



ESCOLA DA MAGISTRATURA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO

A EFICÁCIA EXTERNA DOS CONTRATOS DE *AIRBNB*: UMA ANÁLISE DA
NATUREZA JURÍDICA DESSE INSTITUTO E DE SEUS IMPACTOS NAS
RELAÇÕES CONDOMINIAIS À LUZ DO DIREITO CIVIL-CONSTITUCIONAL

Luma Isabella de Almeida Okida

Rio de janeiro
2025

LUMA ISABELLA DE ALMEIDA OKIDA

A EFICÁCIA EXTERNA DOS CONTRATOS DE *AIRBNB*: UMA ANÁLISE DA
NATUREZA JURÍDICA DESSE INSTITUTO E DE SEUS IMPACTOS NAS RELAÇÕES
CONDOMINIAIS À LUZ DO DIREITO CIVIL-CONSTITUCIONAL

Monografia apresentada como exigência de
conclusão de Curso de Pós-Graduação *Lato
Sensu* da Escola da Magistratura do Estado do
Rio de Janeiro.

Orientador:

Prof. Thiago Ferreira Cardoso Neves

Coorientadora:

Profa. Monica Cavalieri Fetzner Areal

Rio de janeiro
2025

LUMA ISABELLA DE ALMEIDA OKIDA

A EFICÁCIA EXTERNA DOS CONTRATOS DE *AIRBNB*: UMA ANÁLISE DA
NATUREZA JURÍDICA DESSE INSTITUTO E DE SEUS IMPACTOS NAS RELAÇÕES
CONDOMINIAIS À LUZ DO DIREITO CIVIL-CONSTITUCIONAL

Monografia apresentada como exigência de
conclusão de Curso de Pós-Graduação *Lato*
Sensu da Escola da Magistratura do Estado do
Rio de Janeiro

Aprovada em ___ de _____ de 2025. Grau atribuído: _____

BANCA EXAMINADORA:

Presidente: Desembargador Cláudio Brandão de Oliveira – Escola da Magistratura do Estado
do Rio de Janeiro-EMERJ

Convidado: Prof. Dr. Bruno Magalhães de Mattos – Escola da Magistratura do Estado do Rio
de Janeiro-EMERJ

Orientador: Prof. Dr. Thiago Ferreira Cardoso Neves – Escola da Magistratura do Estado do
Rio de Janeiro-EMERJ

A ESCOLA DA MAGISTRATURA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO – EMERJ – NÃO APROVA NEM REPROVA AS OPINIÕES EMITIDAS NESTE TRABALHO, QUE SÃO DE RESPONSABILIDADE EXCLUSIVA DO(A) AUTOR(A).

A Deus, minha fortaleza.
À minha mãe, minha inspiração.
Ao meu pai, meu orgulho.
Ao meu irmão, meu grande amigo.

AGRADECIMENTOS

Agradeço, em primeiro lugar, a Deus, que me sustentou durante toda essa trajetória e me concedeu força e sabedoria para permanecer firme no propósito em busca da realização do meu sonho.

Agradeço, ainda, à minha família por todo o apoio incondicional que me deu ao longo dos anos para que eu pudesse chegar até aqui. Obrigada pelo carinho, pela compreensão, pelo incentivo, pela provisão, pelas instruções e por nunca terem deixado que nada me faltasse. Essa conquista não é só minha, mas de vocês também. Sou grata pela oportunidade de concluir mais esse ciclo ao lado de vocês.

Agradeço também aos meus professores da EMERJ e ao meu orientador, Thiago Neves. Obrigada pela paciência, pelos ensinamentos, pelas aulas de excelência e por sempre estarem dispostos a me ajudar. Obrigada pelas dúvidas esclarecidas, pelas experiências compartilhadas e pelas palavras de instrução e de conforto durante todo esse percurso.

Agradeço, por fim, à EMERJ, Escola da Magistratura do Estado do Rio de Janeiro. Foram três anos intensos, repletos de ensinamentos, matérias, provas, experiência e muitas manhãs em sala de aula que contribuíram para a minha evolução. O caminho foi longo, árduo e exigiu sacrifícios, mas tenho a certeza de que tudo valeu a pena.

Hoje, encerro mais um importante ciclo em minha vida e sou grata por ter chegado até aqui. Muito obrigada.

“Tudo tem o seu tempo determinado, e há tempo
para todo o propósito debaixo do céu”.
Eclesiastes 3.1

SÍNTESE

O presente trabalho busca analisar a natureza jurídica dos contratos celebrados por meio de plataformas digitais e os impactos causados nas relações condominiais. A temática do *airbnb* tem sido palco de debate na doutrina e na jurisprudência, especialmente em decorrência de conflitos frequentes entre condôminos, que alegam violação às regras do direito condôminial e do direito de vizinhança. Nessa perspectiva, o primeiro capítulo busca analisar a função social da propriedade, destacando a oxigenação dos institutos do Direito Privado à luz da Constituição Federal de 1988 e a superação da lógica de um direito de propriedade absoluto pela lógica da funcionalização da propriedade. O segundo capítulo, por sua vez, destina-se ao tema central da pesquisa. Assim, inicialmente, são analisadas as principais características do contrato de locação para temporada e, posteriormente, as peculiaridades do contrato atípico de hospedagem, perquirindo-se, dessa forma, em qual categoria estão inseridos os contratos de *airbnb*. Ao final, são estudadas as principais decisões do Superior Tribunal de Justiça a respeito do tema e, ainda, é explicada a proposta de regimento da matéria pelo Projeto de Lei nº 4/2025 – projeto de alteração do Código Civil. O terceiro e último capítulo, a seu turno, tem como enfoque a eficácia externa dos contratos de *airbnb*, notadamente as consequências que causam na esfera jurídica dos demais condôminos, terceiros estranhos à relação contratual, mas que acabam suportando os impactos ocasionados pela alta rotatividade de pessoas. Ao final, busca-se concluir qual é a solução trazida pela doutrina e pela jurisprudência para a discussão acerca da possibilidade de se vetar ou não a celebração de contratos de *airbnb* no âmbito de condomínios com destinação e finalidade residencial.

PALAVRAS-CHAVE: função social da propriedade; condomínio edilício; locação para temporada; contrato de hospedagem; *airbnb*; direito de vizinhança.

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO	10
1. A FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE CONDOMINIAL À LUZ DO DIREITO CIVIL-CONSTITUCIONAL	12
1.1. O DIREITO DE PROPRIEDADE NO ÂMBITO DO CÓDIGO CIVIL DE 1916.....	14
1.2. A MUDANÇA DE PARADIGMA TRAZIDA PELA CONSTITUIÇÃO FEDERAL DE 1988	17
1.3. A FUNÇÃO SOCIAL DOS CONDOMÍNIOS EDILÍCIOS	25
2. A NATUREZA JURÍDICA DOS CONTRATOS DE <i>AIRBNB</i>.....	33
2.1. A FUNÇÃO SOCIAL DO CONTRATO DE LOCAÇÃO RESIDENCIAL PARA TEMPORADA	34
2.2. A FUNÇÃO SOCIAL DO CONTRATO ATÍPICO DE HOSPEDAGEM	44
2.3. CONTRATOS DE <i>AIRBNB</i> : LOCAÇÃO OU HOSPEDAGEM?	49
3. A EFICÁCIA EXTERNA DOS CONTRATOS DE <i>AIRBNB</i> NAS RELAÇÕES CONDOMINIAIS.....	63
3.1. DIREITO CONDOMINIAL: ANÁLISE DO CONDOMÍNIO EDILÍCIO	64
3.2. DIREITO DE VIZINHANÇA: O DIREITO À SEGURANÇA, AO SOSSEGO E À SAÚDE NO ÂMBITO CONDOMINIAL	72
3.3. ANÁLISE DAS CONSEQUÊNCIAS E DOS IMPACTOS DO <i>AIRBNB</i> DENTRO DAS RELAÇÕES DE CONDOMÍNIO: A PONDERAÇÃO ENTRE OS DIREITOS DE PROPRIEDADE EM CONFLITO	77
CONCLUSÃO.....	84
REFERÊNCIAS	86

SIGLAS E ABREVIATURAS

AgInt nos EDcl – Agravo Interno nos Embargos de Declaração

CC – Código Civil

CDC – Código de Defesa do Consumidor

CRFB/88 – Constituição da República Federativa Brasileira de 1988

EDcl – Embargos de Declaração

PL – Projeto de Lei

REsp – Recurso Especial

STJ – Superior Tribunal de Justiça

INTRODUÇÃO

A presente pesquisa tem como objetivo principal analisar a natureza jurídica do contrato de *airbnb* e os impactos sociais possivelmente causados nas relações condominiais. Nesse sentido, o foco será o estudo dos contratos de locação para temporada e dos contratos de hospedagem, para que se possa, a partir dessas definições e distinções, verificar qual seria o possível enquadramento dos contratos de *airbnb* dentro do ordenamento jurídico e os desdobramentos decorrentes dessa classificação.

Nessa perspectiva, ao longo dos séculos, o que se pode perceber é que a história da humanidade reflete um cenário de transformações. Carros elétricos, painéis solares e inteligência artificial são exemplos de instrumentos tecnológicos inovadores. Nesse sentido, o Direito, sendo um saber que reflete os valores da sociedade na qual está inserido, não fugiria à regra das evoluções e revoluções. Veja-se, assim, o Direito Contratual, que, mesmo sendo um dos ramos mais antigos do mundo jurídico, conta, atualmente, com os chamados *smart contracts*.

Sendo assim, o que se observa é que a humanidade pôde vivenciar desde a era dos contratos escritos em papel – forma de pactuação utilizada até hoje, diga-se de passagem – até a era dos contratos autoexecutáveis, que, por vezes, dispensam, inclusive, a presença física das partes. Outro exemplo é a atual possibilidade de celebração de contratos de locação ou hospedagem – classificação que será debatida ao longo do presente trabalho – por aplicativos e à distância, sem necessidade de contato entre as partes pactuantes. Importante salientar que, no que diz respeito aos contratos de *airbnb*, trata-se de relativa inovação que tem levantado debates no mundo jurídico.

A principal controvérsia a respeito do assunto é quanto à natureza jurídica desses contratos: locação residencial para temporada ou hospedagem? É justamente sobre esse embate que o presente trabalho debruçar-se-á. A importância deve-se ao fato de que, a depender da classificação, diferentes serão as consequências. Ademais, o que se tem verificado são significativos impactos nas relações condominiais e crescentes demandas deflagradas no Poder Judiciário.

Nesse sentido, com relação ao tema proposto, o primeiro capítulo versará sobre a análise da função social da propriedade e sobre a mudança de perspectiva que esse direito sofreu ao longo dos séculos. Tendo em vista que, anteriormente, a propriedade era vista como quase absoluta e que, atualmente, a doutrina e a jurisprudência apontam a necessidade de releitura desse instituto à luz da Constituição Federal, será abordada a perspectiva civil-

constitucional da função social da propriedade, notadamente, no que tange ao direito de propriedade no âmbito dos condomínios edilícios.

Por sua vez, o segundo capítulo será dedicado à discussão acerca da natureza jurídica dos contratos de *airbnb*, ou seja, se são um contrato de locação para temporada ou se são um contrato atípico de hospedagem. Para tanto, serão analisadas as funções sociais de ambos os institutos, possibilitando, assim, verificar em qual dos dois estaria inserido o contrato de *airbnb* e, ainda, qual é o atual posicionamento da jurisprudência e a nova proposta trazida pelo projeto de alteração do Código Civil de 2002.

Por fim, o terceiro capítulo será destinado à análise da eficácia externa dos contratos de *airbnb* nas relações condominiais. Nesse sentido, serão abordados, inicialmente, os aspectos gerais sobre o direito condominial, com enfoque no condomínio edilício. Posteriormente, será analisado o direito de vizinhança, especialmente no que tange à regra dos três Ss e à sua aplicabilidade ao direito condominial. Ao final, serão apontados quais são os impactos que os condôminos têm experimentado com os crescentes números de imóveis utilizados como *airbnb* e como ponderar os direitos de propriedade em conflito.

Nessa perspectiva, a metodologia empregada será de natureza explicativa, já que, ao longo de todo o trabalho, será realizada análise de doutrina e jurisprudência a respeito do tema com o objetivo de retomar o estudo desses institutos à luz de uma perspectiva clássica e analisá-los, novamente, à luz de uma perspectiva moderna sob o prisma do Direito Civil-Constitucional. Busca-se, portanto, explicar os pontos centrais de cada instituto, apresentar as principais controvérsias relativas aos contratos de *airbnb* e apontar qual tem sido o posicionamento da doutrina, da jurisprudência e da proposta de alteração do Código Civil.

1. A FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE CONDOMINIAL À LUZ DO DIREITO CIVIL-CONSTITUCIONAL

Analisar o Direito e seus institutos é, necessariamente, analisar, também, a história da humanidade e as suas constantes transformações. Diferente não poderia ser, já que Direito e sociedade constituem-se em uma relação simbiótica: onde está um, o outro, igualmente, é encontrado. Prova disso é que não há que se falar em relação jurídica quando se trata de um indivíduo que habita o mundo de forma só. Dessa maneira, inexistindo um ser minimamente semelhante ao outro, não há, em tese, o nascimento da relação poder-dever, já que ausente a alteridade a quem se sujeitar.

Nessa perspectiva, três são os institutos que podem ser citados, a título exemplificativo, como alvo de profundas modificações dentro do ramo do Direito Civil: (i) Direito das obrigações; (ii) Direito dos contratos; e (iii) Direito de propriedade. No âmbito do primeiro, tem-se que o adimplemento obrigacional não é mais entendido como o mero cumprimento da prestação principal, mas sim da prestação devida. Dessa forma, satisfaz o interesse do credor o devedor que “efetua a prestação tal como devida, ou seja, no tempo e no lugar convencionados, de modo completo e pela forma adequada”¹. Para Anderson Schreiber, nasce, assim, a chamada tríplice transformação do adimplemento:

Considerando com essas novas lentes a noção de adimplemento, identifica-se genuína a transformação, que se pode examinar sob três aspectos distintos: (a) temporal; (b) conceitual; e (c) consequencial. Em outras palavras, alteram-se no direito contemporâneo o momento de verificação do adimplemento (plano temporal), as condições para a sua configuração (plano conceitual em sentido estrito) e os efeitos que dele decorrem (plano consequencial)².

