

CONTRATOS DE LOCAÇÃO TEMPORÁRIA DE IMÓVEIS EM CONDOMÍNIOS RESIDENCIAIS POR MEIO DE PLATAFORMAS DIGITAIS: O CASO AIRBNB

Autora: CLAUDETE MARIA SANT'ANNA DOS SANTOS¹

Orientador: FERNANDO GOULART ROCHA²

RESUMO

O objetivo deste artigo é analisar a atividade de locação de imóveis para temporada, que vem experimentando uma expansão sem precedentes nos últimos anos, por conta da popularização do uso das plataformas digitais, em que se destaca a da empresa AIRBNB. A análise é feita sobre a legalidade dessa atividade no interior dos condomínios residenciais com o intuito de verificar se é lícito aos regimentos internos vedarem a atividade. Para tanto, são analisadas, à luz da legislação de regência, as manifestações constantes no julgamento em andamento sobre essa matéria no Superior Tribunal de Justiça (REsp nº 1.819.075/RS), e no Projeto de Lei nº 2.474/2019, de autoria do Senador Ângelo Coronel (PSD/BA), em tramitação no Senado Federal. Conclui-se que a atividade de locação para temporada não pode ser vedada pelo condomínio residencial, salvo se configurar serviço de hospedagem.

Palavras-chave: AIRBNB; locação para temporada; hospedagem; condomínio residencial.

ABSTRACT

The purpose of this article is to analyze the activity of rental properties for season, which has been experiencing an unprecedented expansion in recent years, due to the popularization of the use of digital platforms, in which AIRBNB stands out. The analysis is made under the legality of this activity within residential condominiums in order to verify whether it is lawful for internal rules to prohibit this activity. To this end, the manifestations contained in the ongoing judgment on this matter at the Superior Court of Justice (REsp nº 1,819,075/RS), and in Bill nº 2,474/2019, authored by Senator Ângelo Coronel (PSD/BA), pending in the Federal Senate, are analyzed accordingly to the regency legislation. It is concluded that the rental activity for the season cannot be prohibited by the residential condominium, except if it sets up as a lodging service.

Keywords: AIRBNB; rental for season; accommodation; residential condominium.

¹ Graduanda do Curso Superior de Gestão de Turismo pelo Instituto Federal de Educação, Ciência e Tecnologia de Santa Catarina – IFSC, Campus Florianópolis-Continente.

² Geógrafo graduado pela Universidade Federal de Santa Catarina – UFSC; Mestre em Geografia e Doutor em Geografia pela UFSC; Pós-Doutorado em Economia Agrícola Regional pela Universidade Autônoma de Barcelona; Acadêmico da Faculdade de Direito pela UFSC e professor do Instituto Federal de Santa Catarina- IFSC, Campus Florianópolis-Continente.

1 INTRODUÇÃO

A atividade de locação de quartos, casas e apartamentos para temporada, nunca representou concorrência importante à rede hoteleira até surgirem empresas como AIRBNB e BOOKING. Essas empresas, aproveitando-se do desenvolvimento tecnológico recente, passaram a atuar no mercado imobiliário aproximando locadores e locatários por meio de suas plataformas na rede mundial de computadores.

Atualmente, a AIRBNB vem despontando como a maior empresa do setor de locações temporárias de imóveis. Desde sua criação em 2007, a empresa vem demonstrando uma trajetória de grande sucesso junto com demais companhias que aliaram alta tecnologia a um modelo de negócio inovador no setor da economia compartilhada ou colaborativa. Essas empresas caracterizam-se por atuar com plataformas que apresentaram um crescimento exponencial nos últimos anos e conquistaram clientes em todo o mundo.

Entretanto, em relação à AIRBNB, a disputa pelo mercado de hospedagem, entre a hotelaria convencional e locações por temporada, resultou em litígios regulatórios em todo o mundo. Além disso, o aumento da rotatividade verificada nos condomínios residenciais também deu origem a conflitos entre condôminos que alugam suas unidades habitacionais e as administrações dos condomínios. De um lado, os locadores das unidades imobiliárias invocam o seu direito de propriedade e as hipóteses de locação previstas na Lei do Inquilinato para o exercício de tal atividade. De outro, os condomínios apontam o aparente caráter comercial dessa modalidade de locação e a insegurança trazida pela circulação de pessoas estranhas nas áreas comuns do condomínio.

Em face desse conflito entre o direito individual dos locadores e o direito coletivo dos condomínios, questiona-se: é possível o condomínio residencial estabelecer normas que impeçam os proprietários de locar por dias ou semanas sua unidade imobiliária?

Prima facie, convém observar que a limitação ou impedimento dos proprietários em locar suas unidades habitacionais implicaria prejuízo à atividade de milhares de pessoas que utilizam seus imóveis para obter renda, e também prejuízo às empresas que atuam por meio de plataformas como facilitadoras dessa atividade. Ademais, o setor de turismo também seria prejudicado, pois a locação temporária de imóveis figura como uma opção atrativa ao turista,

principalmente quando os modais tradicionais de hospedagens apresentam lotação máxima em ocasiões de grandes eventos ou na alta temporada.

Reconhece-se, porém, que em muitas cidades mundo afora, o mercado de locação por aplicativos ou plataformas digitais tem ensejado a regulamentação da atividade. Tal medida tem, entre outros propósitos, limitar a locação por temporada de imóveis a fim de não agravar o déficit por moradia. Nesse contexto, cabe também questionar-se: há razões para limitar a atividade de locação temporária no Brasil?

Para responder às mencionadas questões, o presente trabalho analisará, à luz da legislação de regência, as manifestações do Superior Tribunal de Justiça (STJ) a respeito da matéria, bem como as manifestações apresentadas na tramitação do Projeto de Lei que visa alterar a chamada Lei do Inquilinato ou Lei de Locações (Lei nº 8.245/1991), em andamento no Senado Federal.

Recentemente, no dia 20 de abril de 2021, a Quarta Turma do STJ concluiu o julgamento do REsp nº 1.819.075/RS, sob relatoria do ministro Luis Felipe Salomão.

Além disso, tramita no Senado Federal, o Projeto de Lei nº 2.474/2019, de autoria do Senador Ângelo Coronel, do Partido Social Democrático, do Estado da Bahia (PSD/BA), que visa regulamentar a atividade das plataformas digitais no mercado de locações de temporada. Ainda não há decisão final da Comissão de Constituição, Justiça e Cidadania do Senado (CCJ), mas o relator da matéria na Comissão, o Senador Randolfe Rodrigues, do Partido Rede Sustentabilidade (REDE/AP), já expôs o seu voto, que será objeto de análise.

