sua própria positivação no ordenamento jurídico tem em todo seu teor enraizado o princípio da função social, subordinando o exercício deste direito pelo titular, que deve estar em consonância com sua finalidade, tanto no espectro econômico quanto no social, sendo incompatível o uso absoluto e irrestrito da propriedade. O segundo elemento da propriedade se trata da faculdade de gozar do bem, qual seja, o direito de percepção aos frutos gerados por este bem, entendimento consolidado pelo Art. 92, concomitante ao Art. 1.232 do Código Civil de 2002, vejamos abaixo:

Art. 92. Principal é o bem que existe sobre si, abstrata ou concretamente; acessório, aquele cuja existência supõe a do principal.

Art. 1.232. Os frutos e mais produtos da coisa pertencem, ainda quando separados, ao seu proprietário, salvo se, por preceito jurídico especial, couberem a outrem (Brasil,2002).

Nas palavras de Gonçalves (2023, p.87) "O direito de gozar ou usufruir (jus fruendi) compreende o poder de perceber os frutos naturais e civis da coisa e de aproveitar economicamente os seus produtos." De forma a complementar este entendimento, nas palavras de Tartuce:

[...] consubstanciada na possibilidade de retirar os frutos da coisa, que podem ser naturais, industriais ou civis (os frutos civis são os rendimentos). A título de ilustração, o proprietário de um imóvel urbano poderá locá-lo a quem bem entender, o que representa exercício direto da propriedade (Tartuce,2023, p.116).

Além dos poderes de usar e gozar, também faz parte dos elementos da propriedade o poder de dispor do bem e reivindicar a coisa de terceiros. De tal modo, interpretando a problemática proposta, a propriedade está relacionada a um imóvel pertencente a um condomínio edilício, em que os dois primeiros poderes ficam em evidência do proprietário que utiliza do seu imóvel, através do poder de uso, para locações de curto período pela plataforma Airbnb, auferindo lucro ao locar seu bem, conectando o segundo elemento da propriedade o poder de gozar, de poder perceber os frutos da coisa.

A inclusão da função social da propriedade na Constituição teve início com a primeira Carta Magna do Estado social brasileiro, a de 1934, que garantiu o direito de propriedade nos seguintes

termos (art. 113, n. 17): "É garantido o direito de propriedade, que não poderá ser exercido contra o interesse social ou coletivo, na forma que a lei determinar". Embora não mencione explicitamente a função social, a norma já apontava para a conformidade do exercício do direito de propriedade com o interesse social e coletivo (Lôbo, 2022).

A Constituição Federal de 1988 marca uma mudança significativa no entendimento da propriedade ao consagrar a função social não apenas como alicerce da ordem econômica, mas também como um direito fundamental. Essa consagração está presente no artigo 5º, inciso XXIII, coexistindo com a cláusula pétrea que garante a propriedade privada, conforme previsto no inciso XXII. Além disso, a Constituição incorpora dispositivos que conferem conteúdo específico à função social da propriedade. Essa evolução legislativa rompe com barreiras seculares estabelecidas pelo direito civil em torno do conceito de propriedade (Tepedino; Filho; Renteria,2023).

Nas palavras de Luís Roberto Barroso:

O direito de propriedade não tem caráter absoluto. Disso não resulta, naturalmente, a livre intervenção do Estado na propriedade privada. Tal como se passa com os direitos fundamentais em geral, sua restrição somente será válida se observados os parâmetros constitucionais. Exige-se, e.g., que a medida promova ou proteja outro direito fundamental ou alguma finalidade pública relevante, bem como que respeite o princípio da razoabilidade-proporcionalidade. O sistema constitucional prevê ou admite uma série de limitações à propriedade, com diferentes graus de interferência sobre o patrimônio dos particulares (Barroso, 2023, p. 241).

Conforme observado o entendimento doutrinário a respeito da propriedade, esta não tem caráter absoluto, pois ao passo em que a Constituição Federal de 1988 considera a propriedade como um direito fundamental, ela impõe a função social para o seu exercício, podendo de tal maneira sofrer diversas limitações, sendo uma delas o regime de condomínio.

Os condomínios edilícios representam um tipo de regime de propriedades, estrutura bem conhecida no cenário imobiliário, que envolve a coexistência de unidades autônomas e espaços comuns que, por sua natureza complexa, demandam normas e regulamentações específicas. Estes locais, regidos pelo Código Civil em vigor e pela Lei n° 4.591/64, ou melhor, Lei dos Condomínios e Incorporações, exigem dois principais documentos para a sua constituição: a convenção condominial e o regimento interno. Nas sábias palavras de Flavio Tartuce:

Na situação condominial vários são os sujeitos ativos em relação ao direito de propriedade que é único, o que justifica a utilização dos termos copropriedade e compropriedade. Didaticamente, pode-se dizer que, no condomínio, duas ou mais pessoas têm os atributos da propriedade ao mesmo tempo, o GRUD[3] (Tartuce, 2023, p.325).