No âmbito do segundo, por sua vez, emerge a chamada boa-fé contratual, que preconiza que os contratos devem ser sempre interpretados em consonância com a tríplice função social da boa-fé: (i) interpretativa (art. 113, CC)³; (ii) limitativa (art. 187, CC)⁴; e (iii) criadora de deveres anexos (art. 422 do CC)⁵. Tanto credor, quanto devedor devem guardar, no momento do cumprimento de suas obrigações, respeito à lealdade, à transparência e à

¹ GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro: Teoria geral das obrigações**. 17. ed. São Paulo: Saraiva, 2020, p. 380. 2v.

² SCHREIBER, Anderson. **Manual de Direito Civil Contemporâneo**. 3. ed. São Paulo: Saraiva, 2020, p. 344.

³ BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Institui o Código Civil. Brasília, DF: Presidência da República, 2002. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406compilada.htm. Acesso em: 20 jun. 2024.

⁴ *Ibid.*

⁵ *Ibid.*

cooperação, não só durante o contrato, mas antes e após. Surgem, portanto, figuras como *positive breach of contract* (violação positiva do contrato⁶), *substantial performance*⁷ (adimplemento substancial) e *anticipatory breach of contract*⁸ (inadimplemento anterior ao termo). Deve ser lido o contrato, pois, à luz de sua função social, superando-se a *summa divisio*, que relegava aos pactos privados um modelo extremamente individualista. Veja-se:

Essas reflexões devem espalhar-se igualmente pelo direito contratual, pois a rígida separação entre interpretação da lei e interpretação dos contratos deita raízes na tradicional *summa divisio* entre direito público e direito privado, construção própria do contexto histórico liberal de desconfiança com relação à atividade do intérprete. Constatada a unidade do ordenamento, em que todas as normas encontram seu fundamento de validade na Constituição e têm por objetivo a mais plena realização de seus princípios fundamentais, o direito contratual deixa de ser o espaço em que reina isolado somente o império da vontade para também obedecer à tábua principiológica estabelecida pela legalidade constitucional⁹.

No âmbito do terceiro e último instituto, cumpre destacar, igualmente, a mudança do paradigma individualista para o coletivo, fortalecendo-se, assim, a noção de função social da propriedade. O Código Civil de 1916¹⁰, inspirado fortemente no Código Napoleônico, de caráter liberal e patrimonialista, cedeu lugar para a funcionalização da propriedade. Pode-se dizer que, após o experimento das consequências das Guerras Mundiais, chegou-se à conclusão de que a liberdade absoluta serviu, apenas, como instrumento de opressão por aqueles que detinham posição de hierarquia e de poder na sociedade. Desta feita, já não mais suficiente uma visão puramente individualista, emergindo, nesse contexto, a forte Era da Constitucionalização, conforme preconiza Luís Roberto Barroso:

A progressiva superação do liberalismo puro pelo intervencionismo estatal trouxe para o domínio do direito privado diversos princípios limitadores da liberdade individual e do primado da vontade, denominados princípios de ordem pública. [...] A proliferação de normas cogentes, indisponíveis pelos contratantes, assinala a denominada publicização do direito privado. Já mais próximo da virada do século, esse processo se aprofunda, dando lugar a um novo desenvolvimento dogmático,

⁶ TARTUCE, Flávio. **Manual de Direito Civil**. 11. ed. Rio de Janeiro: Forense Ltda., 2021, p. 724.

⁷ BECK, Anthony. The Doctrine of Substantial Performance: Conditions and Conditions Precedent. **The Modern Law Review**. Disponível em: <https://onlinelibrary.wiley.com/doi/pdf/10.1111/j.1468-2230.1975.tb01422.x>. Acesso em: 25 jun. 2024.

⁸ TERRA, Aline de Miranda Valverde. **Inadimplemento Anterior ao Termo**. Rio de Janeiro: Renovar, 2009, p. 139.

⁹ TEPEDINO, Gustavo; KONDER, Carlos N.; BANDEIRA, Paula G. **Fundamentos do Direito Civil**. Contratos. 5. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2024. *E-book*. p. 28. V.III. ISBN 9788530994518. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9788530994518/>. Acesso em: 26 jun. 2024.

¹⁰ BRASIL. **Lei nº 3.071, de 1º de janeiro de 1916**. Código Civil dos Estados Unidos do Brasil, DF: Presidência da República, 1916. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/13071.htm. Acesso em: 20 jun. 2024.

referido pela doutrina como *constitucionalização do direito civil*¹¹.

Vê-se, portanto, que o Direito Civil experienciou verdadeira oxigenação à luz da Constituição Federal de 1988¹². O direito de propriedade passou por significativas transformações, não apenas na letra da lei, mas também no âmbito interpretativo e teleológico. Busca-se, hoje, conciliar os interesses públicos e privados, condicionando o exercício da propriedade ao cumprimento de determinadas funções impostas constitucionalmente, legalmente e socialmente. Nessa perspectiva, dizer que o Direito Civil – incluso, aqui, o Direito real de propriedade – deve ser interpretado sob a perspectiva Civil-Constitucional é dizer, em outras palavras, que é preciso tomar, como base, os pilares da dignidade da pessoa humana, da solidariedade e da isonomia. Imperioso analisar, assim, a evolução histórica do instituto, conforme se seguirá.

1.1. O DIREITO DE PROPRIEDADE NO ÂMBITO DO CÓDIGO CIVIL DE 1916

Conforme preceitua Caio Mário da Silva Pereira, “o direito de propriedade não é inflexível, pois, “ao revés, evolve sempre, modifica-se ao sabor das injunções econômicas”¹³. Ocorre que, apesar de não haver uma definição unânime para esse instituto, fato é que a doutrina, representada por autores como Anderson Schreiber¹⁴, Caio Mário¹⁵ e Luís Roberto Barroso¹⁶, costuma indicar que o direito de propriedade brasileiro possui raízes oriundas do Direito Romano e, ainda, do Código Napoleônico, justificando, assim, o caráter individual e absolutista sob o qual foi forjado. Nessa perspectiva, tem-se que o então *Code Napoléon*, elaborado no contexto da Revolução Francesa, atribuía especial enfoque à propriedade sob seu aspecto individualista, razão pela qual também era conhecido como o “código da propriedade”¹⁷. Nesse sentido, Luís Roberto Barroso:

As doutrinas individualista e voluntarista, consagrada pelo Código Napoleônico (1804) e incorporadas pelas codificações do século XIX, repercutiram sobre o Código Civil brasileiro de 1916. A liberdade de contratar e o direito de propriedade

¹¹ BARROSO, Luís Roberto. **Curso de Direito Constitucional Contemporâneo: os conceitos fundamentais e a construção do novo modelo**. 5. ed. São Paulo: Saraiva, 2015, p. 83.

¹² BRASIL. [Constituição (1988)]. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. Brasília, DF: Presidência da República, [2024]. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm. Acesso em: 24 jun. 2024.

¹³ PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições de Direito Civil: Direito Reais**. 27. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2019, p. 67.

¹⁴ SCHREIBER, Anderson. **Manual de Direito Civil Contemporâneo**. 3. ed. São Paulo: Saraiva, 2020, p. 758.

¹⁵ PEREIRA, *op. cit.*, p. 68.

¹⁶ BARROSO, *op. cit.*, p. 82.

¹⁷ PEREIRA, *op. cit.*, p. 69.

fundiam-se para formar o centro de gravidade do sistema privado¹⁸.

Sendo assim, as faculdades inerentes à propriedade – usar, gozar, dispor e reaver – eram lidas como um direito exclusivo, ilimitado e perpétuo¹⁹, possuindo, apenas, excepcionais limitações negativas decorrentes da lei. Percebe-se, pois, que o fundamento da propriedade foi construído com base em pilares patrimonialistas, transformando-se, por vezes, em instrumento de dominação. A ideia, portanto, era de que cada indivíduo extraísse de seu bem o maior benefício possível, não tendo lugar a socialização ou humanização da propriedade, vista como mero objeto do homem, que, senhor absoluto de seu domínio, não encontrava amarras para o seu bel deleite. Tratava-se do poder proprietário exercido de “*la manière plus absolute*”²⁰.

Durante esse período, era latente a ideia da *summa divisio*, de modo que, ao particular, era lícito fazer tudo o que a lei não vedasse, ao passo que, à Administração Pública, só era lícito fazer o que a lei permitia. Vê-se, pois, que, enquanto as relações privadas lastreavam-se nas lacunas da ausência de comandos negativos, as relações públicas lastreavam-se na estrita legalidade permissiva. Decorre, daí, o caráter individualista da propriedade, já que praticamente tudo estava no campo de permissão do particular, que não encontrava barreiras ao exercício do seu direito quase absoluto. A respeito da *summa divisio*, breves considerações:

No regime jurídico de direito privado, vigoram os princípios como os da livre iniciativa e da autonomia da vontade. As pessoas podem desenvolver qualquer atividade ou adotar qualquer linha de conduta que não lhes seja vedada pela ordem jurídica. O particular tem liberdade de contratar, pautando-se por preferências pessoais. A propriedade privada investe seu titular no poder de usar, fruir e dispor do bem. As relações jurídicas dependem do consenso entre as partes. E a responsabilidade civil, como regra, é subjetiva. [...] Já o regime jurídico de direito público funda-se na soberania estatal, no princípio da legalidade e na supremacia do interesse público. A autoridade pública só pode adotar, legitimamente, as condutas determinadas ou autorizadas pela ordem jurídica. Os bens públicos são, em linha de princípio, indisponíveis e, por essa razão, inalienáveis. A atuação do Estado na prática de atos de império independe da concordância do administrado, que apenas suportará as suas consequências, como ocorre na desapropriação. Os entes públicos, como regra, só poderão firmar contratos mediante licitação e admitir pessoal mediante concurso público. E a responsabilidade civil do Estado é objetiva²¹.

Ocorre, porém, que, conforme visto no tópico anterior, as Guerras e as destruições levaram à percepção de necessidade de mudança de perspectiva, tendo-se reconhecido que o exercício individualista, absoluto e ilimitado do direito de cada indivíduo acabou gerando resultados inimagináveis. Nesse sentido, conforme preconiza Luís Roberto Barroso, emergiu o

¹⁸ BARROSO, Luís Roberto. **Curso de Direito Constitucional Contemporâneo: os conceitos fundamentais e a construção do novo modelo**. 5. ed. São Paulo: Saraiva, 2015, p. 82-83.

¹⁹ SCHREIBER, Anderson. **Manual de Direito Civil Contemporâneo**. 3. ed. São Paulo: Saraiva, 2020, p. 758.

²⁰ *Ibid.*

²¹ BARROSO, *op. cit.*, p. 81.

movimento da constitucionalização do Direito Civil. Assim, na primeira parte do século XXI, o Código Civil era considerado a Constituição do Direito privado, figurando como protagonistas da relação privada o contratante e o proprietário e, da relação pública, o Estado e o cidadão. Posteriormente, o que se verificou foi o crescimento do movimento de despatrimonialização do Direito Civil. Veja-se:

Ao longo do século, todavia, as novas demandas da sociedade tecnológica e a crescente consciência social em relação aos direitos fundamentais promoveram a superposição entre o público e o privado. No curso desse movimento, opera-se a *despatrimonialização* do direito civil, ao qual se incorporam fenômenos como o dirigismo contratual e a relativização do direito de propriedade²².

A mudança de perspectiva levou, então, a significativas alterações no ordenamento jurídico, a começar pela Constituição Federal de 1988²³, que alçou a função social da propriedade a título de direito fundamental, conforme art. 5º, XXIII, da CRFB/88²⁴, e atribuiu-lhe *status* de cláusula pétrea, nos moldes do art. 60, §4º, da CRFB/88²⁵. De igual modo, no âmbito infraconstitucional, o art. 1.228, parágrafo único, do CC²⁶, passou a prever a necessidade de o proprietário atender à função da propriedade sob o prisma coletivo e social, e não mais meramente individual.

Abandona-se o cunho egoístico, mas sem importar, de igual modo, o esvaziamento do domínio pelo senhor. O que se fez, portanto, foi conciliar os interesses envolvidos, protegendo-se a legitimidade do exercício do direito de propriedade, porém condicionando essa proteção à obediência das regras sociais. Tem-se, pois, a irradiação da Constituição Federal para todo o ordenamento jurídico, notadamente, para o direito de propriedade, conforme tópico abaixo.

²² BARROSO, Luís Roberto. **Curso de Direito Constitucional Contemporâneo: os conceitos fundamentais e a construção do novo modelo**. 5. ed. São Paulo: Saraiva, 2015, p. 84.

²³ BRASIL. [Constituição (1988)]. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. Brasília, DF: Presidência da República, [2024]. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm. Acesso em: 14 ago. 2024.

²⁴ *Ibid.*

²⁵ *Ibid.*

²⁶ BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Institui o Código Civil. Brasília, DF: Presidência da República, 2002. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406compilada.htm. Acesso em: 14 ago. 2024.

1.2. A MUDANÇA DE PARADIGMA TRAZIDA PELA CONSTITUIÇÃO FEDERAL DE 1988

Como visto no item supra, a Constituição Federal de 1988²⁷ abandonou o papel de mero espectador, assumindo verdadeiro *status* de preponderância no centro de todo o ordenamento jurídico. Se, antes, o Código Civil era tido como a Constituição do Direito Privado, agora, a Constituição, Lei Maior, é que passa a ocupar o cerne do ordenamento e de toda a legislação infraconstitucional. Cumpre ressaltar que não se pretende, assim, retirar a força dos demais regimes jurídicos que integram o ordenamento, mas sim conferir uniformidade e estabilidade, de modo que todos tenham um único referencial: a Constituição Federal. Desse modo, todos os institutos que permeiam o Direito, independentemente de seu ramo, devem lastrear-se nos princípios e valores constitucionais, a começar pela dignidade da pessoa humana. Nesse sentido, discorre Luís Roberto Barroso:

No caso brasileiro específico, a Carta de 1988 contém normas acerca da família, da criança e adolescente, da proteção do consumidor, da função social da propriedade. Além disso, os princípios constitucionais passam a condicionar a própria leitura e interpretação dos institutos de direito privado. A dignidade da pessoa humana assume sua dimensão transcendental e normativa. A Constituição já não é apenas o documento maior do direito público, mas o centro de todo o sistema jurídico, irradiando seus valores e conferindo-lhe unidade²⁸.