Os referidos trabalhos no Poder Judiciário e no Poder legislativo tratam das locações de temporada, intermediadas por aplicativos ou plataformas digitais, razão pela qual constituem a principal fonte de análise da pesquisa.

As medidas regulatórias implementadas em importantes cidades do mundo também serão apresentadas de modo a sustentar os argumentos da pesquisa.

Desta feita, tendo em vista que se perquire a legalidade das locações para temporada no âmbito dos condomínios residenciais, com o intuito de responder as questões acima propostas, a presente pesquisa tem natureza qualitativa.

2 A AIRBNB, SUA ORIGEM E SUA ATUAÇÃO NO MERCADO DE LOCAÇÕES TEMPORÁRIAS DE IMÓVEIS

A AIRBNB nasceu por iniciativa de dois amigos recém-formados em design industrial. Em outubro de 2007, Joe Gebbia estava com dificuldade para pagar o aluguel do apartamento em que morava em São Francisco, no estado americano da Califórnia. Convidou então o amigo Brian Chesky para morarem juntos e dividirem as despesas. Mesmo assim suas economias não eram suficientes para saldar o pagamento do aluguel (GALLAGHER, 2018).

Diante da dificuldade, os amigos resolveram sublocar um dos quartos, a sala e a cozinha do apartamento, aproveitando que ocorreria uma conferência de design na cidade e a rede hoteleira local estava lotada (GALLAGHER, 2018).

Os empreendedores anunciaram a locação dos cômodos na internet dando o nome ao serviço de *Airbed & Breakfast*, enviando e-mail para *blogs* de design e para os organizadores do evento. Logo conseguiram três hóspedes, que foram gentilmente alocados em seus colchões infláveis na cozinha, na sala e num dos quartos. Imaginaram que, com sorte, conseguiriam alguns mochileiros *hippies*, mas os três hóspedes que se apresentaram eram designers profissionais com orçamento apertado (GALLAGHER, 2018).

Esse pequeno sucesso inspirou os dois rapazes a empreenderem no negócio de aluguel de quartos por meio de uma plataforma digital. Para desenvolver a plataforma, convidaram o amigo Nathan Blecharczyk, engenheiro que atuava no desenvolvimento de *softwares*. Nessa época, os três rapazes nem imaginavam que depois de alguns anos seriam fundadores de uma gigante global (GALLAGHER, 2018).

Com a ideia, os criadores foram em busca de investidores, mas a ideia pouco convencional de alugar quartos assustou muitos deles pois não era crível que um negócio de locação de quartos em casas de estranhos fosse um bom negócio. Assim, a ideia inicial foi melhorada até alcançar o modelo atual em que a empresa atua no negócio de aluguel de quartos e também no de casas e apartamentos.

A decolagem da empresa deu-se efetivamente em 2009, com a entrada no empreendimento de lendários investidores como a empresa de capital de risco - *Sequoia Capital*, que fundou empresas como *Google*, *Apple* e *Oracle* (GALLAGHER, 2018).

Atualmente, no ramo de locações de cômodos ou imóveis inteiros, atuam empresas como AIRBNB e BOOKING, embora a primeira seja a mais expressiva em quantidade de quartos em seu portfólio.

Estudo encomendado pela empresa de consultoria STR mostra que a AIRBNB possui a marca impressionante de quase o triplo de quartos em relação à maior rede hoteleira, o *Marriot International*, conforme mostra a figura abaixo:

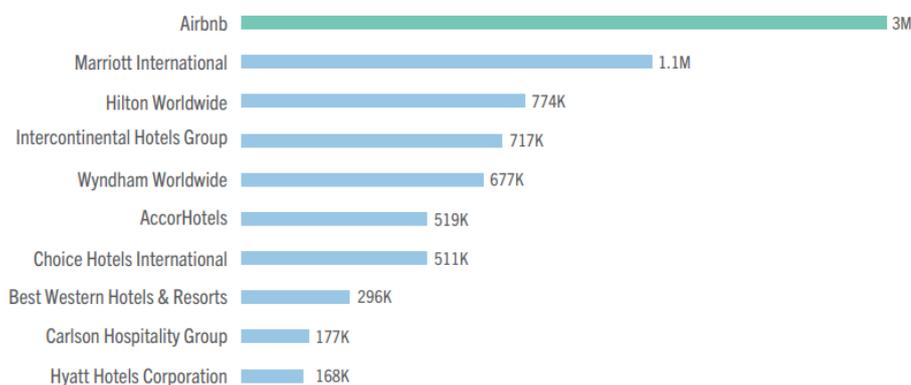


Figura 1 – Quantidade de quartos.
Fonte: HAYWORD, 2017.

Em 23 de março de 2021, pesquisa publicada pela plataforma digital AIRDNA informou que a AIRBNB possuía 5,4 milhões de anúncios ativos, ao passo que era de 3,3 milhões o total de unidades disponíveis nas redes das empresas MARRIOT, HILTON e IHG juntas (AIRDNA, 2021).

A AIRBNB não é proprietária de nenhuma das acomodações que disponibiliza para a locação de seus membros ou usuários. Sua atuação reside como mera facilitadora da relação comercial estabelecida entre locador e locatário (CARMO et al, 2018).

Conforme padrão adotado pela literatura, designa-se o locador como “anfitrião” e locatário como “hóspede” (GALLAGHER, 2018).

Por meio de seu site, a AIRBNB permite que possíveis hóspedes entrem em contato com os anfitriões para firmar um contrato de locação. Pelo serviço prestado, a empresa cobra uma taxa de serviço. Essa taxa de serviço tem duas formas de cobrança: (i) a “taxa dividida” é a mais comum. Uma taxa de serviço de 3% é deduzida do pagamento ao anfitrião, enquanto uma taxa de serviço é cobrada do hóspede em até 14,2% do subtotal da reserva, que inclui o preço por noite mais a taxa de limpeza e a taxa de hóspede adicional, se for o caso; (ii) a “taxa apenas para anfitriões”, que é deduzida do pagamento ao anfitrião e varia de 14% a 16% (AIRBNB, 2021).

O ano de 2020, marcado pela pandemia Covid-19, foi também o ano de abertura de capital da empresa AIRBNB. No dia 10 de dezembro de 2020, a empresa iniciou a venda de

suas ações na NASDAQ. Nesse dia o preço de suas ações, cotadas inicialmente a US\$ 68,00, chegaram a subir 114%, levando a empresa a atingir o valor de mercado de US\$ 100 bilhões, valor superior ao das redes Marriott e Hilton juntas (PURCHIO, 2020).

Em 2021, o valor de mercado da AIRBNB já atinge a cifra de US\$ 110 bilhões, enquanto a BOOKING tem seu valor de mercado em US\$ 82 bilhões, ambos os valores cotados na NASDAQ (ADVFN, 2021).