Na visão de Maria Helena Diniz, nosso atual Código Civil adota a teoria da propriedade integral, onde cada condômino é considerado proprietário do bem como um todo, limitado apenas pelos direitos iguais dos demais coproprietários. Isso se deve à distribuição equitativa da utilidade econômica do bem entre todos e implica que, perante terceiros, cada condômino detém o direito de reivindicar a totalidade do bem, e não somente a sua fração ideal. Por outro lado, no âmbito das relações internas, os direitos de cada condômino são delimitados pelos demais, em conformidade com suas quotas, viabilizando a convivência harmônica entre eles (Diniz, 2023).

Os condomínios edilícios estão disciplinados do Art. 1.331 ao Art. 1.358 do Código Civil vigente, definindo os condomínios edilícios ou edificações como aqueles que têm partes de propriedade exclusiva e partes comuns a todos os condôminos. Sua instituição nasce da convenção condominial que será instituída por ato entre vivos ou testamento, por instrumento público ou particular devendo, na convenção, prever os seguintes pontos, previstos no Art. 1.332, caput, Código Civil/2002:

[3] GRUD: Sigla abreviando os poderes da propriedade, tais como gozar, reivindicar, usar e dispor.

a) a discriminação e individualização das unidades de propriedade exclusiva, estremadas uma das outras e das partes comuns;
b) a determinação da fração ideal atribuída a cada unidade, relativamente ao terreno e partes comuns;
c) o fim a que as unidades se destinam.

Tal ato deverá ser realizado através de assembleia, devendo ser subscrito pelos titulares das propriedades de, no mínimo, dois terços das frações ideais, tornando, desde logo, obrigatório para todos os titulares de direito sobre as unidades, assim prevê o caput do Art. 1.333 do Código Civil, e somente será oponível a terceiros, desde que tal convenção seja registrada no cartório de registro de imóveis conforme o parágrafo único deste artigo.

Nas palavras de Rizzardo:

[...] mais especificamente, é o ato normativo interno do microssistema do condomínio, aprovado pela vontade dos condôminos em assembleia, destinando-se a regular as relações entre os condôminos, mas estendendo-se sua aplicação a terceiros que frequentarem o prédio ou forem ocupantes de unidades (Rizzardo, 2021, p.199).

Sua natureza não se caracteriza como contrato, pois, enquanto no contrato vinculam somente as partes que pactuaram por escrito em um acordo de vontades, a convenção transcende esta limitação com seus efeitos, atingindo a todos que penetrem sua esfera. De acordo com Carlos Roberto Gonçalves (2021, p.141), "Difere dos contratos em geral porque estes obrigam somente as partes contratantes, enquanto a convenção sujeita todos os titulares de direitos sobre as unidades, ou quantos sobre elas tenham posse ou detenção, atuais ou futuras".

O objeto da convenção é regular as relações de convivência entre os condôminos, estipular seus direitos e deveres, bem como definir o uso das unidades autônomas e de áreas comuns e impor limitações. Nota-se que a convenção condominial se tem como "a lei que impera no condomínio", regida pelo princípio da força obrigatória, vinculando aos presentes, aos futuros e aos que vierem a adentrar; todavia, em tempos modernos, o preceito desta força não é absoluto, havendo limitações de normas públicas, preceitos constitucionais e em princípios sociais, como a boa-fé.

2.3 Da ilegitimidade das restrições impostas pelo condomínio (viola o direito de propriedade)

No precedente do STJ 1.819.075/RS, o ministro afirma que os direitos de propriedade, constitucionalmente garantidos ao condômino, devem se harmonizar com os direitos de vizinhança, quais sejam, à segurança, ao sossego e à saúde. Analisando o significado da palavra harmonizar, entende-se como concordar, conformar-se, alinhar-se, ou seja, não se exclui ou se limita um direito ao outro, devendo ambos coexistirem.

Consideram-se as locações feitas pela Airbnb como um contrato de locação por temporada, regulamentado pelo Art. 48 da lei n° 8.245/91, tendo em vista que a locação atende a todos os requisitos necessários do dispositivo legal, que são:

A) Locação por prazo inferior a 90 dias, ou seja, bem como alegado nas ementas expostas neste trabalho, foram denominadas locações de curta temporada, estando, de tal forma, o período temporal em conformidade com o previsto no texto legal.