A respeito da previsão constitucional da função social ao longo do tempo, conforme preceitua Marcos Alcino, apesar de se identificar “um marco inicial da positivação da função social através das Constituições Mexicanas e de Weimar, filosoficamente não é tranquilo estabelecer quem teria primeiro sustentado que a propriedade tem uma função social”²⁹. Já no âmbito brasileiro, cumpre destacar que a CRFB/88 não foi a primeira a trazer a noção de função social da propriedade. Dessa forma, a ideia de funcionalização de propriedade – ou, ao menos, de utilização individual do bem próprio levando-se em conta a existência de um certo limite, qual seja, o interesse de outras pessoas – já podia ser encontrada, ainda que de forma incipiente, em outros textos constitucionais.

²⁷ BRASIL. [Constituição (1988)]. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. Brasília, DF: Presidência da República, [2024]. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm. Acesso em: 14 ago. 2024.

²⁸ BARROSO, Luís Roberto. **Curso de Direito Constitucional Contemporâneo: os conceitos fundamentais e a construção do novo modelo**. 5. ed. São Paulo: Saraiva, 2015, p. 84.

²⁹ TORRES, Marcos Alcino de Azevedo. **A propriedade e a posse: um confronto em torno da Função Social**. Rio de Janeiro: Forense, 2007, p. 201.

Sendo assim, conforme preceitua Caio Mário³⁰, a Constituição Federal de 1946, por exemplo, já trazia a previsão da subordinação do uso da propriedade ao bem-estar social em seu art. 147³¹, o que passou a ser previsto, após a Reforma Constitucional de 24 de janeiro de 1967³², no art. 157³³. Igual teor trazia a Constituição de 1969 em seu art. 160³⁴. Importante, porém, conferir papel de destaque à Constituição Federal de 1988, já que foi a pioneira em trazer balizadores e mecanismos para que essa função viesse a ser efetivada e concretizada³⁵. Como será visto, ao longo do texto da atual Magna Carta, é possível encontrar alusões à funcionalização da propriedade. A respeito, Schreiber:

Entre nós, a noção de propriedade, mesmo não sendo nova, permaneceu sem efetividade até a Constituição de 1988, que, inovando em relação às Constituições anteriores, traçou parâmetros substanciais para o preenchimento do seu significado. Assim, consagrou a necessidade de atendimento à função social da propriedade no art. 5º, XXIII (“a propriedade atenderá à sua função social”) entre os direitos fundamentais [...]. A função social aparece também no art. 170, III, entre os princípios da ordem econômica. [...] Entretanto, a preocupação em atribuir efetividade concreta à noção de função social da propriedade surge intensamente no art. 186 do texto constitucional, que indica expressamente requisitos para atendimento da função social da propriedade rural. [...] O mesmo se pode dizer em relação à função social da propriedade urbana, já que a Constituição especifica, no art. 182, §2º, que “a propriedade cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor”. [...] Pode-se concluir que ao menos no que diz respeito à propriedade imobiliária, urbana e rural, a Constituição indica expressamente, nos arts. 182 e 186, interesses sociais relevantes que devem ser atendidos pelo titular do direito de propriedade, assegurando aplicabilidade prática à noção de função social³⁶.

Verifica-se, portanto, que, apesar de o direito de propriedade continuar sendo assegurado e reconhecido, o ordenamento atual passou a assumir papel ativo na esfera privada, intervindo para promover o bem comum e, ainda, para “assegurar a justa distribuição da propriedade com igual oportunidade para todos”³⁷. Dessa maneira, a propriedade continua sendo um direito subjetivo, com suas características individuais inerentes, e os interesses patrimoniais também

³⁰ PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições de Direito Civil: Direito Reais**. 27. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2019, p. 71.

³¹ BRASIL. **Constituição dos Estados Unidos do Brasil de 18 de setembro de 1946**. Brasília, DF: Presidência da República, 1946. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao46.htm. Acesso em: 14 ago. 2024.

³² BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1967**. Brasília, DF: Presidência da República, 1967. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao67.htm. Acesso em: 14 ago. 2024.

³³ *Ibid.*

³⁴ BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1969**. Brasília, DF: Presidência da República, 1969. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/Constituicao67EMC69.htm. Acesso em: 14 ago. 2024.

³⁵ SCHREIBER, Anderson. **Manual de Direito Civil Contemporâneo**. 3. ed. São Paulo: Saraiva, 2020, p. 760.

³⁶ *Ibid.*, p. 760-761.

³⁷ PEREIRA, *op. cit.*, p. 71.

continuam sendo resguardados, mas devem estar sempre subordinados aos princípios fundamentais. Trata-se, pois, de “disciplina que se dirige precipuamente à compatibilidade da situação jurídica de propriedade com situações não proprietárias, derivando de tal compatibilidade o preciso conteúdo da propriedade”³⁸.

Diversos são os mecanismos que existem no atual ordenamento para assegurar o efetivo cumprimento da função social. Porém, antes de saber como implementá-la e quais são as consequências previstas para o seu descumprimento, é fundamental saber o que é a função social da propriedade. Inicialmente, destaca-se que “a noção de função social deve ser informada também por valores existenciais e interesses sociais relevantes”³⁹, de modo que “a órbita de ação individual cede praça às exigências da ordem pública”⁴⁰, ocorrendo verdadeira publicização do direito de propriedade. Quer-se dizer, com isso, que a definição de função social está intimamente ligada ao reconhecimento de que, apesar de legítimo, o interesse privado deve adequar-se ao interesse público.

Deve-se ressaltar que parece não existir um consenso ou, ainda, uma definição precisa e universal sobre o que seja a função social da propriedade. Na verdade, trata-se de um complexo instituto que exprime a ideia de que a propriedade deve ser usada de acordo com a finalidade para a qual foi prevista inicialmente e, nesse uso, não basta atender ao interesse particular do proprietário, sendo imprescindível que, ao exercer o seu direito, o dono leve em consideração que não poderá fazê-lo de forma abusiva, pois, como visto, a propriedade não faz nascer um direito ilimitado, encontrando suas balizas no bem-estar do próximo. Marcus Alcino, em citação a Pietro Cogliolo, reconhece que esses limites variam de acordo com as necessidades sociais:

O direito não diz quaes devem ser esses limites; surgem das necessidades econômicas e Moraes do povo, fundam-se sobre critérios de oportunidade política e de governo sábio, e o direito não os cria: registra-os, applica-os, coordena-os e reveste-os de normas jurídicas. Em todos os pontos, achamos sempre a verdade da observação muitas vezes feita, isto é que o direito dá forma e regras á substancia creada pelas necessidades do povo⁴¹.

Deve-se ressaltar, contudo, que a funcionalização da propriedade não busca esvaziar o direito do particular – até porque, se a funcionalização levar ao esvaziamento do direito próprio

³⁸ PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições de Direito Civil: Direito Reais**. 27. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2019, p. 72.

³⁹ SCHREIBER, Anderson. **Manual de Direito Civil Contemporâneo**. 3. ed. São Paulo: Saraiva, 2020, p. 762.

⁴⁰ PEREIRA, *op. cit.*, p. 70.

⁴¹ COGLIOLO, Pietro. *Philosophia do Direito Privado*. Bahia Typ. e Encadernação-Empresa Editora (tradução de Eduardo Espínola), 1898, p. 216 *apud* TORRES, Marcos Alcino de Azevedo. **A propriedade e a posse: um confronto em torno da Função Social**. Rio de Janeiro: Forense, 2007, p. 203.

de usar, fruir e dispor, a verdade é que funcionalização não há, mas sim outra coisa, pois, tendo em vista que funcionalizar significa exercer a função para a qual foi criada e que a função precípua da propriedade é atribuir esses três poderes ao seu dono, a funcionalização jamais poderia levar à privação completa desse direito. De acordo com Alcino, a funcionalização faz nascer uma nova concepção de propriedade, que permanece sendo um direito subjetivo individual, com natureza individual, mas que deve ser exercido sem impor sacrifícios à coletividade⁴² – ou, quando o sacrifício for inevitável, que seja o menor possível.

Nessa perspectiva, passa a ser fundamental enxergar a propriedade com base no trinômio poderes, limites e deveres⁴³, restando evidente que o proprietário não é titular de um direito absoluto. A função social não visa, portanto, à negação do direito de propriedade, mas sim busca conciliar “as vantagens existentes nos sistemas socialistas e liberais, condicionando o uso das riquezas ao bem-estar coletivo”⁴⁴. O que se verifica, ao final, é que, na verdade, “a funcionalização do direito subjetivo de propriedade permite a construção de uma sociedade livre, justa e solidária, porque tempera o egoísmo do impulso hedonístico do proprietário”⁴⁵. Nesse sentido, como visto, a função social deve ser pensada sob dois aspectos: (i) coletividade; e (ii) finalidade.

No que diz respeito à coletividade, tem-se que o proprietário deve exercer o seu direito de forma regular, preocupando-se com as consequências que os seus atos poderiam gerar para a sociedade. Trata-se da utilização da propriedade pensando no coletivo. A relatividade do direito de propriedade fica evidente, por exemplo, quando se coloca em perspectiva o direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado, previsto no art. 225 da CRFB/88⁴⁶. Nesse sentido, o Relatório de Brundtland⁴⁷ prevê, como um de seus pilares, o direito ao desenvolvimento sustentável, ou seja, aquele que tem a capacidade de satisfazer as necessidades da geração presente, mas sem comprometer a capacidade das gerações futuras⁴⁸. De acordo com o referido

⁴² TORRES, Marcos Alcino de Azevedo. **A propriedade e a posse: um confronto em torno da Função Social**. Rio de Janeiro: Forense, 2007, p. 219.

⁴³ *Ibid.*

⁴⁴ OLIVEIRA, Fernando Andrade. Limitações Administrativas à Propriedade Privada Imobiliária. Cidade: Forense, 1982, p. 218 *apud* TORRES, Marcos Alcino de Azevedo. **A propriedade e a posse: um confronto em torno da Função Social**. Rio de Janeiro: Forense, 2007, p. 227.

⁴⁵ TORRES, *op. cit.*, 219.

⁴⁶ BRASIL. [Constituição (1988)]. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. Brasília, DF: Presidência da República, [2024]. Disponível em:

https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm. Acesso em: 14 ago. 2024.

⁴⁷ 123 ECOS. **O que é o relatório Brundtland?** Disponível em: <https://123ecos.com.br/docs/relatorio-brundtland/>. Acesso em 14 ago. 2024.

⁴⁸ 123 ECOS. **Nosso Futuro Comum**: Comissão Mundial Sobre Meio Ambiente e Desenvolvimento. Relatório de Brundtland. Disponível em: <https://123ecos.com.br/wp-content/uploads/2023/09/Relatorio-Brundtland-em-portugues.pdf>. Acesso em: 14 ago. 2024.

dispositivo, o meio ambiente, “bem de uso comum e essencial à qualidade de vida”⁴⁹, recebe proteção constitucional e legal, limitando o exercício do direito de propriedade.

Assim, diante desse direito coletivo fundamental, tanto a Constituição Federal, quanto as legislações infraconstitucionais, legitimaram a imposição de restrições ao direito do particular. Nesse sentido, podem ser citadas as áreas de preservação permanente, as áreas de preservação ambiental e as áreas de reserva legal. Todas têm em comum o fato de restringirem, de algum modo, a atuação humana em prol da manutenção do equilíbrio ecológico. A exemplo, o art. 12 da Lei nº 12.651/2012 (Código Florestal)⁵⁰, determina que todo imóvel rural deve manter área com cobertura de vegetação nativa a título de Reserva Legal. Limites são impostos para que os interesses pessoais não se sobreponham ao bem-estar da coletividade. Veja-se, assim, o que diz Caio Mário a respeito do desenvolvimento de atividades empresárias diante da necessidade de proteção do meio ambiente:

No que tange ao cenário da propriedade empresarial, convém destacar o teor das normas desenvolvidas pela *International Organization for Standardization*, que visam a estabelecer a criação, manutenção e melhoria do sistema de gestão ambiental e das áreas envolvidas em seu entorno; a verificação se a empresa está em conformidade com a sua própria política ambiental; [...] Trata-se de normas que ressaltam a necessidade de se observar, na atividade empresária, os parâmetros socioambientais. [...] Tais normas articulam-se perfeitamente com os ditames da Constituição e bem integram o comando da exigência do cumprimento da respectiva função social⁵¹.

Nesse sentido, o art. 1.228 do CC⁵² prevê as balizas para o regular exercício do direito de propriedade. O §1º⁵³ evidencia a preocupação do legislador quanto ao equilíbrio ambiental. Assim, por exemplo, o proprietário de um terreno, apesar de dono, não poderia provocar queimadas indistintas, já que isso poderia gerar o agravamento das condições climáticas, o que afetaria tanto a população atual quanto a futura. De igual modo, mas, agora, no âmbito do direito condominial e do direito de vizinhança, um condômino, por mais que seja dono de seu terreno,

⁴⁹ BRASIL. [Constituição (1988)]. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. Brasília, DF: Presidência da República, [2024]. Disponível em:

https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm. Acesso em: 14 ago. 2024.