2.1 Economia Compartilhada ou Colaborativa

A AIRBNB, assim como a UBER e MERCADO LIVRE, atuam num segmento econômico específico denominado economia compartilhada ou colaborativa, a qual tem crescido muito nos últimos anos. Esse segmento se baseia num modelo de consumo em que um bem ou serviço é dividido com outros consumidores que, em regra, não conhecem. Existem diversos bens e serviços que podem ser compartilhados: carros, casas, apartamentos, jantares etc.

Na obra “Economia compartilhada: o fim do emprego e a ascensão do capitalismo de multidão” o autor define a economia compartilhada ou “capitalismo de multidão”, como um sistema econômico composto por cinco características basilares:

a) amplamente voltado ao mercado: a economia compartilhada cria mercados que dão suporte às trocas de bens e ao surgimento de novos serviços, resultando em níveis mais altos de atividade econômica;

b) capital de alto impacto: a economia compartilhada abre oportunidades para que tudo seja utilizado em níveis mais próximos de sua plena capacidade, desde bens e habilidades até tempo e dinheiro;

c) redes de multidão em vez de instituições ou hierarquias centralizadas: a oferta de capital e mão de obra surge da multidão descentralizada de indivíduos, em vez de agregados corporativos ou estatais;

d) fronteiras pouco definidas entre o profissional e o pessoal: são negociados serviços que eram anteriormente considerados pessoais como dar uma carona ou emprestar dinheiro a alguém;

e) fronteiras pouco definidas entre emprego pleno e casual: muitos dos empregos de tempo integral estão sendo substituídos por contratos de prestação de serviços com variação

nos níveis de carga horária, dependência econômica e empreendedorismo (SUNDARARAJAN, 2019).

O modelo de economia colaborativa promove a união entre ganho financeiro e o uso consciente de recursos evitando desperdícios, como é o caso do compartilhamento de bicicletas, uma realidade em várias cidades (COUTINHO, 2019).

O avanço tecnológico é protagonista no crescimento desse tipo de economia, especialmente no progresso na era da internet, em que a democratização do acesso à rede possibilita o compartilhamento em escala global baseada no uso compartilhado de um bem ou serviço, cuja utilidade será aproveitada sem que haja a transferência da propriedade (PAYÃO; VITA, 2018).

3 LITÍGIOS JUDICIAIS ENVOLVENDO A LOCAÇÃO PARA TEMPORADA EM CONDOMÍNIOS RESIDENCIAIS

A rápida ascensão da atividade de locação para temporada de cômodos, casas e apartamentos, decorrente principalmente da atuação de empresas como a AIRBNB tem produzido litígios não só entre as empresas de tecnologia e o setor hoteleiro tradicional, mas também na relação entre proprietários e condomínios residenciais, sendo certas desavenças discutidas no âmbito judicial.

Num desses litígios, os proprietários de um apartamento, localizado em Porto Alegre, foram impedidos pela administração do condomínio a realizarem locações para temporada. Ao procurarem a tutela judicial, porém, não obtiveram êxito perante o Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul (TJRS), que proferiu acórdão assim ementado:

APELAÇÃO CÍVEL. CONDOMÍNIO. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE NÃO FAZER. ABSTENÇÃO DE REALIZAR ATIVIDADE COMERCIAL DE HOSPEDAGEM NO CONDOMÍNIO. A ausência de vinculação entre os inquilinos, a reforma do apartamento no sentido criar novos quartos e acomodar mais pessoas, a alta rotatividade de pessoas e o fornecimento de serviços é suficiente para caracterizar contrato de hospedagem. No caso concreto, caracterizado o contrato de hospedagem, atividade comercial proibida pela convenção condominial, impõe-se a manutenção da sentença de procedência do pedido cominatório formulado pelo condomínio, ficando vedado aos réus exercerem o referido comércio. **APELAÇÃO DESPROVIDA.**

Mediante a esta decisão, os proprietários recorreram ao STJ. Em decisão do dia 10 de maio de 2019, o relator, ministro Luis Felipe Salomão, da Quarta Turma do STJ, acolheu o agravo dos proprietários, admitindo o REsp nº 1.819.075/RS (BRASIL, 2019).

Em 10 de outubro de 2019, o site do STJ noticiou o início do julgamento do REsp nº 1.819.075/RS, que iria definir se um condomínio residencial pode proibir a oferta de imóveis para aluguel por meio de plataformas digitais como o AIRBNB” (BRASIL, 2019).

O julgamento do REsp nº 1.819.075/RS foi aberto com a apresentação do voto do relator, ministro Luis Felipe Salomão, que teve o entendimento de não ser possível a limitação das atividades locatícias pelo condomínio residencial, haja vista que as locações via AIRBNB e outras plataformas similares não estariam inseridas no conceito de hospedagem, mas de locação residencial por temporada. Além disso, não poderiam ser enquadradas como atividade comercial passível de proibição pelo condomínio. O ministro ainda consignou que haveria violação ao direito de propriedade caso fosse permitido que os condomínios proibissem de locar seus imóveis (BRASIL, 2019).

No início do julgamento, a turma admitiu a AIRBNB como assistente dos proprietários que recorreram ao STJ após o TJRS concluir que a disponibilização do imóvel para aluguel pela plataforma digital caracterizaria atividade comercial, o que se tornaria uma atividade proibida pela convenção do condomínio, uma vez que a sua atividade é meramente residencial (BRASIL, 2019).

Ainda houve entendimento por parte do TJRS que, a ausência de vinculação entre proprietário e inquilinos, a reforma do apartamento para criar novos espaços de acomodação e o fornecimento de serviços como o de lavanderia seriam suficientes para caracterizar uma espécie de "contrato atípico de hospedagem", o que afastaria a aplicabilidade da Lei de Locação ou do Inquilinato - Lei nº 8.245/1991 (BRASIL, 2019).

Em sustentação oral, o advogado da AIRBNB afirmou que os contratos de locação entre anfitriões e inquilinos não têm participação direta da plataforma. Essa condição faz com que as partes negociem livremente os termos do acordo. Segundo a empresa, esses contratos não são do tipo comercial, pois mantêm a finalidade residencial dos imóveis, ainda que haja a prestação de serviço de lavagem de roupas de forma “circunstancial”, não se assemelhando à gama de serviços exigidos para caracterização de hospedagem hoteleira. Além disso, a AIRBNB afirmou que disponibiliza em seu site um espaço para que sejam esclarecidas as normas do condomínio, tais como horários e orientações de segurança (BRASIL, 2019).