B) Finalidade temporária, por prazo determinado. O art. 48, em seu caput, elenca as seguintes hipóteses da finalidade desta locação, como para a prática de lazer, realização de cursos, tratamento de saúde, feituras de obras em seu imóvel e outros fatos que decorrem tão-somente por determinado tempo, aplicando-se ao plano fático; é exatamente isso que os usuários da plataforma Airbnb buscam.

C) Em que pese o Ministro Relator afirmar que a locação por temporada não prevê aluguel informal e o fracionamento do imóvel, não há dispositivo que proíba. Quanto ao aluguel informal, o próprio Art.17 da lei n° 8.245/91 define que é livre a convenção do aluguel, não havendo especificação ou determinação que o aluguel se dê somente mediante instrumento particular, por

escrito, nos moldes tradicionais. Em que pesem as restrições e limitações constitucionais inerentes ao direito de propriedade serem completamente válidas e pacificadas, não se verifica no plano fático a existência de relação entre o aumento de violência dentro dos condomínios, tampouco a perturbação do sossego, inexistindo inclusive estudos científicos que correlacionem esses fatores negativos apontados pela tese contrária.

Quanto ao risco à segurança, estes são minimizados inclusive pela própria terceirização da segurança do condomínio a empresas especializadas no ramo, além de que toda documentação de um futuro hóspede passa pelo crivo de verificação da plataforma Airbnb. Quanto à afetação do sossego, o usuário que loca o imóvel por temporada, além de se submeter aos termos da plataforma, também está submetido às normas estabelecidas na convenção condominial, estando tanto o locatário, quanto o locador, proprietário do imóvel, solidariamente sujeitos às penalidades previstas em eventual descumprimento, pois conforme abordado no tópico do condomínio edilício, sua convenção devidamente constituída subordina os presentes e aqueles que vierem a adentrar o seu interior.

Conclui-se o entendimento desta tese que a restrição imposta pelo condomínio que prevê destinação residencial viola o direito de propriedade, já que as locações realizadas pela Airbnb se configuram como locação por temporada, à luz do Art. 48 da lei 8.245/91; portanto, não desvirtua a finalidade residencial do imóvel locado sobre contrato de locação por temporada, tampouco abuso do direito de propriedade, tendo em vista que o próprio ato em si, em promover a economia ao usuário que busca preços mais acessíveis e destinos diferenciados, e ser uma fonte de renda ao proprietário, está baseado na função social da propriedade. O proprietário, nesta situação, sofre restrição que foge à razoabilidade sobre o seu poder de gozar e perceber os frutos do seu imóvel, que decorre naturalmente do exercício da função social da propriedade.

O fato de não existir um fator legal que diferencie as locações por temporada das hospedagens tradicionais causa insegurança jurídica aos proprietários e coloca o julgador sob uma linha tênue entre a razoabilidade e o excesso. A convenção condominial tem sua força normativa reconhecida no código civil; todavia, assim como o condômino não pode exercer sua propriedade de forma absoluta e excessiva, esta também não pode ser restringida de forma desproporcional.

2.4 Da legitimidade das restrições impostas pelo condomínio

A convenção condominial é a lei entre os condôminos, sendo um importante documento, imprescindível na constituição do próprio condomínio. O proprietário, sob regime de condomínio, participa no ato de instituição e voluntariamente concorda em se submeter a este regime de propriedade, submetendo-se ao risco de ser voto vencido pela vontade da maioria. Logo, se a convenção condominial prevê o uso de suas unidades autônomas com finalidade residencial, não pode o condômino locar o seu imóvel pela plataforma Airbnb, pois se trata de atividade comercial.

Salienta-se que, diferentemente de um hóspede, os moradores do condomínio têm o ânimo de se estabelecer e se fixar por prazo indeterminado, de tal forma que a utilização do imóvel para locações de curto período não é compatível com a finalidade residencial, devido ao seu caráter transitório e eventual, que não se compatibiliza com o conceito domicílio, conforme o Art. 70 do código civil vigente.

O núcleo desta tese está profundamente ligado aos argumentos da função social da propriedade, trazendo argumentos incisivos à relativização do direito de propriedade, devendo sempre ser observado e exercido em prol dos interesses sociais e coletivos. O direito de propriedade do condômino, que goza plenamente das faculdades sobre seu bem, é limitado, igualmente, ao direito de propriedade do outro. Nessa linha de raciocínio, a utilização dos imóveis na plataforma Airbnb representam potencial ofensivo à segurança, ao sossego e à saúde do condomínio, devido à alta rotatividade de pessoas.