⁵⁰ BRASIL. **Lei nº 12.651, de 25 de maio de 2012**. Dispõe sobre a proteção da vegetação nativa; altera as Leis nºs 6.938, de 31 de agosto de 1981, 9.393, de 19 de dezembro de 1996, e 11.428, de 22 de dezembro de 2006; revoga as Leis nºs 4.771, de 15 de setembro de 1965, e 7.754, de 14 de abril de 1989, e a Medida Provisória nº 2.166-67, de 24 de agosto de 2001; e dá outras providências. Brasília, DF: Presidência da República, 2012. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2011-2014/2012/lei/112651.htm. Acesso em: 14 ago. 2024.

⁵¹ PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições de Direito Civil: Direito Reais**. 27. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2019, p. 73.

⁵² BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Institui o Código Civil. Brasília, DF: Presidência da República, 2002. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406compilada.htm. Acesso em: 14 ago. 2024.

⁵³ *Ibid.*

não pode dar início à sua construção de forma autônoma e levando em consideração, apenas, seus anseios particulares. O Código Civil e o Plano Diretor de cada município impõem regras para que uma construção seja considerada regular. É o caso do Capítulo V, Seção VII, do Código Civil de 2002⁵⁴, que prevê diversas normativas sobre o direito de construir.

Superado o aspecto atinente à coletividade, passa-se, então, ao aspecto da finalidade. Nesse sentido, a Constituição Federal, nos arts. 182, §2º⁵⁵, e 186⁵⁶, versa sobre a função social da propriedade urbana e da propriedade rural. Cumpre destacar que o principal critério diferenciador entre o imóvel urbano e o rural não é a localização em si, mas sim a destinação que é dada ao imóvel. Nessa perspectiva, de acordo com o art. 182, §2º, da CRFB/88⁵⁷, a propriedade urbana cumpre a sua função social quando atender às exigências expressas no plano diretor, que varia de acordo com cada município. Já com relação à propriedade rural, o art. 186 da CRFB/88⁵⁸ dispõe que a função social é cumprida quando forem atendidos os requisitos previstos nos incisos desse mesmo dispositivo.

Resta evidente, mais uma vez, a preocupação do texto constitucional em otimizar a utilização da propriedade e permitir que, por meio do exercício desse direito, o proprietário consiga gerar bem-estar não só para si, como também para o restante da coletividade. Ressalta-se, no entanto, que não se exige, com isso, que o particular destine o seu imóvel ao uso de todos ou, por exemplo, que o use para gerar frutos e rendimentos para toda a população. O que se exige, na verdade, é que seja dada a devida destinação para a qual fora criado, ainda que essa destinação seja para um uso próprio e exclusivo. Se uma propriedade foi construída com o intuito de moradia para uma só pessoa e é usada para esse fim, cumprida está a função social.

Sendo assim, não é porque o beneficiário direto é individual que não foi atendida a função social. Pelo contrário. O direito de moradia está previsto na Constituição Federal como direito fundamental em seu art. 6º⁵⁹. Trata-se de direito que garante a existência de uma vida digna. É com base nesse corolário, inclusive, que a jurisprudência defende que “o conceito de

⁵⁴ BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Institui o Código Civil. Brasília, DF: Presidência da República, 2002. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406compilada.htm. Acesso em: 14 ago. 2024.

⁵⁵ BRASIL. [Constituição (1988)]. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. Brasília, DF: Presidência da República, [2024]. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm. Acesso em: 20 ago. 2024.

⁵⁶ *Ibid.*

⁵⁷ *Ibid.*

⁵⁸ *Ibid.*

⁵⁹ *Ibid.*

impenhorabilidade de bem de família abrange também o imóvel pertencente a pessoas solteiras, separadas e viúvas”⁶⁰.

O que se verifica é a superação da “exigência de configuração de entidade familiar para que haja a proteção do bem de família legal, [...] deslocando-se [...] a proteção para a pessoa humana em si mesma considerada”⁶¹. Conclui-se, então, que a dignidade da pessoa humana, insculpida no art. 1º, III, da CRFB/88⁶², é um importante pilar do ordenamento jurídico, devendo ser perseguida por todos, coletivamente e individualmente. Assim, se a propriedade foi capaz de assegurar ao seu dono a concretização do direito à moradia previsto constitucionalmente, está exercendo a sua função dentro da sociedade, ainda que, diretamente, só beneficie o seu próprio dono. A respeito, diz Marcos Alcino:

De fato, não se pode exigir que, em qualquer tipo de propriedade, cumpra o proprietário função no sentido de atender aos interesses alheios, prejuízo dos seus próprios, ou de sua família. À propriedade essencial ao indivíduo e sua família, só se pode imputar função social se houver abuso no exercício do direito. É bom ressaltar, contudo, que a expressão “interesses alheios”, aqui, significa interesse de outrem em igualdade de condições do titular do direito, porquanto o interesse mais amplo, isto é, o interesse coletivo, das cidades, por exemplo, é um princípio cuja incidência todos devem suportar [...]”⁶³.

Analizada, portanto, a definição sobre o que é a função social, passa-se, por fim, ao estudo dos mecanismos que a Constituição Federal de 1988 prevê para dar efetividade a esse princípio. Insta salientar que esses mecanismos são, na verdade, verdadeiras consequências para o caso de seu descumprimento. Dessa forma, a Constituição busca implementar a política da função social por meio do estabelecimento de sanções, que assumem papel tanto repressivo, pois penaliza os agentes transgressores da norma, quanto preventiva já que a punição é um desincentivo ao descumprimento da função social. Nesse sentido, podem ser citados os institutos da usucapião, da expropriação, da reforma agrária, da desapropriação, do poluidor pagador, dentre outros. Dessa forma, “crescem os processos expropriatórios, sujeitando a coisa

⁶⁰ BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **Súmula nº 304**. Disponível em:

<https://scon.stj.jus.br/SCON/sumstj/toc.jsp?livre=%27364%27.num.&O=JT>. Acesso em: 20 ago. 2024.

⁶¹ TEPEDINO, Gustavo; OLIVA, Milena D. **Fundamentos de Direito Civil**. Teoria Geral do Direito Civil. 5. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2024. *E-book*. p.203. v. I. ISBN 9788530994471. Disponível em:

<https://integrada.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9788530994471/>. Acesso em: 20 ago. 2024.

⁶² BRASIL. [Constituição (1988)]. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. Brasília, DF: Presidência da República, [2024]. Disponível em:

https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm. Acesso em: 20 ago. 2024.

⁶³ TORRES, Marcos Alcino de Azevedo. **A propriedade e a posse: um confronto em torno da Função Social**. Rio de Janeiro: Forense, 2007, p. 226

à utilidade pública e aproximando-a do interesse social”⁶⁴. Nesse sentido, Celso Bastos, conforme citação de Marcos Alcino, dispõe que:

Na medida em que haja o uso degenerado, exclusivamente personalista e egoísta, até mesmo deturpado à luz dos interesses pessoais do próprio possuidor, o direito de propriedade vai expor-se a sanções fundamentalmente de duas ordens: as decorrentes da infringência às normas do poder de política, ou então à perda da propriedade na forma da Constituição. A função social visa a coibir as deformidades, o teratológico, digamos assim, da ordem jurídica⁶⁵.

É importante mencionar que nem todos os mecanismos trazidos pela Constituição Federal para implementar a função social tratam-se de sanção. Como exemplo, pode ser citado o tombamento, que é uma forma de intervenção estatal restritiva que busca, na verdade, resguardar o patrimônio histórico e cultural de determinada localidade⁶⁶, em nada se confundindo com sanção. Na verdade, configura-se como mais um caso de limitação do direito de propriedade em prol da defesa dos direitos e interesses da coletividade. Dessa forma, diz Caio Mário:

Acreditando e sustentando que os bens são dados aos homens não para que deles extraíam o máximo de benefício e bem-estar com sacrifício dos demais, porém, para que os utilizem na medida em que possam preencher a sua “função social”, defendem que o exercício do direito de propriedade há de ter por limite o cumprimento de certos deveres e o desempenho de tal função. Esta posição, em que se dão as mãos o *solidarismo* de Duguit e o *espiritualismo* dos neotomistas, encontrou acolhida em nosso direito positivo [...] ⁶⁷.

Conclui-se, portanto, que o viés da funcionalização não possui como objetivo restringir a propriedade e os direitos inerentes a ela, mas sim fazer com que seja cumprido o seu propósito. Busca-se, assim, compatibilizar o interesse do particular com o interesse da sociedade, pois, se fosse relegado a cada indivíduo o direito absoluto de definir a destinação de cada bem, a ausência de critérios minimamente uniformizadores poderia levar a um estado de conflitos sociais frequentes.

Se um condomínio edilício, por exemplo, é criado com a finalidade residencial e um dos condôminos resolve destinar sua unidade à realização de atividades comerciais, iminente

⁶⁴ PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições de Direito Civil: Direito Reais**. 27. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2019, p. 70.

⁶⁵ BASTOS, Celso Ribeiro, MARTINS, Ives G. Comentários à Constituição do Brasil. São Paulo: Saraiva, 1989, 125. 2v. *apud* TORRES, Marcos Alcino de Azevedo. **A propriedade e a posse: um confronto em torno da Função Social**. Rio de Janeiro: Forense, 2007, p. 228/229.

⁶⁶ OLIVEIRA, Rafael Carvalho R. **Curso de Direito Administrativo**. 12. ed. Rio de Janeiro: Método, 2024. *E-book*. p.613. ISBN 9786559649600. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9786559649600/>. Acesso em: 21 ago. 2024.

⁶⁷ PEREIRA, *op. cit.*, p. 70-71.

serão os litígios, que poderão versar sobre assuntos diversos, como a alta rotatividade de clientes circulando em um prédio familiar. Sendo assim, a observância da função social por todos os condôminos, destinando o seu bem apenas ao uso residencial, minimiza riscos de animosidades. Sendo assim, verificada a importância da figura da função social, passa-se, então, à sua análise no âmbito dos condomínios edilícios.

1.3. A FUNÇÃO SOCIAL DOS CONDOMÍNIOS EDILÍCIOS

Superadas as análises a respeito do direito de propriedade no Código Civil de 1916, no Código Civil de 2002 e na Constituição Federal de 1988, passa-se, então, ao estudo da função social no âmbito dos condomínios edilícios, tema fundamental para que se possa debater, posteriormente, a celebração de contratos de *airbnb* e os impactos gerados nas relações condominiais. Conforme explicitado anteriormente, no atual ordenamento jurídico brasileiro, verifica-se que “o irresponsável exercício do domínio cede passagem a uma concepção de propriedade guiada pela sua utilidade social”⁶⁸, raciocínio que também permeia o Direito condominial.

Da leitura do art. 1.231 do CC⁶⁹, depreende-se que, sempre que possível, o Direito Privado procurou dar tratamento de exclusividade à propriedade de um bem, de modo que, apesar de admitido, o exercício do direito sobre a coisa por mais de um titular costuma ser excepcional. Assim, “a noção tradicional de propriedade liga-se à ideia de assenhoreamento de uma coisa com exclusão de qualquer outro sujeito”⁷⁰. Trata-se de regramento cujo objetivo é, justamente, evitar conflitos diante de interesses divergentes quanto ao uso, ao gozo e à disposição da coisa comum pelos condôminos. Nesse sentido, aponta Schreiber que o instituto era “conhecido pelos romanos como *mater rixarum* (mãe de rixas)”⁷¹ em decorrência de conflitos gerados a respeito “do uso da coisa, dos limites de atuação de cada um, da divisão de despesas empregadas na manutenção do bem e de tantas outras questões tormentosas que o compartilhamento da propriedade suscita”⁷².

⁶⁸ SCHREIBER, Anderson. **Manual de Direito Civil Contemporâneo**. 3. ed. São Paulo: Saraiva, 2020, p. 758.

⁶⁹ BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Institui o Código Civil. Brasília, DF: Presidência da República, 2002. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406compilada.htm. Acesso em: 22 ago. 2024.

⁷⁰ PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições de Direito Civil: Direito Reais**. 27. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2019, p. 155.

⁷¹ SCHREIBER, *op. cit.*, p. 812.

⁷² *Ibid.*

Importante ressaltar, no entanto, que, nos dias atuais, a noção estanque de propriedade exclusiva como regra vem perdendo força, de modo que, se, antes, o regime condominial era visto como “situação excepcional, anômala e transitória”⁷³, atualmente, a abordagem tem sido modificada, notadamente, em decorrência da cada vez mais comum adoção da dinâmica dos condomínios edilícios⁷⁴. As noções gerais atinentes ao Direito condominial receberão abordagem aprofundada em tópico próprio (capítulo 3.1.), sendo suficiente, por ora, destacar a classificação tradicional feita pela doutrina a respeito do condomínio. Nesse sentido, costuma-se dividir o instituto em condomínio geral e condomínio edilício. O primeiro divide-se em voluntário e necessário, ao passo que o segundo, em edilício tradicional, condomínio em lotes e condomínio urbano simples. A respeito, Schreiber:

[...] há dois gêneros de condomínio: (a) condomínio geral ou ordinário (também chamado por alguns autores de condomínio romano); e (b) o condomínio edilício, tradicionalmente chamado condomínio horizontal ou de apartamentos. O condomínio geral divide-se em duas espécies: (a1) condomínio voluntário, que deriva do acordo de vontades entre os condôminos; e (a2) condomínio necessário, que decorre de imposição legal, como no caso de pares, cercas, muros e valas entre terrenos vizinhos. O condomínio edilício, por sua vez, divide-se em três espécies: (b1) condomínio edilício tradicional; (b2) condomínio de lotes; e (b3) condomínio urbano simples. Por fim, modalidade singular é o condomínio em multipropriedade, caracterizado pelo fracionamento temporal da propriedade exclusiva sobre um único bem.⁷⁵

Nesse ponto, merecem especial atenção os condomínios edilícios, já que assumem relevante papel na discussão acerca das possibilidades e das limitações dos contratos de *airbnb*. Também conhecido como propriedade horizontal, o condomínio edilício pode ser definido como a “conjugação de partes de propriedade exclusiva e outras de propriedade comum”⁷⁶, de maneira que, sobre as áreas privativas, há a propriedade exclusiva de cada condômino e, sobre as áreas comuns, a copropriedade. Assim, usualmente, a parte comum costuma ser representada por solo, recepção, salão de festa, *playground*, dentre outras, ao passo que a parte exclusiva – unidade autônoma – pode ser uma sala, um andar, um apartamento. Diversas são as nomenclaturas atribuídas a essa espécie de condomínio. Ensina Caio Mário:

[...] esta espécie de condomínio sempre recebeu denominações as mais variadas: “propriedade horizontal” (por ter se originado da divisão dos prédios por planos horizontais, expressão, aliás, que granjeou muito da preferência dos autores ibero-americanos); “condomínio especial”; “condomínio de edifícios divididos por planos horizontais” e “copropriedade de prédio de apartamentos”, entre muitas outras⁷⁷.