Na apreciação do caso, o ministro Luis Felipe Salomão lembrou que a locação de curta temporada – de todo o imóvel ou de partes dele – não é atividade recente. Segundo o relator, na verdade, a novidade diz respeito à potencialização do aluguel por curto ou curtíssimo prazo por meio das plataformas virtuais, inseridas na denominada economia de compartilhamento – a exemplo de outros sistemas de intermediação, como BOOKING, HOMEAWAY e UBER (BRASIL, 2019).

O ministro relator, destaca os impactos econômicos dessas atividades no Brasil, exemplificando o caso da plataforma AIRBNB, em 2018, com a estimativa de mais de R\$ 7 bilhões (BRASIL, 2019).

Nessa direção, segundo o relator, apesar de citar proposições legislativas em andamento, sobretudo no sentido de regular o mercado de locação por curta temporada, e entendimentos legais já consolidados em outros países, não há como enquadrar, no momento atual, as relações advindas da utilização de plataformas virtuais para locação em uma das rígidas formas contratuais existentes no ordenamento jurídico pátrio. Assim, o aproveitamento de cômodos de um mesmo imóvel ou do imóvel em sua totalidade tem o "nítido propósito de destinação residencial a terceiros, mediante contraprestação pecuniária", o que coloca essas relações negociais no âmbito do contrato de locação por temporada (BRASIL, 2019).

Por outro lado, o que o condomínio pode fazer, por certo, é adotar medidas adequadas para manter regularmente o seu funcionamento e segurança, como o cadastramento de pessoas na portaria. Entretanto, no tocante ao confronto entre os limites do direito de propriedade e o direito dos demais integrantes do condomínio, a jurisprudência na Corte é de que a análise de norma condominial restritiva passa pelos critérios de razoabilidade e legitimidade da medida (BRASIL, 2019).

Com base nesses critérios, o ministro relator explica que no julgamento do REsp 1.699.022, a Quarta Turma (de Direito Privado) do STJ decidiu que “o condômino inadimplente não pode ser impedido de usar áreas comuns do prédio”. Essa orientação está baseada nos mesmos princípios adotados pela 3ª Turma (de Direito Privado) no REsp 1.783.076 para reconhecer a possibilidade de flexibilização de norma condominial e permitir a permanência de animais de estimação nas unidades residenciais (BRASIL, 2019).

No caso dos autos ora analisados, o relator ressaltou que os proprietários “disponibilizam o imóvel desde 2011 sem que tenha havido anteriormente oposição dos demais condôminos em relação a essas locações – atividade que, inclusive, é realizada por

outros proprietários”. Também destacou que “não há notícia de que tenha ocorrido quebra ou diminuição da segurança do complexo residencial” (BRASIL, 2019).

Pondera que, ao revés, a locação realizada por tais métodos (plataforma virtual) é até mais segura tanto para o locador como para a coletividade que com o locatário convive, porquanto fica o registro de toda a transação financeira e dos dados pessoais deste e de todos os que vão permanecer no imóvel, inclusive com histórico de utilização do sistema (BRASIL, 2019).

No conflito entre o direito individual do locador de gozar do seu direito de propriedade e o direito coletivo do condomínio de restringir o uso do imóvel, deve prevalecer o critério de razoabilidade e legitimidade.

Importa destacar, todavia, que o REsp em questão trata da apreciação da situação de fato de um caso concreto, razão pela qual não se sujeita ao regime de recursos repetitivos, embora a situação de fato possa se refletir em outros casos análogos.

O julgamento do REsp nº 1.819.075/RS foi suspenso logo após o voto do Ministro-Relator, por pedido de vista do Ministro Raul Araújo Filho.

Em 20 de abril de 2021, o julgamento foi retomado com a apresentação do voto-vista do Ministro Raul Araújo Filho, que foi transmitido pelo canal do STJ na plataforma digital do YouTube (BRASIL, 2021).

No entedimento do Ministro Raul Araújo Filho o caso analisado não configura contrato de locação para temporada, mas sim “contrato atípico de hospedagem” e que, portanto, conflita com o destino estritamente residencial do condomínio recorrido.

O voto-vista do Ministro Raul Araújo Filho foi referendado pelos dois outros Ministros que participaram da sessão de julgamento, Ministra Maria Isabel Galotti e Ministro Antônio Carlos Ferreira. Deste modo, foi negado provimento ao Recurso Especial, por maioria de votos, vencido o Ministro-relator Luis Felipe Salomão.

4 DIFERENÇAS ENTRE CONTRATO DE LOCAÇÃO DE TEMPORADA E CONTRATO DE HOSPEDAGEM CONVENCIONAL

Embora haja semelhanças entre a atividade de locação para temporada e o serviço de hospedagem, a legislação tratou essas atividades de formas diferentes.

A Lei nº 8.245/91, conhecida como “Lei de Locações” ou “Lei do Inquilinato”, definiu a locação para temporada em seu art. 48:

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

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

Por sua vez, a Lei nº 11.771/2008, conhecida como “Lei Geral do Turismo”, definiu “hospedagem” em seu art. 23:

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

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

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

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

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

A distinção entre as duas atividades é retratada da seguinte maneira no quadro abaixo:

Quesito	Serviços de hospedagem	Locação para temporada
<i>Retribuição pelo pagamento</i>	Alojamento temporário	Cessão do uso e gozo do imóvel para residência temporária
<i>Serviços ofertados ao usuário</i>	Oferta de serviços disponíveis ao usuário, com ou sem cobrança de valor adicional	Ausência de oferta de serviços
<i>Responsabilidade de administração do imóvel durante o cumprimento do contrato</i>	Responsabilidade do ofertante	Responsabilidade do usuário
<i>Forma de cobrança</i>	Diária	Aluguel
<i>Incidência do ISS</i>	Previsão legal no item 9.01 da lista anexa à LC 116/2003	Não incidência, face à ausência de prestação de serviço

Quadro 1: Distinção entre serviços de hospedagem e locação para temporada

Fonte: ARAKAKI, 2019.

Percebe-se que a principal diferença entre serviços de hospedagem e locação para temporada é a disponibilidade de serviços, pois enquanto presente nos meios de hospedagem, na locação para temporada eles estão ausentes. Nesse sentido, ressalta-se que, se a locação por temporada contiver prestação de serviços, tais como lavanderia, arrumadeira e serviço de quarto, juridicamente, poder-se-ia estar diante de um serviço de hospedagem convencional e, portanto, a atividade ficaria sujeita à Lei Geral do Turismo (Lei nº 11.771, de 2008) (ARAKAKI, 2019; MELO, 2018). Esse é, inclusive, o debate travado no STJ referente à atividade concretamente promovida pelos proprietários, se configurada “locação para temporada” ou “serviço de hospedagem”.