A restrição imposta e prevista na convenção condominial em não permitir a utilização dos imóveis para locações na plataforma Airbnb é legitima, devido à força normativa da convenção condominial prevalecer sobre os interesses individuais, considerando a vontade da maioria que, em pé de igualdade, também é proprietária da mesma coisa.

3. CONSIDERAÇÕES FINAIS

No decorrer deste artigo, foram exploradas questões como a legitimidade das restrições estabelecidas pelos condomínios e os impactos no legislativo e no poder judiciário; para tanto, foi analisada a relação do direito de propriedade com os condomínios edilícios. O objetivo central foi investigar se as restrições impostas pelos condomínios violam os direitos de propriedade dos condôminos que utilizam suas propriedades para obter renda, especialmente no contexto em que a plataforma Airbnb facilitou essa modalidade de intermediação, impulsionando a locação por temporada prevista na lei do inquilinato, vigente desde 1991.

De acordo com o exposto no artigo, conclui-se que não há violação do direito de propriedade do condômino, pois a essência da propriedade está condicionada a sua função social e a observação do interesse coletivo, não sendo um direito de caráter absoluto, de acordo com a realidade contemporânea. [Se] Tratando-se do cenário em que se insere a problemática, os condomínios edilícios são regimes de propriedade que limitam os poderes inerentes à propriedade como o uso e o gozo entre os demais proprietários e, conforme abordado na instituição do condomínio, o proprietário do imóvel pertencente a um condomínio edilício submeteu-se voluntariamente a este regime no ato da elaboração da convenção. Como observado, a convenção condominial é um instrumento vital que institui o condomínio, devendo, por força de lei, delimitar a finalidade de uso dos imóveis, estando, neste ponto, boa parte das divergências, entre se tratar de atividade comercial ou locação meramente de cunho residencial.

Em concordância com o entendimento majoritário na jurisprudência, é inegável a força normativa do condomínio, prevalecendo, em especial neste caso de locações de imóveis por curta temporada, seja através da plataforma Airbnb ou não, os interesses do coletivo previstos na convenção. Importante salientar que, conforme exposto nas discussões jurídicas e considerando a indisposição do legislador com o tema, chega-se à conclusão de que as restrições de locações de unidade autônoma em condomínio edilício devem ser escritas, de forma expressa, clara e específica quanto a esta questão, a fim de se evitar possíveis lides baseadas em interpretações diversas. A discussão apresentada revela as deficiências da Lei do Inquilinato, que precisará ser alterada e atualizada pelo Congresso Nacional, em especial as questões de locações por temporada, para que o referido diploma se adeque à nova realidade apresentada, situação diversa de quando elaborada, em 1991.

Fica em evidência quanto à esta temática, que enquanto não houver um posicionamento do Congresso Nacional, ainda será um campo fértil de discussões, conforme apontado nas duas teses antagônicas. É sugestiva a elaboração de futuros projetos e trabalhos que visem a elucidar de forma técnica-científica se há, de fato, alguma relação do aumento de insegurança nos condomínios em decorrência das locações por temporadas, independente do meio que se utilize.

Diante da ausência de súmula vinculante, os dois precedentes do STJ não sacramentam o entendimento da matéria, tampouco vinculam os diversos magistrados a seguirem este ponto de vista e, conforme analisados os julgados, o razoável é que os casos que envolvem esta problemática merecem ser analisados de forma individual, fixando parâmetros como a presença de prestação de serviços no caso concreto, para que se possa distinguir uma locação por temporada residencial de uma atividade comercial, e se tal atividade desvirtua a finalidade residencial ou não.

REFERÊNCIAS

BARROSO, Luís R. Curso de direito constitucional contemporâneo: os conceitos fundamentais e a construção do novo modelo. 11. ed. São Paulo: Saraiva Jur, 2023. E-book. ISBN 9786555598674. Disponível em: https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786555598674/. Acesso em: 30 out. 2023

BRASIL. Lei n° 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil. Brasília, DF: Diário Oficial da União,2002. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406compilada.htm, acesso em 07 out 2023.

BRASIL. Lei n° 8.245, de 18 de outubro de 1991.Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes. Brasília, DF: Diário Oficial da União,1991. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8245.htm, acesso em 07 out. 2023.