⁷³ SCHREIBER, Anderson. **Manual de Direito Civil Contemporâneo**. 3. ed. São Paulo: Saraiva, 2020, p. 811.

⁷⁴ *Ibid.*

⁷⁵ *Ibid.*, p. 813.

⁷⁶ *Ibid.*, p. 817.

⁷⁷ PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições de Direito Civil: Direito Reais**. 27. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2019, p. 163.

Independentemente do *nomen iuris* adotado, fato é que o condomínio edilício é uma modalidade de condomínio que resulta da “conjugação orgânica e indissolúvel da propriedade exclusiva e da copropriedade”⁷⁸. De acordo com Caio Mário, a essência dos condomínios edilícios está no fato de que ele é constituído de “partes que são de utilização exclusiva, consistindo no direito de propriedade sobre a unidade do seu titular, e partes que são comuns a todos, devendo o direito sobre as mesmas ser subordinado ao conceito condominial”⁷⁹.

Em relação à evolução legislativa, leciona o referido autor, responsável pela elaboração da Lei nº 4.591/1964⁸⁰, que o Código Civil de 1916 não previa e “não admitia a divisão de edifícios por planos horizontais”⁸¹. Desse modo, a norma pioneira a tratar do assunto⁸² foi o Decreto n.º 5.481/1928⁸³, modificado pelo Decreto-Lei nº 5.234/1943⁸⁴ e pela Lei n.º 285/1948⁸⁵, de maneira que foi com esse compilado de legislações “que se estatuiu a regulamentação dos edifícios coletivos, divididos em unidades autônomas, destinadas a finalidades residenciais, profissionais ou comerciais”⁸⁶. Posteriormente, foi elaborada a Lei nº 4.591/1964, também conhecida como Lei de Incorporações Imobiliárias e, por fim, a matéria passou a ser regulada pelo atual Código de Civil de 2002.

A respeito da regulação do tema pelo Código Civil, importante mencionar que o diploma não revogou expressamente a Lei de Incorporações Imobiliárias, que continua em vigor quanto às disposições que não contrariem o Código. O que se percebe, portanto, é que o ordenamento jurídico abandonou o estágio de vazio normativo e assumiu o papel legiferante para uniformizar a matéria, reconhecer direitos e pacificar, na medida do possível, conflitos. Trata-se de mais um

⁷⁸ PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições de Direito Civil: Direito Reais**. 27. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2019, p. 165.

⁷⁹ *Ibid.*, p. 164.

⁸⁰ BRASIL. **Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964**. Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias. Brasília, DF: Presidência da República, 1964. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l4591.htm. Acesso em: 26 ago. 2024.

⁸¹ PEREIRA, *op. cit.*, p. 162.

⁸² *Ibid.*, p. 163.

⁸³ BRASIL. **Decreto nº 5.481, de 25 de junho de 1928**. Dispõe sobre a alienação parcial dos edifícios de mais de cinco andares e dá outras providências. Brasília, DF: Presidência da República, 1928. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto/historicos/dpl/DPL5481-1928.htm. Acesso em: 26 ago. 2024.

⁸⁴ BRASIL. **Decreto-Lei nº 5.234, de 8 de fevereiro de 1943**. Modifica o art. 1º do decreto nº 5.481, de 25 de junho de 1928. Brasília, DF: Presidência da República, 1943. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto-lei/1937-1946/De15234.htm. Acesso em: 26 ago. 2024.

⁸⁵ BRASIL. **Lei nº 285, de 5 de junho de 1948**. Modifica a redação do art. 1º do Decreto nº 5.481, de 25 de junho de 1928, e revoga o Decreto-lei número 5.234, de 8 de fevereiro de 1943. Brasília, DF: Presidência da República, 1948. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/1930-1949/l285.htm. Acesso em 26 ago. 2024.

⁸⁶ PEREIRA, *op. cit.*, p. 163.

exemplo de transformação e de evolução do Direito com vistas a acompanhar as mudanças sociais.

Nesse sentido, pode-se dizer, de certa forma, que o aumento de atividades empresariais, o crescimento populacional, a onda migratória para a área urbana e a industrialização fizeram crescer a urgência do Direito Civil em reconhecer essa nova modalidade organizacional, “não somente para atualizar o regime condominial dos edifícios de apartamentos [...], como ainda para coibir os abusos e normalizar os negócios definindo os direitos e as obrigações dos [...] incorporadores, construtores e adquirentes de unidades”⁸⁷. Sendo assim, para Caio Mário, “o desenvolvimento urbano, a valorização dos terrenos citadinos e a necessidade de aproveitamento de espaço suscitaram a ideia de instituir condomínio nos prédios de mais de um andar, distribuindo-os por diversos proprietários”⁸⁸.

Conforme mencionado acima, as ondas de Revoluções Industriais, iniciadas no século XVIII, guardam estrita relação com essa – relativamente nova – forma de organização. Trata-se de período marcado pela migração dos campos para as cidades na expectativa ou de conseguir empregos em novas indústrias ou, no caso daqueles que já os tinham, de residir mais próximo do local de trabalho, diminuindo tempo de deslocamento. Deve-se levar em consideração, ainda que, naquela época, no âmbito do Brasil, a atividade mercantil era intensa, “sobretudo nas localizações portuárias, onde se aglomeravam um grande número de pessoas”⁸⁹, fazendo com que houvesse a necessidade de inovação nos modelos habitacionais, que precisavam ser otimizados de modo a permitir o abrigo do maior número de pessoas possível em espaços territoriais limitados.

Ressalta-se que também era comum, nessa época, a existência de “construções onde o comércio era praticado no andar de baixo e a moradia no andar de cima”⁹⁰. Importante destacar, ainda, que, somado a isso, o *boom* demográfico vivenciado nesse período, fruto, por exemplo, de avanços na medicina e na agricultura, que permitiram a redução de mortalidades e o aumento de produção de alimentos. Por fim, os avanços tecnológicos permitiram o desenvolvimento de construções mais complexas. Esse conjunto de fatores gerou a necessidade de otimização dos espaços urbanos, que, limitado, precisava comportar um número cada vez maior de pessoas. Nesse sentido, Schreiber:

⁸⁷ PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições de Direito Civil: Direito Reais**. 27. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2019, p. 163.

⁸⁸ *Ibid.*, p. 162.

⁸⁹ ZAIM, Miguel. **O Direito Condominial como mais um elemento da Quarta Revolução Industrial**. OAB Mato Grosso, 26/06/2019. Disponível em: <https://www.oabmt.org.br/artigo/470/o-direito-condominial-como-mais-um-elemento-da-quarta-revolucao-industrial>. Acesso em: 18 nov. 2024.

⁹⁰ *Ibid.*

O condomínio edilício tem a vantagem de proporcionar a melhor distribuição dos espaços disponíveis, com uma ocupação mais racional do solo. Nas últimas décadas, fatores econômicos e culturais como a posição estratégica do setor de construção civil e o chamado sonho da casa própria estimularam a ampla difusão do condomínio edilício nos grandes centros urbanos brasileiros, de tal forma que hoje a vida é impensável sem esse relevante instituto⁹¹.

Ocorre que as constantes transformações sociais, ao promoverem o aumento do quantitativo de condomínios edilícios, também fizeram surgir novos litígios, para os quais o ordenamento jurídico nem sempre possui norma expressa aplicável ao caso, de modo que, por vezes, as soluções trazidas têm, por base, doutrina e jurisprudência. Sendo assim, como visto, a essência do condomínio edilício é que existam partes de utilização exclusiva e partes de utilização coletiva. No uso coletivo, um condômino não pode usar a coisa em detrimento dos demais e nem de modo a prejudicá-los. Ressalta-se, no entanto, que igual dever recai sobre a utilização da parte exclusiva, pois, apesar de haver maior liberdade para usar, gozar e dispor como quiser da sua unidade particular, fato é que o exercício desse direito também possui limitações, de modo a evitar o abuso do direito (art. 187, CC)⁹² e incidência de responsabilidade civil (art. 927, CC)⁹³.

Sendo assim, ainda que a ingerência sobre a fração exclusiva seja menor, ela existe. Daí decorrem problemas atuais como a utilização do imóvel para contratos de *airbnb* ou, ainda, para *dark kitchens*. Frequentemente, os Tribunais deparam-se com causas relacionadas à colisão de direitos fundamentais aparentemente opostos, como liberdade de expressão *versus* direito à privacidade, liberdade de imprensa *versus* direito à intimidade. Nesse sentido, diferentemente do que usualmente ocorre, a problemática em tela tem, como cerne, o mesmo direito fundamental. Assim, o principal argumento que cada parte envolvida no conflito costuma citar para defender a sua perspectiva é o mesmo: o direito de propriedade.

De um lado, alega-se que o direito de dispor do bem – inerente à propriedade – autoriza a sua cessão a terceiros. O pagamento oriundo dessa cessão é configurado, inclusive, como fruto civil, configurando outra característica da propriedade: a fruição. De outro lado, no entanto, aduz-se que o uso e o gozo pleno da propriedade foram violados, tendo em vista o abuso de direito da outra parte. A título exemplificativo, pode-se citar a dinâmica das *dark kitchens*, que têm ocasionado transtornos relacionados a poluição sonora, fumaça, alta

⁹¹ SCHREIBER, Anderson. **Manual de Direito Civil Contemporâneo**. 3. ed. São Paulo: Saraiva, 2020, p. 818.

⁹² BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Institui o Código Civil. Brasília, DF: Presidência da República, 2002. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406compilada.htm. Acesso em: 18 nov. 2024.

⁹³ *Ibid.*

rotatividade de entregadores e segurança⁹⁴. Por se tratar de modelo de negócio recente, não existem normas específicas para tratar do assunto, fazendo com que haja conflitos a respeito da possibilidade desses estabelecimentos em área residencial.

Nesse sentido, hipoteticamente, A é proprietário de uma unidade de apartamento em um condomínio residencial. B, também proprietário de outra unidade nesse mesmo condomínio, passou a utilizar seu imóvel para a produção de refeições, que são ofertadas em plataformas de serviços de intermediação, como *ifood* e *uber eats*. Em decorrência dessa nova atividade, frequentemente a entrada do condomínio encontra-se rodeada por motos e a recepção, por pessoas desconhecidas, gerando aumento de ruídos e tráfegos. Além disso, as áreas exclusivas e as áreas comuns passaram a ser permeadas por cheiro de comida. As sobras de alimentos, por sua vez, geraram aumento de resíduos e lixo, acarretando, ainda, na atração de insetos e roedores. Por fim, verificou-se queda de valorização do prédio no mercado imobiliário atribuída à nova prática do condômino, de maneira que, possíveis compradores, ao descobrirem a presença de *dark kitchens* no condomínio, desistiam daquela localidade.

Verifica-se, nesse exemplo, que, de um lado, B, proprietário de unidade exclusivamente sua, tem o direito de usá-la como quiser, não cabendo a terceiros dizer-lhe o que pode ou não ser feito no âmbito de sua residência. Como a cozinha de seu apartamento é sua, caberia a ele dar a destinação que melhor o aprouvesse. Por outro lado, A também tem o direito de usar seu apartamento com sossego, segurança, higiene e silêncio. O direito de propriedade legítima, portanto, os argumentos de ambas as partes, decorrendo, de situações como essa, conflitos condominiais frequentes, que acabam sendo resolvidos no Judiciário. Discussão similar pode ser verificada nos contratos de *airbnb*.

Aquele que cede o bem invoca o direito de uso e de disposição, enquanto os demais condôminos invocam violação do direito à segurança, à paz e ao sossego diante da alta rotatividade de terceiros no condomínio. Tendo em vista que ambos os argumentos possuem fundamento no ordenamento jurídico, a indagação que emerge é sobre qual deveria prevalecer. Na tentativa de regular o novo mercado, o Município de São Paulo editou a Lei nº 17.853/2022⁹⁵, mas se trata de normativa local, que não é capaz, portanto, de solucionar a problemática por completo.

⁹⁴ SEABRA, Maria Flavia; VILLAÇA, Reyjane Ferreira Scarpelli. **Regras de funcionamento das dark kitchens em São Paulo**. Disponível em: <https://www.machadomeyer.com.br/pt/inteligencia-juridica/publicacoes-ij/imobiliario/regras-de-funcionamento-das-dark-kitchens-em-sao-paulo#:~:text=Pioneira%20na%20regulamenta%C3%A7%C3%A3o%20do%20tema,30%20de%20novembro%20de%202022>. Acesso em: 18 nov. 2024.

⁹⁵ SÃO PAULO. **Lei nº 17.853, de 29 de novembro de 2022**. Estabelece regras aplicáveis a estabelecimentos formados por um conjunto de cozinhas industriais, utilizadas para a produção por diferentes restaurantes e/ou

Nessa perspectiva, para resolver esses conflitos, típicos da sociedade moderna, é necessário ater-se aos direitos e aos deveres discriminados na convenção, bem como à função social para a qual aquele condomínio foi criado. Apesar de um dos direitos estar relacionado à possibilidade de usar, fruir e dispor livremente da unidade autônoma, não se pode olvidar que, no que tange aos deveres, “vão desde o dever de não alterar a forma e a cor da fachada até não se valer das áreas comuns de maneira prejudicial ao sossego, salubridade e segurança dos demais possuidores”⁹⁶. Assim, é de suma importância que o uso da propriedade seja feito respeitando esses limites. Caso contrário, poderá ser o proprietário responsabilizado por abuso do direito.