Sobre o tema, acredita-se que uma vez decidido o aspecto material, não haveria discussão quanto à questão do direito aplicável, pois a locação para temporada, contratada por prazo não superior a noventa dias é prevista na Lei do Inquilinato e, portanto, não poderia ser vedada pelo condomínio. Por outro lado, o serviço de hospedagem, de caráter comercial, teria que ser vedado por conflitar com a finalidade residencial do condomínio.

5 BENS JURÍDICOS A SEREM OBSERVADOS

A partir da discussão exposta, que confronta o direito individual dos proprietários e o direito da coletividade na formação e gestão do condomínio residencial, depreende-se que para a devida apreciação da matéria há que se sopesar vários dos valores jurídicos envolvidos, entre eles o direito de propriedade e direito condominial. Deste modo, esses institutos serão objeto de análise a seguir:

5.1 Do Direito de Propriedade

O Código Civil de 1916 possuía um viés extremamente patrimonialista em razão da influência dos ideais liberais do século XVIII. Contudo, com a promulgação da Constituição Federal de 1988, houve modificação substancial da forma de aplicação do direito civil. Com a nova Carta Magna, passou a haver certa incompatibilidade entre a função social da propriedade (art. 5º, XXIII, CF/88) e o art. 524 do Código Civil então vigente, que estabelecia que o direito à propriedade era um direito absoluto. Com a edição do Código Civil de 2002, esse conflito foi resolvido, quando se limitou o uso da propriedade à finalidade social e econômica, nos termos do art. 1.228, conforme descrito:

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.

§ 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 [...] (DE SEIXAS; CABRAL, 2020, p. 96-97).

Na Constituição Federal, o direito de propriedade abrange a proteção do patrimônio e as propriedades literárias e artísticas, como o direito do autor, além das invenções e das marcas (art. 5º, XXII a XXXI, CF, 1988).

No artigo 6º o direito à moradia foi alçado a direito fundamental (CF,1988).

5.2 Do Condomínio

Segundo De Seixas & Cabral (2020, p. 103) “ Forma-se o condomínio quando mais de uma pessoa é proprietária de determinado bem e é atribuída para cada, uma parte ou fração ideal da coisa”.

O “condomínio edilício” está elencado no artigo 1.331 do Código Civil:

Art. 1.331. Pode haver, em edificações, partes que são propriedade exclusiva, e partes que são propriedade comum dos condôminos.

§ 1º As partes suscetíveis de utilização independente, tais como apartamentos, escritórios, salas, lojas e sobrelojas, com as respectivas frações ideais no solo e nas outras partes comuns, sujeitam-se a propriedade exclusiva, podendo ser alienadas e gravadas livremente por seus proprietários, exceto os abrigos para veículos, que não poderão ser alienados ou alugados a pessoas estranhas ao condomínio, salvo autorização expressa na convenção de condomínio. ([Redação dada pela Lei nº 12.607, de 2012](#))

§ 2º O solo, a estrutura do prédio, o telhado, a rede geral de distribuição de água, esgoto, gás e eletricidade, a calefação e refrigeração centrais, e as demais partes comuns, inclusive o acesso ao logradouro público, são utilizados em comum pelos condôminos, não podendo ser alienados separadamente, ou divididos.

§ 3º A cada unidade imobiliária caberá, como parte inseparável, uma fração ideal no solo e nas outras partes comuns, que será identificada em forma decimal ou ordinária no instrumento de instituição do condomínio. ([Redação dada pela Lei nº 10.931, de 2004](#))

§ 4º Nenhuma unidade imobiliária pode ser privada do acesso ao logradouro público.

§ 5º O terraço de cobertura é parte comum, salvo disposição contrária da escritura de constituição do condomínio.

Como se infere do texto, o condomínio edilício divide-se em duas partes: a propriedade exclusiva e a propriedade comum.

A parte exclusiva caracteriza-se por apartamentos, escritórios, salas, lojas e sobrelojas, com as respectivas frações ideais no solo e nas outras partes comuns, podendo ser alienadas e gravadas livremente por seus proprietários, com exceção dos abrigos para veículos, que não poderão ser alienados ou alugados a pessoas estranhas ao condomínio, salvo autorização expressa em convenção.

No tocante à parte comum, são utilizados por todos os condôminos o solo, a estrutura do prédio, o telhado, a rede geral de distribuição de água, esgoto, gás e eletricidade, a calefação e refrigeração centrais, e as demais partes comuns, inclusive o acesso ao logradouro público, não podendo ser alienados separadamente, divididos ou privados de uso. Também se considera parte comum o terraço de cobertura, salvo disposição contrária da escritura de constituição do condomínio.

A instituição do condomínio edilício é prevista no artigo 1.332 do Código Civil:

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

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

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

III - o fim a que as unidades se destinam.

Salienta-se, por fim, que dentre os condomínios edilícios encontram-se os condomínios de apartamentos e de casas, que são objeto do presente estudo.

5.2.1 A Convenção do Condomínio

A figura da convenção do condomínio edilício é prevista nos artigos 1.333 e 1.334 do Código Civil:

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.

Art. 1.334. Além das cláusulas referidas no art. 1.332 e das que os interessados houverem por bem estipular, a convenção determinará:

I - a quota proporcional e o modo de pagamento das contribuições dos condôminos para atender às despesas ordinárias e extraordinárias do condomínio;

II - sua forma de administração;

III - a competência das assembleias, forma de sua convocação e quorum exigido para as deliberações;

IV - as sanções a que estão sujeitos os condôminos, ou possuidores;

V - o regimento interno.

§ 1^o A convenção poderá ser feita por escritura pública ou por instrumento particular.

§ 2^o São equiparados aos proprietários, para os fins deste artigo, salvo disposição em contrário, os promitentes compradores e os cessionários de direitos relativos às unidades autônomas.

O conceito de convenção condominial foi assim explicado pelo ministro Luis Felipe Salomão no REsp nº 1.177.591/RJ:

A convenção de condomínio é o ato-regra, de natureza institucional, que disciplina as relações internas entre os coproprietários, estipulando os direitos e deveres de uns para com os outros, e cuja força cogente alcança não apenas os que a subscreveram mas também todos aqueles que futuramente ingressem no condomínio, quer na condição de adquirente ou promissário comprador, quer na de locatário, impondo restrições à liberdade de ação de cada um em benefício da coletividade; e estabelece regras proibitivas e imperativas, a que todos se sujeitam, inclusive a própria Assembleia, salvo a esta a faculdade de alterar o mencionado estatuto regularmente, ou seja, pelo quorum de 2/3 dos condôminos presentes (art. 1.351 do CC).