CALDAS NOVAS. Lei complementar n° 99, de 18 de dezembro de 2017. Que regulamenta a exploração de imóveis residenciais como meios de hospedagem remunerada no município de Caldas Novas/GO, e dá outras providencias. Diário Oficial, Caldas Novas, GO,18 dez. 2017.Disponível em: https://www.caldasnovas.go.gov.br/wp-content/uploads/2018/08/Lei-Complementar-099-2017.pdf. Acesso em: 15 mai. 2024.

DINIZ, Maria H. Curso de direito civil brasileiro: direito das coisas. v.4. São Paulo: Editora Saraiva E-book. ISBN 9786555598674. Disponível em: https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786555598674/. Acesso em: 30 out. 2023

GONÇALVES, Carlos R. Direito civil brasileiro, v. 5 direito das coisas. 18. ed. São Paulo: Saraiva Jur, 2023. E-book. ISB N 9786555598674. Disponível em: https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786555598674/. Acesso em: 30 out. 2023

LÔBO, Paulo Luiz N. Direito Civil Volume 4 - Coisas. São Paulo: Editora Saraiva Jur, 2022.E-book. ISBN 9786555596885. Disponível em:https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786555596885/. Acesso em: 09 nov. 2023.

PAIVA, Moisés. Airbnb e Condomínio Residencial: Natureza jurídica e repercussões. Revista Direito UNIFACS. Salvador. 2019. E-book. Disponível em: https://revistas.unifacs.br/index.php/redu/article/view/6319/3861. Acesso em 20 out. 2023.

RIO GRANDE DO SUL. Tribunal de Justiça. Recurso inominado n. 71010182756. Recorrentes: Condomínio Girassol, Vila Rica. Recorrido: Itamar Arnhold Dill, Relator: Dra.Vanise Rohrig Monte Aço. Novo Hamburgo, 22 abr. 2022. Disponível em: https://www.tjrs.jus.br/novo/buscas-solr/?aba=jurisprudencia. Acesso em: 02 nov. 2023.

RIZZARDO, Arnaldo. Condomínio edilício e incorporação imobiliária. 8. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2021. 299p.

SÃO PAULO. Tribunal de Justiça. Apelação cível n° 1004032-16.2021.8.26.0642., Relatora: Mary Grun. São Paulo, 16 out. 2023. Disponível em:

https://cjo.tjsp.jus.br/cjsg/resultadoCompleta.do;jsessionid=720BBB746C0AAF2A4FF7884A59E06BD8.cjsg1. Acesso em: 15 mai. 2024

SANTA CATARINA. Tribunal de Justiça. Agravo de instrumento n. 5023430-52.2020.8.24.0000. Agravante: Condomínio Sunrise Boulevard. Agravado: Liliane de Mello,Relator: Des. Raulino Jacó Bruning. Santa Catarina 10 dez. 2020. Disponível em: https://www.tjsc.jus.br/web/jurisprudencia. Acesso em: 04 nov. 2023.

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA. Recurso especial (REsp) 1819075/RS. Relator: Ministro Luis Felipe Salomão. Julgamento em 20 de abril de 2021. Diário de Justiça Eletrônico, Brasília, DF, 25 de maio de 2021. Disponível em: https://processo.stj.jus.br/SCON/jurisprudencia/toc.jsp?livre=%28RESP.clas.+e+%40nu%221819075%22%29+ou+%28RESP+adj+%221819075%22%29.suce. Acesso em 15 out. 2023.

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA. Recurso especial (REsp) 1883843/PR. Relator: Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva. Julgamento em 23 de novembro de 2021. Diário de Justiça Eletrônico, Brasília, DF, 16 de dezembro de 2021. Disponível em: https://processo.stj.jus.br/SCON/jurisprudencia/toc.jsp?livre=%28RESP.clas.+e+%40num%3D%221884483%22%29+ou+%28RESP+adj+%221884483%22%29.suce.. Acesso em 15 mai. 2024.

TARTUCE, Flávio. Direito Civil: Direito das Coisas. V.4. Rio de Janeiro: Forense, 2023. E-book. ISBN 9786559647118. Disponível em: https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786559647118/. Acesso em: 30 out. 2023

TEPEDINO, Gustavo; FILHO, Carlos; RENTERIA, Pablo. Fundamentos do direito civil: direitos reais. v.5. Rio de Janeiro: Forense, 2023. E-book. D

UBATUBA. Lei n° 4140, de 25 de janeiro de 2019. Disciplina a instalação e funcionamento do meio de hospedagem remunerado em residência com prestação de serviços no município de Ubatuba/SP, e dá outras providências. Diário Oficial, Ubatuba, SP, 25 jan. 2019. Disponível em: https://www.ubatuba.sp.gov.br/diariooficial/lei_2019_4140/. Acesso em: 15 mai. 2024.