Quanto à função social do condomínio, é importante analisar a finalidade para a qual foi criada, isto é, se se trata de condomínio comercial ou residencial. O que se pretende não é a supressão de um direito em detrimento do outro, mas sim a compatibilização entre os direitos subjetivos de cada condômino, o que é feito por meio do respeito à função social daquele tipo de propriedade. Assim, “o direito subjetivo subsiste, é preservado enquanto seu titular não usar a propriedade de modo a contrariar o interesse social e a utilidade social”⁹⁷. No exemplo dado anteriormente, percebe-se que, apesar de o proprietário B ter o direito exclusivo sobre a sua unidade e sobre a sua cozinha, o modo de uso, absoluto e irrestrito, passou a ocasionar transtornos para a coletividade. Tendo em vista que a finalidade do condomínio instituído era residencial, e não comercial, e que, ao comprar o imóvel, B sabia disso, não pode alterar completamente sua destinação em detrimento do direito de vizinhança dos demais.

Conforme narram Ingo Sarlet, Marinoni e Mitidiero⁹⁸, Canotilho preconiza que a solução entre a colisão de direitos fundamentais não é a supressão de um pelo outro, mas sim a ponderação, de modo que, apesar de um prevalecer, ambos continuam existindo, cada um na proporção de prevalência no caso posto. Sendo assim, no caso em tela, a solução não seria a completa vedação ao exercício da atividade pretendida, mas sim o estabelecimento de balizadores, como horários, restrição ao número de entregadores por dia, limitação no número

empresas, destinada à comercialização de refeições e alimentos por serviço de entregas, sem acesso de público para consumo no local, configurando operação conjunta ou conglomerado de cozinhas, popularmente conhecidas como dark kitchens e dispõe sobre aspectos fiscalizatórios da Lei nº 16.402, de 22 de março de 2016. São Paulo, SP: Casa Civil, 2022. Disponível em: <https://legislacao.prefeitura.sp.gov.br/leis/lei-17853-de-29-de-novembro-de-2022>. Acesso em: 18 nov. 2024.

⁹⁶ SCHREIBER, Anderson. **Manual de Direito Civil Contemporâneo**. 3. ed. São Paulo: Saraiva, 2020, p. 823.

⁹⁷ TORRES, Marcos Alcino de Azevedo. **A propriedade e a posse: um confronto em torno da Função Social**. Rio de Janeiro: Forense, 2007, p. 218.

⁹⁸ SARLET, Ingo; MARINONI, Luiz G.; MITIDIERO, Daniel. **Curso de Direito Constitucional**. 13. ed. Rio de Janeiro: Saraiva Jur, 2024. *E-book*. p.III. ISBN 9788553621163. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9788553621163/>. Acesso em: 18 nov. 2024.

de terceiros habilitados a ingressar no prédio para a retirada das refeições, critérios para o correto descarte das sobras de alimentos. Assim, “condiciona-se o uso da propriedade predial a uma conciliação entre as faculdades do dono e o interesse do maior número; reduz-se a liberdade de utilização e disposição de certos bens; sujeita-se a comercialidade de algumas utilidades a severa regulamentação”⁹⁹.

Verifica-se, pois, que a função social é um princípio norteador de todo o ordenamento jurídico, sendo capaz de resolver conflitos para os quais a modernidade nem sempre possui regramento expresso. No âmbito condominial, a regra é que “sobrepõe-se o social ao indivíduo. O bem-estar de todos sobreleva às conveniências particulares”¹⁰⁰. Assim, a inobservância da função social e o desrespeito às regras da convenção podem levar, inclusive, à exclusão do condômino antissocial, que não pode, “na utilização de sua unidade, excluir, perturbar ou embaraçar a utilização dos demais condôminos”¹⁰¹. Tais problemas têm ocorrido com frequência no âmbito dos contratos de *airbnb*, de modo que a matéria tem sido palco de inúmeros debates na doutrina e na jurisprudência, sendo, inclusive, inserida na proposta de alteração do Código Civil. Dessa forma, superadas as considerações tecidas ao longo do presente capítulo, surge a necessidade de analisar a natureza jurídica dos contratos de *airbnb*.

⁹⁹ PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições de Direito Civil: Direito Reais**. 27. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2019, p. 70.

¹⁰⁰ *Ibid.*, p. 71.

¹⁰¹ *Ibid.*, p. 169.

2. A NATUREZA JURÍDICA DOS CONTRATOS DE AIRBNB

Conforme verificado no capítulo anterior, a propriedade deve obedecer à função social para a qual foi criada. Nesse sentido, tendo em vista que a utilização do bem pelo proprietário “deve obedecer à destinação do edifício ou da parte do edifício, como, por exemplo, a proibição para mudar a finalidade residencial e comercial, ou vice-versa”¹⁰², indaga-se se os contratos de *airbnb* teriam o condão de desnaturalizar a destinação residencial de um condomínio, se precisam de autorização expressa e, ainda, se seriam considerados contratos típicos de locação para temporada ou contratos atípicos de hospedagem.

A necessidade de definição da tipologia contratual decorre do fato de que diferentes serão as consequências a depender do enquadramento jurídico do *airbnb*. Nessa perspectiva, de acordo com o art. 48 da Lei nº 8.245/1991¹⁰³, os contratos de locação para temporada possuem finalidade residencial, e não meramente comercial. Desse modo, ainda que uma convenção condominial vedasse a destinação comercial de uma unidade, a locação para temporada continuaria sendo permitida, tendo em vista que, como o seu fim não é meramente especulativo, não seria abrangido, em tese, pela proibição.

Os contratos de hospedagem, são mencionados brevemente na Lei nº 11.771/2008¹⁰⁴, conhecida como a Lei do Turismo, que sofreu modificações pela Lei nº 14.978/2024¹⁰⁵. Trata-se de figura contratual atípica cuja finalidade precípua é a exploração econômico-mercantil do imóvel. Dessa forma, conforme será visto, é possível que a convenção proíba o estabelecimento de contratos de hospedagem no âmbito residencial e, dessa forma, o contrato de *airbnb* seguiria a mesma lógica caso enquadrado nessa classificação. Verifica-se, portanto, que a destinação do imóvel e a finalidade do contrato são elementos cruciais para que se possa analisar a qual tipo esses contratos pertencem, sendo imperioso, para tanto, analisar a natureza jurídica dos

¹⁰² PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições de Direito Civil: Direito Reais**. 27. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2019, p. 169.

¹⁰³ BRASIL. **Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991**. Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes. Brasília, DF: Presidência da República, 1991. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8245.htm. Acesso em: 10 dez. 2024.

¹⁰⁴ BRASIL. **Lei nº 11.771, de 17 de setembro de 2008**. Dispõe sobre a Política Nacional de Turismo, define as atribuições do Governo Federal no planejamento, desenvolvimento e estímulo ao setor turístico; revoga a Lei nº 6.505, de 13 de dezembro de 1977, o Decreto-Lei nº 2.294, de 21 de novembro de 1986, e dispositivos da Lei nº 8.181, de 28 de março de 1991; e dá outras providências. Brasília, DF: Presidência da República. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2007-2010/2008/lei/111771.htm. Acesso em: 10 dez. 2024.

¹⁰⁵ BRASIL. **Lei nº 14.978, de 18 de setembro de 2024**. Altera as Leis nºs 7.064, de 6 de dezembro de 1982, 7.565, de 19 de dezembro de 1986 (Código Brasileiro de Aeronáutica), 11.771, de 17 de setembro de 2008 (Lei Geral do Turismo), 12.462, de 4 de agosto de 2011, 13.097, de 19 de janeiro de 2015, e 13.146, de 6 de julho de 2015 (Estatuto da Pessoa com Deficiência), para promover a modernização do turismo [...]. Brasília, DF: Presidência da República. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2023-2026/2024/lei/L14978.htm. Acesso em: 10 dez. 2024.

contratos de locação para temporada, dos contratos de hospedagem, bem como o atual posicionamento da jurisprudência e da proposta de alteração do Código Civil.

2.1. A FUNÇÃO SOCIAL DO CONTRATO DE LOCAÇÃO RESIDENCIAL PARA TEMPORADA

No que diz respeito ao contrato de locação, importante salientar, inicialmente, que se trata de contrato por meio do qual o locador cede, temporária e onerosamente, ao locatário a posse de um bem, que poderá ser móvel ou imóvel, conforme será visto. O objeto contratual, por sua vez, trata-se da cessão da posse direta em favor do locatário, que poderá exercer os direitos de uso e de fruição, havendo restrição, no entanto, quanto ao poder de disposição.

A locação de bens móveis encontra-se prevista no Código Civil, notadamente nos artigos 565 a 578¹⁰⁶. A locação de bens imóveis urbanos, por sua vez, submete-se às diretrizes previstas na Lei nº 8.245/91¹⁰⁷, ao passo que a de imóveis rurais, na Lei 4.504/64¹⁰⁸, também conhecida como Estatuto da Terra. Ocorre que, independentemente da locação em análise, há características comuns que se aplicam a todas elas. Sendo assim, importante analisar questões relativas às partes, à onerosidade, à (in)fungibilidade, à temporariedade e à forma contratual.

Em primeiro lugar, no que diz respeito às partes, o contrato é firmado entre o locador e o locatário. Nesse sentido, o locador não necessariamente será o proprietário do bem, mas sim aquele que detém a posse direta. A exemplo, pode-se citar o usufruto, caso em que o poder de disposição é atribuído ao usufrutuário, e não ao nu-proprietário. Ressalta-se que, a depender do tipo de locação, haverá direitos e deveres especiais em relação às partes envolvidas, conforme será visto mais detalhadamente adiante na análise dos contratos de locação de imóvel urbano.

Ademais, por força do princípio da liberdade contratual, nada impede que sejam estabelecidos outros direitos e outras obrigações¹⁰⁹. De início, como deveres comuns a todas as espécies de locação, podem ser citados os deveres de entregar a coisa ao locatário em condições

¹⁰⁶ BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Institui o Código Civil. Brasília, DF: Presidência da República, 2002. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406compilada.htm. Acesso em: 12 fev. 2025.

¹⁰⁷ BRASIL. **Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991**. Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes. Brasília, DF: Presidência da República, 1991. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/18245.htm. Acesso em: 12 fev. 2025.

¹⁰⁸ BRASIL. **Lei nº 4.504, de 30 de novembro de 1964**. Dispõe sobre o Estatuto da Terra, e dá outras providências. Brasília, DF: Presidência da República, 1964. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/14504.htm. Acesso em: 12 fev. 2025.

¹⁰⁹ TEPEDINO, Gustavo; KONDER, Carlos N.; BANDEIRA, Paula G. **Fundamentos do Direito Civil**. Contratos. 5. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2024. *E-book*. p. 227. v.III. ISBN 9788530994518. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9788530994518/>. Acesso em: 12 fev. 2025.

de ser usada para a finalidade à qual se destina e o de garantir o uso pacífico da coisa durante o período locado. Ambos os deveres encontram-se dispostos no art. 566 do CC¹¹⁰ e no art. 22 da Lei nº 8.245/91¹¹¹ e representam, a *contrario sensu*, os direitos principais do locatário.

Ressalta-se que, caso o bem se deteriore sem culpa do locatário no curso do contrato, “poderá este pleitear a redução do valor locatício ou resolver o contrato, caso a coisa não lhe sirva mais”¹¹². Com relação ao uso pacífico, por sua vez, guarda relação tanto com a abstenção do locador de assumir postura que dificulte, inviabilize ou perturbe o uso ou a fruição do locatário, quanto com o poder-dever do locador de impedir eventuais esbulhos e turbações que venham a ocorrer.

Para tanto, é fundamental que o locatário comunique ao locador eventuais circunstâncias que estejam perturbando a posse. Desse modo, ambas as partes terão legitimidade ativa para o ajuizamento de ações possessórias que visem a proteger o bem¹¹³. Assim, “a se considerar que o locatário tem a posse direta sobre o bem, o locador poderá proteger a posse da coisa em face de terceiros apenas em razão de perturbações fundadas em direito, cabendo ao locatário, por sua vez, a defesa da posse direta contra as vias de fato”¹¹⁴.

No que diz respeito aos direitos gerais do locador, preconizam o art. 569 do CC¹¹⁵ e o art. 23 da Lei nº 8.245/91¹¹⁶ que deverá o locatário pagar o aluguel, dar conhecimento ao locador sobre eventuais turbações à posse, restituir a coisa no estado em que foi recebida e usá-la segundo destinação pactuada. Ressalta-se que eventual omissão do contrato não caracteriza salvo-conduto em favor do locatário, que deverá observar os usos de mercado¹¹⁷. Caso o bem

¹¹⁰ BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Institui o Código Civil. Brasília, DF: Presidência da República, 2002. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406compilada.htm. Acesso em: 12 fev. 2025.

¹¹¹ BRASIL. **Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991**. Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes. Brasília, DF: Presidência da República, 1991. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/18245.htm. Acesso em: 12 fev. 2025.

¹¹² TARTUCE, Flávio. **Direito Civil**. 20. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2025. *E-book*. p.437. v.3. ISBN 9788530996307. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9788530996307/>. Acesso em: 12 fev. 2025.

¹¹³ TEPEDINO, Gustavo; KONDER, Carlos N.; BANDEIRA, Paula G. **Fundamentos do Direito Civil. Contratos**. 5. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2024. *E-book*. p. 226. V.III. ISBN 9788530994518. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9788530994518/>. Acesso em: 12 fev. 2025.

¹¹⁴ *Ibid.*, p. 227.

¹¹⁵ BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Institui o Código Civil. Brasília, DF: Presidência da República, 2002. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406compilada.htm. Acesso em: 12 fev. 2025.

¹¹⁶ BRASIL. **Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991**. Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes. Brasília, DF: Presidência da República, 1991. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/18245.htm. Acesso em: 12 fev. 2025.

¹¹⁷ TEPEDINO, *op. cit.*, p. 227.

não seja usado de acordo com a finalidade pactuada, responderá o locatário por perdas e danos, ensejando, ainda, o direito de resolução do contrato pelo locador¹¹⁸.