A vida em condomínio é regida pelas normas jurídicas, inclusive pelas normas constantes da convenção condominial, que permitem restrições desde que razoáveis e proporcionais a fim de garantir a convivência harmoniosa entre os condôminos.

6 A REGULAMENTAÇÃO DO USO DE APLICATIVOS

O vertiginoso crescimento das locações para temporada propiciado pelo uso de plataformas digitais como a AIRBNB, representou uma renda extra para milhões de locadores pelo mundo afora. Porém, despontaram vários efeitos colaterais, pois impôs uma concorrência à hotelaria e turbou o sossego de muitos condomínios residenciais.

É este cenário que tem fomentado a busca de uma regulamentação que busque essencialmente o bem comum.

Nesse sentido, tramita no Senado Federal Projeto de Lei destinado a regulamentar a atividade das plataformas digitais no mercado de locações para temporada. O Senador Ângelo Coronel (PSD/BA) apresentou o Projeto de Lei nº 2.474, de 2019³, que pretende alterar a Lei do Inquilinato, com a seguinte redação:

Art. 1º A Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, passa a vigorar com o acréscimo do seguinte art. 50-A:

Art. 50-A. É vedada a locação para temporada contratada por meio de aplicativos ou plataformas de intermediação em condomínios edifícios de uso exclusivamente residencial, salvo se houver expressa previsão na convenção de condomínio prevista no art. 1.333 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil).

§ 1º Caso a convenção do condomínio autorize, a locação para temporada contratada por meio de aplicativos ou plataformas de intermediação sujeita-se às seguintes regras:

³ A apreciação do Projeto de Lei tramita até o momento na CCJ do Senado Federal.

I – o prazo da locação será expresso em dias, semanas ou meses, observado o limite do art. 48 desta Lei.

II – o locador, independentemente de culpa, é, perante o condomínio edilício e os demais proprietários ou moradores, civilmente responsável pelos danos causados por pessoas que, em razão da locação, tenham tido acesso ao imóvel ou às áreas comuns do condomínio edilício, ainda que essas pessoas não constem formalmente do contrato de locação.

III – a locação poderá ter por objeto uma unidade imobiliária parte de condomínio edilício ou apenas um ou mais cômodos ou recintos.

IV – o locador é considerado consumidor perante o titular do aplicativo ou plataforma de intermediação.

§ 2º Não se aplica ao locador, seja proprietário ou apenas possuidor, a obrigação do cadastro prevista no art.22 da Lei nº 1.771, de 17 de setembro de 2008, desde que não realize a atividade de locação do imóvel profissionalmente (art. 966 do Código Civil).

Na justificação do projeto de lei, o senador aduz que, à época da edição da Lei do Inquilinato (Lei nº 8.245/1991) a lei não poderia prever as relações contratuais surgidas com a dinâmica que se verifica nos casos de locação por aplicativos. Propõe, então, o desafio de regulamentar essas relações entre os diversos atores envolvidos (BRASIL, 2019).

Assevera o senador que de um lado estão aqueles que não querem ver o condomínio residencial se transformar em um espaço de hospedagem concorrente de hotéis e pousadas, que não querem a elevação da rotatividade de pessoas que passam a circular pelo condomínio, que não querem a redução do nível de segurança para os moradores etc. De outro lado, estão aqueles que, baseados também no direito de usufruir da propriedade privada, querem dar a ela uma destinação com maior aproveitamento financeiro, que querem ter uma renda extra etc. (BRASIL, 2019).

Passando à análise do texto do projeto de lei, observa-se que a regra geral passa a ser a de vedação para a locação para temporada contratada, especificamente por meio de aplicativos ou plataformas de intermediação em condomínios edifícios de uso exclusivamente residencial, salvo quando houver expressa previsão na convenção condominial.

Tal vedação limita o direito de propriedade previsto na Constituição Federal e Código Civil, e contraria o posicionamento já exposto do ministro Luis Felipe Salomão, relator do REsp. nº 1.819.075/RS, qualificando a atividade dos proprietários recorrentes como locação para temporada e, por isso, não poderia ser vedada pelo condomínio. O ministro ressaltou que a jurisprudência do STJ está firmada no sentido de que a análise de norma condominial restritiva passa pelos critérios de razoabilidade e legitimidade da medida em face do direito de propriedade.

Ademais, a locação para temporada objetiva não somente o lazer, mas pode ser necessária para acomodar pessoas com obras em suas residências ou para tratamento de saúde, como prevê a própria Lei do Inquilinato em seu artigo 48, já transcrito na página 10.

Em consulta à tramitação do referido Projeto de Lei nº 2.474/2019, consta que em 17 de dezembro de 2019, o relator do projeto de lei, Senador Randolfe Rodrigues, apresentou à CCJ, voto pela sua rejeição (BRASIL, 2019).

O senador relator, ratificou os requisitos formais e materiais de constitucionalidade, dos quais vale ressaltar a competência privativa da União de legislar sobre direito civil, nos termos do art. 22, inciso I, da Constituição Federal:

Art. 22. Compete privativamente à União legislar sobre:

I - direito civil, comercial, penal, processual, eleitoral, agrário, marítimo, aeronáutico, espacial e do trabalho; [...].

Destaca-se da fundamentação do voto os seguintes trechos, por ilustrativos:

A oferta de imóvel residencial para locação por meio de aplicativos não se choca com o objetivo da Lei do Inquilinato, que é o dinamizar o mercado de imóveis para locação. Em nosso entendimento, a locação de imóvel por meio do uso de aplicativos não significa transformar condomínios edifícios inteiros em hotéis ou apart-hotéis, dormitórios ou assemelhados. A locação de imóvel urbano prevista na Lei de Inquilinato já previa locação de imóveis para temporada, permitindo a rotatividade de locatários nestes imóveis. Com efeito, o caput do art. 48 da Lei do Inquilinato já fixava que a locação para temporada é aquela destinada à residência temporária do locatário, para prática de lazer, realização de cursos, tratamento de saúde, feitura de obras em seu imóvel, e outros fatos que decorrem tão somente de determinado tempo, e contratada por prazo não superior a noventa dias, esteja ou não mobiliado o imóvel.

À guisa de fecho, a locação de imóvel residencial por meio do uso de aplicativos ou plataformas de intermediação é a questão principal que, a nosso ver, merece aplausos no que se refere ao atual momento de avanço tecnológico proporcionado pela utilização da rede mundial de computadores para a dinamização dos negócios e do turismo. Não acreditamos que a locação de imóvel por curta temporada em apartamento residencial localizado em condomínio edifício possa gerar efeitos potencialmente negativos em relação aos vizinhos, o que se refere à alta rotatividade de pessoas e à segurança dos residentes. De modo a evitar conflitos com a vizinhança, a única recomendação que nos atrevemos a fazer é a de sugerir ao proprietário do imóvel em condomínio edifício o dever de comunicar à administração do condomínio a sua intenção de fazer a locação do seu imóvel por temporada, informando, sempre, quem são os ocupantes do imóvel locado naquele período (BRASIL, 2019).

O voto do senador-relator também foi pela rejeição da regra de vedação à locação temporária contratada por meio de aplicativos, recomendando apenas que o locador dê à administração do condomínio as informações pertinentes à locação e os ocupantes, enaltecendo o avanço tecnológico proporcionado pelas plataformas de intermediação pela “dinamização dos negócios e do turismo” (BRASIL, 2019).

Em muitas cidades do mundo, uma das principais preocupações das administrações públicas é a inflação dos preços das locações para moradia, e das próprias moradias, já que sem regulamentação adequada, a tendência tem sido o locador preferir disponibilizar seu imóvel para locações temporárias, em razão de o retorno financeiro ser maior.

Para controlar esse efeito inflacionário, as administrações municipais têm estabelecido regulamentações, limitando a locação de casas e apartamentos inteiros.

Na França, em cidades como Paris, Lyon, Nice e Marselha, a partir de 1º de janeiro de 2021 os anúncios de residências principais inteiras só poderão oferecer reservas por um máximo de 120 (cento e vinte) noites por ano. No caso, “residência principal” é onde o anfitrião mora pelo menos 8 (oito) meses por ano, a menos que, por motivos profissionais, problemas de saúde ou causas de força maior ocupe como moradia por menos tempo. Residência secundária é o local onde o anfitrião mora menos de 4 (quatro) meses por ano, o qual o anfitrião poderá locar o ano todo (AIRBNB, 2021).

Em Nova Iorque, no ano de 2016, o governador Andrew Cuomo assinou uma lei que tornava ilegal indivíduos anunciarem apartamentos alugados por menos do que 30 (trinta) dias se o residente não estivesse presente, condição que atingia o maior volume de negócios da AIRBNB na cidade. Nova Iorque sofre atualmente um dos mais severos déficits de locações nos Estados Unidos, com taxas de vagas por volta de 3,4% (GALLAGHER, 2018).

Em Lisboa, a atitude das autoridades locais é apenas de suspensão de áreas ou bairros com excesso de alojamentos em locações temporárias. Em matéria publicada em 03 de junho de 2019 no *website* do Jornal Económico, o pesquisador em Trabalho e Segurança Social descreve o problema social que lá ocorre:

Lisboa tem mais AIRBNB do que Barcelona, Paris, Roma ou Amsterdão, sendo hoje a capital europeia com mais Alojamento Local por habitante. Os números da passada semana da agência Moody’s dão conta de mais de 30 habitações registrados no AIRBNB por mil habitantes. Naturalmente, os preços das casas em Lisboa dispararam; de acordo com a agência Moody’s os preços dos imóveis na capital subiram 50% entre 2012 e 2018, quando os salários só cresceram 10%. A situação é insustentável.

O debate sobre a necessidade de regulação do Alojamento Local em Lisboa começou tarde porque ainda há dois anos o Presidente da Câmara Municipal dizia não saber o que era “turismo a mais”. Depois a Câmara lá reconheceu a necessidade de agir e fez um estudo que indicava que havia zonas da cidade onde uma em cada quatro casas já estavam em alojamento local. Partindo desse estudo e do acordo entre o PS e o Bloco de Esquerda na autarquia, foi feita uma suspensão dos registos alojamento local nas áreas do Bairro Alto, Madragoa, Castelo, Alfama, Mouraria e, posteriormente, na zona da Graça e Colina de Santana. Esse foi um passo importante [...] (RICARDO SANT’ANA MOREIRA, 2019).

Em relação à questão da regulamentação, há duas correntes básicas: (i) uma contrária à intervenção do Estado, advogando a tese de engessamento do desenvolvimento e ineficiência; (ii) outra que defende a intervenção regulatória do Estado (PAYÃO; VITA, 2018).

Entende-se, porém, que quando o mercado mitiga ou distorce a função social da propriedade, a administração pública deve intervir para que a lei seja cumprida, conforme o designo constitucional da propriedade.

Embora as manifestações já citadas do STJ e da CCJ sejam pela impossibilidade de o condomínio vedar as locações para temporada, uma regulamentação que seja razoável e proporcional, e que fomente as locações para moradia, ante sua evidente função social, pode vir a ser referendada pelos poderes constituídos.

Enquanto não há a almejada regulamentação, a recomendação de especialistas para o síndico é a de que se estabeleça regras de segurança, como a necessidade de se fazer o cadastro das pessoas que passarão a frequentar o condomínio e a manutenção dos moradores cientes das medidas adotadas a fim de se evitar problemas (MENEZES, 2020).

Tais recomendações, acredita-se, são capazes de prover a segurança do condomínio e poderiam ser objeto de norma federal para padronizar os procedimentos a serem adotados nos condomínios residenciais de todo o país.

A recente decisão proferida pela Quarta Turma do STJ, no REsp nº 1.819.075/RS, em sessão do dia 20 de abril de 2021, declarou que o caso analisado não é de locação para temporada, mas sim de “contrato atípico de hospedagem”. Portanto, por ter natureza comercial, esse contrato atípico de hospedagem poderá ser vedado pelo condomínio residencial.

Como já se disse, embora este precedente tenha abrangência limitada ao caso específico analisado, tem profunda repercussão na atividade promovida pela AIRBNB, demais plataformas digitais e mesmo empresas tradicionais do setor, pois os casos análogos

ao que figura no processo julgado devem observar o regime jurídico definido pelo STJ, ou seja, o regime do contrato atípico de hospedagem, de natureza comercial.

Tal situação denota a necessidade de o legislador regulamentar essa atividade para que haja a devida segurança jurídica na atuação das partes envolvidas.

7 CONCLUSÕES

A coexistência no mercado das novas empresas digitais de locação de imóveis para temporada com os tradicionais hotéis é fato irreversível, tal qual a economia compartilhada ou colaborativa.

No âmbito dos condomínios residenciais, os limites do direito à locação para temporada foram objeto de deliberação no STJ, em um caso concreto. A partir da análise do litígio em questão é possível afirmar que para os casos em que ocorre de fato a locação para temporada, a atividade assim caracterizada está legalmente albergada pela Lei do Inquilinato, não sendo lícito ao condomínio vedar a atividade. Porém, se configurar contrato de hospedagem, ainda que seja contrato atípico de hospedagem, é lícito ao condomínio residencial vedar a atividade.