Quanto ao dever de pagar o aluguel, trata-se de “contraprestação pelo uso e gozo da coisa no tempo, local e modo avençados”¹¹⁹. Nesse ponto, merece destaque a diferença que se estabelece entre a locação de bem móvel e a locação de imóvel urbano, tendo em vista que, no caso do primeiro, se as partes não pactuarem prazo de pagamento, a data será decidida de acordo com os costumes do lugar¹²⁰, conforme art. 569, II, do CC¹²¹. Já no caso do segundo, dispõe o art. 23, I, da Lei 8.245/91¹²², que “o locatário obriga-se a pagar o aluguel até o sexto dia útil do mês seguinte ao vencido”¹²³.

Por fim, o último dever geral em análise consiste na devolução do bem no estado em que fora recebido, encontrando-se previsto no art. 569, IV, do CC¹²⁴, e no art. 23, III, da Lei nº 8.245/91¹²⁵. Trata-se de dever do qual derivam algumas ramificações, como o dever de diligência e de conservação, a responsabilidade pela deterioração da coisa e, ainda, a recusa do locatário em devolver o bem. O dever de devolução do bem no estado em que recebido envolve, ainda, a necessidade de o locatário efetivamente restituir a coisa que se encontra sob sua posse direta. Nesse sentido, na hipótese de recusa de devolução do bem, ter-se-á a conversão da posse justa em posse precária e, nesse caso, estará o locador autorizado a ajuizar a respectiva ação de reintegração de posse¹²⁶.

Em se tratando de “contratos de locação regidos pela Lei do Inquilinato, caberá ação de despejo (art. 5º, Lei 8.245/91), sendo certo que, nos termos do art. 66 da Lei do Inquilinato, o locador poderá imitir-se na posse do imóvel se o locatário abandonar o bem”¹²⁷. Ressalta-se que

¹¹⁸ TEPEDINO, Gustavo; KONDER, Carlos N.; BANDEIRA, Paula G. **Fundamentos do Direito Civil. Contratos**. 5. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2024. E-book. p. 227. V.III. ISBN 9788530994518. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9788530994518/>. Acesso em: 12 fev. 2025.

¹¹⁹ *Ibid.*, p. 228.

¹²⁰ *Ibid.*

¹²¹ BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Institui o Código Civil. Brasília, DF: Presidência da República, 2002. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406compilada.htm. Acesso em: 16 fev. 2025.

¹²² BRASIL. **Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991**. Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes. Brasília, DF: Presidência da República, 1991. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/18245.htm. Acesso em: 16 fev. 2025.

¹²³ TEPEDINO, *op. cit.*, p. 228.

¹²⁴ BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Institui o Código Civil. Brasília, DF: Presidência da República, 2002. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406compilada.htm. Acesso em: 16 fev. 2025.

¹²⁵ BRASIL. **Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991**. Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes. Brasília, DF: Presidência da República, 1991. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/18245.htm. Acesso em: 16 fev. 2025.

¹²⁶ TEPEDINO, *op. cit.*, p. 229.

¹²⁷ *Ibid.*

o direito de o locador reaver o bem para si somente surgirá após esgotado o prazo contratual – caso se trate de locação por tempo determinado. Superadas as principais questões relativas às partes, passa-se, então, à análise das demais características do contrato de locação.

Como visto, o contrato de locação é classificado como oneroso e, justamente por isso, uma das obrigações que concernem ao locatário é o pagamento de aluguel. Trata-se de elemento essencial, pois, “se o uso e gozo da coisa for concedido gratuitamente, o contrato se desfigura, transformando-se em comodato”¹²⁸. Além disso, é necessário que o preço ajustado seja certo, determinado ou determinável¹²⁹. Por fim, cumpre destacar que, apesar de ser fundamental que o aluguel tenha conteúdo econômico, não necessariamente precisará ser pago em dinheiro, de modo que poderão as partes estipular, por exemplo, pagamento por meio de frutos, construções ou benfeitorias¹³⁰. No âmbito das locações regidas pela Lei do Inquilinato, cumpre ressaltar que, para Tepedino, “a remuneração em pecúnia revela-se essencial”¹³¹.

Em relação às características do objeto, o bem poderá ser “móvel ou imóvel, atual ou futuro, determinado ou determinável”¹³² e, ainda, corpóreo ou incorpóreo. Além disso, conforme prevê o art. 565 do CC¹³³, é fundamental que se trate de bem infungível, sob pena de transfigurar-se em mútuo. Carlos Roberto Gonçalves ressalta, no entanto, que é possível “a locação de coisa móvel fungível quando o seu uso tenha sido cedido, por certo prazo e aluguel, *ad pompam et ostentationem*, ou seja, para fins de ornamentação”¹³⁴. Destaca-se que o caráter infungível pode decorrer da própria natureza do bem ou, ainda, de vontade das partes¹³⁵. A onerosidade e a infungibilidade são, portanto, características essenciais para individualizá-lo e diferenciá-lo dos contratos de empréstimo.

Outro elemento que merece destaque diz respeito ao prazo. Nessa perspectiva, é da natureza do contrato de locação a temporariedade, pois, caso contrário, tratar-se-ia de uma

¹²⁸ GONÇALVES, Carlos R. **Direito Civil Brasileiro: Contratos e Atos Unilaterais**. 22. ed. Rio de Janeiro: SRV, 2024. *E-book*. p.294. ISBN 9788553626205. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9788553626205/>. Acesso em: 20 fev. 2025.

¹²⁹ TEPEDINO, Gustavo; KONDER, Carlos N.; BANDEIRA, Paula G. **Fundamentos do Direito Civil. Contratos**. 5. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2024. *E-book*. p. 219. ISBN 9788530994518. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9788530994518/>. Acesso em: 20 fev. 2025.

¹³⁰ PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições de Direito Civil: Contratos**. 26. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2024. *E-book*. p.263. V.III. ISBN 9786559649167. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9786559649167/>. Acesso em: 20 fev. 2025.

¹³¹ TEPEDINO, *op. cit.* 219.

¹³² *Ibid.*

¹³³ BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Institui o Código Civil. Brasília, DF: Presidência da República, 2002. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406compilada.htm. Acesso em: 20 fev. 2025.

¹³⁴ GONÇALVES, *op. cit.* 296.

¹³⁵ TEPEDINO, *op. cit.* 218.

compra e venda. Dessa forma, poderá ser firmado por prazo determinado ou indeterminado, o que não se confunde com perpetuidade, tendo em vista que, mesmo sem a fixação de um termo final, as partes possuem plena ciência de que o contrato, em algum momento, terá fim. Nesse sentido, o prazo assume especial importância no que diz respeito à necessidade de notificação e, ainda, à possibilidade ou não de denúncia vazia, variando conforme se trate de contrato de locação de bem móvel ou imóvel.

Sendo assim, no caso de locação de bem móvel por prazo determinado, a extinção ocorre com o próprio vencimento do contrato (art. 573 do CC¹³⁶). Caso o locatário permaneça com a coisa sem oposição do locador, haverá prorrogação automática (art. 574 do CC¹³⁷), desde que não haja previsão expressa em sentido contrário¹³⁸. Já no caso de locação de imóveis, o art. 46, §1º, da Lei nº 8.245/91¹³⁹, prevê a necessidade de o locatário permanecer na posse do imóvel por 30 dias sem oposição para que seja considerado prorrogado. Diante do silêncio do Código Civil no caso de bem móvel, há quem admita a aplicação analógica do aludido dispositivo¹⁴⁰. Para Tepedino, contudo, transcorrido o prazo, será automática a prorrogação.

Tratando-se de contrato de locação residencial de bem imóvel por prazo determinado, prevê o legislador diferentes regramentos, que variam conforme o prazo e a forma do contrato. O art. 46, *caput*, da Lei nº 8.245/91¹⁴¹ dispõe que, em se tratando de locação por escrito e por prazo igual ou superior a 30 meses, requisitos cumulativos, o contrato será considerado extinto com o término do prazo avençado pelas partes, sendo desnecessário qualquer aviso. Caso o locatário permaneça no bem por mais de 30 dias sem a oposição do locador, haverá a prorrogação do contrato (§1º¹⁴²). Já no caso de contrato verbal ou por escrito e que tenha prazo inferior a 30 meses, a prorrogação ocorrerá automaticamente e somente poderá ser denunciada nas hipóteses previstas nos incisos (art. 47¹⁴³).

No que diz respeito às locações por prazo indeterminado, no caso de bem móvel, ambas as partes poderão proceder à denúncia vazia, sendo imprescindível, porém, que haja notificação

¹³⁶ BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Institui o Código Civil. Brasília, DF: Presidência da República, 2002. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406compilada.htm. Acesso em: 20 fev. 2025.

¹³⁷ *Ibid.*

¹³⁸ TEPEDINO, Gustavo; KONDER, Carlos N.; BANDEIRA, Paula G. **Fundamentos do Direito Civil. Contratos**. 5. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2024. *E-book*. p.220. ISBN 9788530994518. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9788530994518/>. Acesso em: 20 fev. 2025.

¹³⁹ BRASIL. **Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991**. Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes. Brasília, DF: Presidência da República, 1991. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8245.htm. Acesso em: 20 fev. 2025.

¹⁴⁰ TEPEDINO, *op. cit.* 220.

¹⁴¹ *Ibid.*

¹⁴² *Ibid.*

¹⁴³ *Ibid.*

prévia e, ainda, concessão de prazo razoável para que o locatário possa devolver a coisa¹⁴⁴. Igual tratamento foi destinado à locação de bem imóvel por prazo indeterminado, que, de acordo com Venosa, “atingirá seu término com a denúncia das partes ou outras formas de resolução ou resilição dos contratos”¹⁴⁵. Deve-se ressaltar que, apesar de o Código Civil e a Lei do Inquilinato permitirem a pactuação por tempo indeterminado e não preverem prazo máximo para o contrato, não podem as partes estipularem lapso tão extenso a ponto de desnaturalizarem a própria essência do contrato¹⁴⁶.

Por fim, quanto à forma, o contrato de locação é classificado pela doutrina¹⁴⁷ como não solene, isto é, não há, na lei, nenhuma exigência quanto à forma pela qual deverá ser pactuado o contrato entre as partes. Assim, poderá ser escrito ou verbal, por instrumento público ou particular. Trata-se de característica que abarca tanto o contrato de locação de bens móveis, quanto o de bens imóveis. Ressalta Venosa, no entanto, que, no âmbito da Lei do Inquilinato, o contrato escrito confere maior proteção ao locatário¹⁴⁸. Conclui-se, portanto, que o contrato de locação pode ser classificado como bilateral, comutativo, consensual, oneroso, temporário e não solene.

Fixadas as premissas gerais, passa-se, então, ao estudo das espécies de locação de bens imóveis. Sendo assim, em primeiro lugar, importante destacar que o objeto do contrato pode ser tanto o imóvel rural, quanto o urbano. Conforme aponta a Scavone¹⁴⁹, o critério diferenciador dessa classificação não é a localização do bem, mas sim a atividade que será nele desenvolvida. De acordo com o art. 4º, I, da Lei nº 4.504/64¹⁵⁰, também chamada de Estatuto do Terra, é considerado rural o imóvel que “se destina à exploração extrativa agrícola, pecuária

¹⁴⁴ TEPEDINO, Gustavo; KONDER, Carlos N.; BANDEIRA, Paula G. **Fundamentos do Direito Civil. Contratos**. 5. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2024. *E-book*. p.220. ISBN 9788530994518. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9788530994518/>. Acesso em: 20 fev. 2025.

¹⁴⁵ VENOSA, Sílvio de S. **Direito Civil: Contratos**. 25. ed. Rio de Janeiro: Atlas, 2025. *E-book*. p.340. v.3. ISBN 9786559776788. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9786559776788/>. Acesso em: 20 fev. 2025.

¹⁴⁶ PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições de Direito Civil: Contratos**. 26. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2024. *E-book*. p. 266. V.III. ISBN 9786559649167. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9786559649167/>. Acesso em: 20 fev. 2025.

¹⁴⁷ *Ibid.*, p. 267.

¹⁴⁸ VENOSA, *op. cit.* 340.

¹⁴⁹ SCAVONE JUNIOR, Luiz Antonio. **Lei do Inquilinato Comentada Artigo por Artigo**. 3. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2020. *E-book*. p.2. ISBN 9788530992040. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9788530992040/>. Acesso em: 23 fev. 2025.

¹⁵⁰ BRASIL. **Lei nº 4.504, de 30 de novembro de 1964**. Dispõe sobre o Estatuto da Terra, e dá outras providências. Brasília, DF. Presidência da República, 1964. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l4504.htm. Acesso em 23 fev. 2025.

ou agro-industrial”¹⁵¹. Já a Lei nº 8.245/91¹⁵², dispõe que, quanto ao imóvel urbano, para que esteja submetido à Lei do Inquilinato, é preciso que se destine à locação residencial, à não residencial ou, ainda, para temporada, determinando o art. 1º, parágrafo único¹⁵³, os casos que não se subordinam ao referido regime.

Nessa perspectiva, a locação de bens imóveis com fins residenciais é aquela que se destina à moradia do locatário, caracterizando-se pelo vínculo duradouro. Da leitura do art. 11, I, da Lei nº 8.245/91¹⁵⁴, pode-se extrair o caráter *intuitu familiae*¹⁵⁵ do contrato. Busca-se preservar o direito à moradia e pressupõe-se a intenção de permanência pelos sobreviventes. Ressalta-se, porém, que também merece proteção a locação celebrada por pessoas solteiras, não sendo exigível o aluguel em família para que esteja configurada a finalidade residencial. Trata-se de interpretação que pode ser extraída da leitura da Súmula nº 364 do STJ¹⁵⁶.