A preocupação quanto à regulamentação da atividade de locação para temporada, incrementada que está pelas plataformas digitais, chegou ao Senado Federal. Todavia, o Projeto de Lei proposto pelo Senador Ângelo Coronel que pretende alterar a Lei do Inquilinato, impondo a regra geral de vedação às locações para temporada intermediadas pelas plataformas digitais, não foi referendado na CCJ pelo voto do Senador Randolfe Rodrigues, indicando que não deve prosperar essa regulamentação tendente a limitar o direito de propriedade dos locadores e a dinamização dos negócios e do turismo.

A recente decisão da Quarta Turma do STJ, no REsp nº 1.819.075/RS, que associou a “contrato atípico de hospedagem” a atividade promovida pelos proprietários de um condomínio residencial, reforça o entendimento de que há necessidade de regulamentação dessa atividade, para que haja a devida segurança jurídica aos que nela atuam, em situações análogas.

De outro lado, a vertiginosa escalada do mercado de locações para temporada pode afetar negativamente o mercado de locações para moradia e inflacionar seus preços.

Assim, na medida em que a atividade de locação para temporada toma vulto econômico, é mister que a locação para moradia seja protegida, garantindo a função social da propriedade.

REFERÊNCIAS

ADVFN. Disponível em <https://br.advfn.com/bolsa-de-valores/NASDAQ/ABNB/cotacao> > Acesso em: 26 jan. 2021.

ADVFN. Disponível em <https://br.advfn.com/bolsa-de-valores/NASDAQ/BKNG/cotacao> > Acesso em: 26 jan. 2021.

AIRBNB. Disponível em <https://www.AIRBNB.com.br/help/article/1857/o-que-s%C3%A3o-as-taxas-de-servi%C3%A7o-do-AIRBNB> > Acesso em 8 fev. 2021.

AIRBNB. Disponível em <https://www.AIRBNB.com.br/help/article/2108/limites-de-noites-na-fran%C3%A7a-perguntas-frequentes> > Acesso em 28 jan. 2021.

AIRDNA. Disponível em <https://www.AIRDNA.co/blog/covid-19-pandemic-impacted-the-supply-of-strs> > Acesso em 21 abr. 2021.

ARAKAKI, Murillo. AIRBNB e o desafio dos municípios de cobrar ISS dos anfitriões. 2019. Disponível em: <https://www.revistahoteis.com.br/AIRBNB-e-o-desafio-dos-municipios-de-cobrar-iss-dos-anfritoes/> > Acesso em: 18 jan 2021.

BRASIL. Senado Federal. Disponível em <https://legis.senado.leg.br/sdleg-getter/documento?dm=7943922&ts=1614291526953&disposition=inline> Acesso em 21 mar. 2021.

BRASIL. Senado Federal. Disponível em <https://legis.senado.leg.br/sdleg-getter/documento?dm=8058703&ts=1614291527563&disposition=inline> Acesso em 21 mar. 2021.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Disponível em: <https://www.stj.jus.br/sites/portalp/Paginas/Comunicacao/Noticias/Relator-vota-pela-impossibilidade-de-que-condominios-proibam-locacoes-de-curta-temporada-via-Airbnb.aspx> > Acesso em: 23 jan. 2021.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Recurso Especial nº 1. Relator: ministro Luis Felipe Salomão – Quarta Turma. Disponível em: <https://processo.stj.jus.br/processo/pesquisa/?aplicacao=processos.ea&tipoPesquisa=tipoPesquisaGenerica&termo=REsp%201819075> > Acesso em: 25 jan. 2021.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Disponível em: <https://www.youtube.com/watch?v=YKGOvj5Dw> > Acesso em: 21 abr. 2021.

CARMO, Valter. et al. Revista do Mestrado em Direito da Universidade Católica de Brasília, Brasília, v. 12, nº 1, p. 162-178, jan-jun 2018. Disponível em: <https://portalrevistas.ucb.br/index.php/rvmd/article/view/9324/6277> > Acesso em: 08 jan. 2021.

COUTINHO, Thiago. Economia compartilhada: o que é esse modelo de negócio? 2019. Disponível em: <https://www.voitto.com.br/blog/artigo/economia-compartilhada> > Acesso em 01 mar. 2021.

DE SEIXAS, Bernardo Silva; CABRAL, Yasmin Lemos. A restrição de utilização do AIRBNB pela convenção do condomínio. In “Revista Intertermas”, vol. 25, 2020, p. 92/119. Disponível em: <http://intertermas.toledoprudente.edu.br/index.php/INTERTEMAS/article/viewFile/8397/67649555> > Acesso em: 25 jan 2021.

GALLAGHER, Leigh. A história da AIRBNB: Como três rapazes comuns agitaram uma indústria, ganharam bilhões... e criaram muita controvérsia. Tradução: Santiago Nazarian. São Paulo: Buzz Editora, 2018.

HAYWORD, Jessica. et al. AIRBNB & Hotel Performance. p. 1-35, 2017. Disponível em <https://str.com/sites/default/files/2019-07/AIRBNB-and-Hotel-Performance.pdf> > Acesso em: 28 jan. 2021.

JORNAL ECONÓMICO. MOREIRA, Ricardo. Disponível em <https://jornaleconomico.sapo.pt/noticias/ja-nao-cabem-mais-AIRBNB-em-lisboa-451783> > Acesso em: 28 jan. 2021.

MELO, Omar. Regulação e concorrência em tempos de disrupção (caso AIRBNB). 2018. Disponível em: <http://www.tributomunicipal.com.br/portal/index.php/blog/outros-temas/item/2085-regulacao-e-concorrenca-em-tempos-de-disrupcao-caso-AIRBNB> > Acesso em: 21 jan 2021.

MENEZES, Gabriel. O condomínio em tempos de AIRBNB. Disponível em: <https://www.revistasindico.com.br/ultimas-noticias/2020/o-condominio-em-tempos-de-AIRBNB/480501> > Acesso em: 25 jan. 2021.

PAYÃO, Jordana; VITA, Jonathan. Desafios regulatórios do Caso AIRBNB: a intervenção do Estado no modelo econômico colaborativo. 2018. Disponível em: <http://seer.upf.br/index.php/rjd/article/view/7855/4802> > Acesso em: 22 jan. 2021.

PURCHIO, L. Veja, 2020 (11 de dezembro). Disponível em: <https://veja.abril.com.br/economia/segredo-do-sucesso-como-o-AIRBNB-se-tornou-o-maior-ipo-dos-eua-em-2020/> > Acesso em: 19 dez. 2020.

SUNDARARAJAN, Arun. Economia compartilhada: O fim do emprego e a ascensão do capitalismo de multidão. Tradução: André Botelho. São Paulo: Editora Senac, 2019.