A locação não residencial, por sua vez, não guarda relação com a moradia do locatário, mas sim com o exercício de atividades específicas e subdivide-se em locação não residencial especial¹⁵⁷ e locação empresarial ou comercial. A primeira é voltada à exploração de atividades sociais, filantrópicas, políticas, religiosas, não econômicas. A exemplo, mas não se restringindo a esses casos, cita Tartuce “imóveis utilizados como hospitais, unidades sanitárias oficiais, asilos, estabelecimentos de saúde e ensino autorizados e fiscalizados pelo Poder Público, bem como por entidades religiosas devidamente registradas (art. 53 da LL)”¹⁵⁸. A segunda, por sua vez, destina-se à exploração de atividade econômica empresarial no imóvel e, para proteger o exercício da empresa, prevê o art. 51 da Lei nº 8.245/91¹⁵⁹ o direito à ação renovatória, também aplicável a sociedades simples, não empresárias.

¹⁵¹ BRASIL. **Lei nº 4.504, de 30 de novembro de 1964**. Dispõe sobre o Estatuto da Terra, e dá outras providências. Brasília, DF. Presidência da República, 1964. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l4504.htm. Acesso em 23 fev. 2025.

¹⁵² BRASIL. **Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991**. Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes. Brasília, DF. Presidência da República, 1991. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8245.htm. Acesso em: 23 fev. 2025.

¹⁵³ *Ibid.*

¹⁵⁴ *Ibid.*

¹⁵⁵ GUILHERME, Luiz Fernando do Vale de A. **Comentários à lei de locações**: Lei n. 8.245, de 18 de outubro de 1991. 2. ed. Barueri: Manole, 2022. *E-book*. p.15. ISBN 9786555768169. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9786555768169/>. Acesso em: 23 fev. 2025.

¹⁵⁶ BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **Súmula nº 304**. Disponível em: <https://scon.stj.jus.br/SCON/sumstj/toc.jsp?livre=%27364%27.num.&O=JT>. Acesso em: 23 fev. 2025.

¹⁵⁷ TARTUCE, Flávio. **Direito Civil**. 20. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2025. *E-book*. p.4. V.3. ISBN 9788530996307. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9788530996307/>. Acesso em: 24 fev. 2025.

¹⁵⁸ *Ibid.*

¹⁵⁹ BRASIL. **Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991**. Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes. Brasília, DF. Presidência da República, 1991. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8245.htm. Acesso em: 24 fev. 2025.

Por fim, a última espécie a ser analisada é a locação para temporada, que assume especial importância em decorrência do debate acerca da natureza jurídica do *airbnb*, e é definida pelo art. 48 da Lei nº 8.245/91¹⁶⁰ como “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”¹⁶¹. Como visto anteriormente, os contratos de locação, em geral, podem ser celebrados por prazo indeterminado e não exigem solenidade. Percebe-se, assim, que a locação para temporada foge à regra, pois, além de se submeter a prazo específico, exige forma escrita¹⁶².

Conforme preconiza o art. 50, *caput*, da Lei nº 8.245/91¹⁶³, presume-se prorrogada a locação quando, sobrevindo o termo final, o locatário permanece no imóvel por mais de 30 dias sem a oposição do locador, que, nesse caso, deverá esperar 30 meses para promover eventual denúncia caso tenha interesse (parágrafo único¹⁶⁴). Situação diversa, todavia, é aquela em que o locador não consente com o uso prorrogado do bem. Assim, como nenhuma das partes é obrigada a permanecer no contrato após encerrado o prazo de vigência, prevê o inciso III do art. 59¹⁶⁵ a possibilidade de ação de despejo em face do locatário, que deverá ser ajuizada em até 30 dias a contar do vencimento.

Destaca-se que, com a exigência de menos requisitos, esse tipo de contrato passou a ser celebrado com maior frequência¹⁶⁶. Nesse sentido, apontam Scavone e Marcos Lopes Prado que eram previstas, no regime legal anterior, três condições cumulativas para a configuração da locação para temporada, “a saber: (i) prazo de vigência locativa de até 90 dias, (ii) imóvel locado localizado em orla marítima ou em estação climática e (iii) locatário residente e domiciliado em cidade distinta daquela do imóvel locado”¹⁶⁷. Atualmente, o que se verifica,

¹⁶⁰ BRASIL. **Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991**. Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes. Brasília, DF. Presidência da República, 1991. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8245.htm. Acesso em: 24 fev. 2025.

¹⁶¹ *Ibid.*

¹⁶² VENOSA, Sílvio de S. **Lei do Inquilinato Comentada: Doutrina e Prática**. 16. ed. Rio de Janeiro: Atlas, 2020. *E-book*. p.204. ISBN 9788597026474. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9788597026474/>. Acesso em: 24 fev. 2025.

¹⁶³ BRASIL. **Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991**. Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes. Brasília, DF. Presidência da República, 1991. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8245.htm. Acesso em: 24 fev. 2025.

¹⁶⁴ *Ibid.*

¹⁶⁵ *Ibid.*

¹⁶⁶ SCAVONE JUNIOR, Luiz Antonio. **Lei do Inquilinato Comentada Artigo por Artigo**. 3. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2020. *E-book*. p.342. ISBN 9788530992040. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9788530992040/>. Acesso em: 24 fev. 2025.

¹⁶⁷ *Ibid.*

portanto, é que, destinando-se à finalidade de residência temporária e não sendo pactuada por prazo superior a 90 dias, estabelecida está a locação para temporada.

Quanto à finalidade, cumpre estabelecer a função social da locação para temporada, especialmente as celebradas por curto período de tempo. Nessa perspectiva, pode-se dizer que a função social é atender a uma necessidade temporária do locatário, e não a um fim meramente especulativo. Assim, não se resume a uma simples rotatividade, mas sim ao atendimento de necessidades transitórias. Para Scavone, a locação para temporada possui finalidade residencial e “a questão do pequeno lapso temporal da locação, por si só, não altera a destinação residencial do imóvel”¹⁶⁸.

De acordo com Sylvio Capanema, tendo em vista que não houve previsão de prazo mínimo, mas apenas máximo, “diante do silêncio da lei, não seria possível ao intérprete distinguir onde a lei não o faz. Portanto, desde que não ultrapasse o prazo de 90 dias, a locação se considera por temporada, a ela se aplicando a regra da Lei do Inquilinato”¹⁶⁹. Conclui-se que, para ambos os autores, o critério definidor do caráter do contrato não será o prazo, mas sim a essência e a finalidade à qual se destina. A diferença principal residiria no fato de que, para que a locação para temporada fosse desnaturalizada e se transformasse em contrato atípico de hospedagem, seria necessário o preenchimento de outros requisitos, como a prestação de serviços pelo locador¹⁷⁰.

Deve-se ressaltar, no entanto, que a questão não é uníssona, havendo posicionamento doutrinário¹⁷¹ contrário. Nesse sentido, de acordo com Venosa, “nessa modalidade de cessão do imóvel, por meio de plataforma digital, a situação prende-se a uma modalidade de hospedagem e não se coaduna com a locação por temporada, na forma presente nesta lei”¹⁷². Percebe-se, portanto, que, apesar de a locação para temporada ser considerada residencial, há divergência quando se trata de contrato celebrado por curto período de tempo. Trata-se de debate que envolve justamente a natureza jurídica dos contratos de *airbnb*.

Em sentido, oposto, Anderson Schreiber entende que, sendo a finalidade do usuário a cessão do bem, e não o gozo de serviços, o *airbnb* configura modalidade de locação para

¹⁶⁸ SCAVONE JUNIOR, Luiz Antonio S. **Direito imobiliário**: teoria e prática. 15. Ed. Rio de Janeiro: Forense, 2020, p. 339.

¹⁶⁹ SOUZA, Sylvio Capanema de. **A lei do inquilinato comentada**: artigo por artigo. 12. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2020, p. 244.

¹⁷⁰ SCAVONE JUNIOR, *op. cit.*, 347-350.

¹⁷¹ *Ibid.*, p. 358.

¹⁷² VENOSA, Sílvio de S. **Lei do Inquilinato Comentada**: Doutrina e Prática. 16. ed. Rio de Janeiro: Atlas, 2020. *E-book*. p.205. ISBN 9788597026474. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9788597026474/>. Acesso em: 24 fev. 2025.

temporada. Desse modo, a facilitação da comunicação e da intermediação entre os usuários e os anfitriões por meio de plataformas digitais não retiram o caráter locatício da pactuação. Para o autor, conforme será visto no tópico 2.3., ainda que haja eventual prestação de serviços, “a causa do contrato continua a ser dominada pela cessão do espaço, que é o elemento principal (e frequentemente exclusivo) da relação contratual viabilizada pela plataforma dirigida precisamente àqueles que buscam o alojamento de modo mais informal”¹⁷³.

A questão assume especial relevância em razão do questionamento sobre a necessidade de previsão ou não de autorização expressa em convenção condominial. Nesse sentido, como a locação para temporada possui finalidade residencial, a lógica decorrente é a de que, caso a convenção seja silente quanto à sua possibilidade ou não, ou caso a convenção preveja a finalidade residencial do condomínio, esse tipo de contratação também estaria autorizado, já que não se presta a fins especulativos e comerciais. De acordo com Scavone, “sendo residencial e não havendo vedação expressa na convenção condominial, a possibilidade de locação para temporada sequer deveria ser discutida”¹⁷⁴.

É possível, de outro modo, que seja vedada a locação para temporada, mas, para tanto, a restrição deve estar prevista na própria convenção¹⁷⁵, não sendo suficiente a mera alteração do regulamento interno¹⁷⁶. De acordo com o referido autor, trata-se de “alteração qualificada que implica alteração da destinação, e, mais, restrição ao direito de propriedade no atributo da fruição, o que, por tudo, exige a aquiescência de todos”¹⁷⁷, isto é, a unanimidade dos condôminos¹⁷⁸.

O tema guarda especial relação com os contratos de *airbnb*, pois, caso considerados locação para temporada, seguirão as regras acima dispostas. Ao revés, caso considerados contratos atípicos de hospedagem, haverá discussão a respeito de a necessidade de autorização expressa na convenção, de modo que, caso silente, surge a dúvida se estaria vedado. O tema será analisado de forma mais detalhada no tópico 2.3. Assim, por ora, suficiente concluir que há divergência doutrinária acerca da natureza jurídica dos contratos de curto prazo celebrados

¹⁷³ SCHREIBER, Anderson. **Parecer doutrinário**. 30 set. 2019. Disponível em: <https://news.airbnb.com/wp-content/uploads/sites/4/2023/12/Parecer-Airbnb-Schreiber-1.pdf>. Acesso em: 10 jan. 2025.

¹⁷⁴ SCAVONE JUNIOR, Luiz Antonio S. **Direito imobiliário: teoria e prática**. 15. Ed. Rio de Janeiro: Forense, 2020, p. 353.

¹⁷⁵ SCAVONE JUNIOR, Luiz Antonio. **Lei do Inquilinato Comentada Artigo por Artigo**. 3. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2020. *E-book*. p. 347-350. ISBN 9788530992040. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9788530992040/>. Acesso em: 24 fev. 2025

¹⁷⁶ *Ibid.*, p. 352.

¹⁷⁷ *Ibid.*, p. 354.

¹⁷⁸ *Ibid.*, p. 355.

por meio de plataformas digitais. Nesse sentido, para que se possa responder à pergunta, importante analisar a figura do contrato atípico de hospedagem.

2.2. A FUNÇÃO SOCIAL DO CONTRATO ATÍPICO DE HOSPEDAGEM

O Código Civil de 2002, assim como o Código Civil de 1916, apesar de prever os chamados contratos típicos, não se ocupou em trazer o conceito do instituto contratual, ficando a cargo da doutrina definir o que é um contrato. De acordo com Flávio Tartuce, trata-se de “um negócio jurídico bilateral ou plurilateral que visa à criação, modificação ou extinção de direitos e deveres com conteúdo patrimonial”¹⁷⁹. Pode-se dizer, nesse sentido, que, como fruto de relações interpessoais, os contratos refletem a realidade social em que estão inseridos, “surgindo a necessidade de dirigir os pactos para a consecução de finalidades que atendam aos interesses da coletividade”¹⁸⁰. Nesse sentido, Tepedino:

Sem retirar o papel importante que tem o legislador nesse processo de tipificação, deve-se reconhecer que a maioria dos tipos tem origem em construções sociais espontâneas, fruto da riqueza da vida cotidiana, da diversidade de interesses em jogo e da complexidade das operações econômicas, que conduzem os particulares, no exercício da sua autonomia, a recorrerem a novos modelos e formas que se revelem mais adequados para a satisfação das finalidades que buscam atingir. Assim, a grande maioria dos tipos contratuais já existiu como praxe social antes de sua expressa previsão legislativa¹⁸¹.

Ocorre que, apesar de o legislador disciplinar, não apenas no Código Civil, mas também em outras legislações esparsas, contratos típicos, não é possível esgotar todas as espécies contratuais existentes, especialmente porque, como visto, as relações sociais são complexas e transmudam-se com frequência, sendo necessário que haja uma cláusula de abertura que possibilite a atualização do Direito em igual ritmo. Nessa perspectiva, dispõe o art. 425 do CC que “é lícito às partes estipularem contratos atípicos”¹⁸², contanto que não contrariem as normativas previstas no Código.

¹⁷⁹ TARTUCE, Flávio. **Direito Civil**. 20. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2025. E-book. p.1. V.3. ISBN 9788530996307. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9788530996307/>. Acesso em: 10 jan. 2025.

¹⁸⁰ *Ibid.*

¹⁸¹ TEPEDINO, Gustavo; KONDER, Carlos N.; BANDEIRA, Paula G. **Fundamentos do Direito Civil**. Contratos. 5. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2024. E-book. p.66. V.III. ISBN 9788530994518. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9788530994518/>. Acesso em: 10 jan. 2025.

¹⁸² BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Institui o Código Civil. Brasília, DF: Presidência da República, 2002. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406compilada.htm. Acesso em: 10 jan. 2025.

A respeito da divisão, diz a doutrina¹⁸³ que são típicos os contratos que possuem previsão legal e atípicos, a *contrario sensu*, aqueles para os quais não há regulamentação. Deve-se ressaltar, no entanto, que a ausência de previsão expressa de determinado contrato não significa anomia normativa apta a permitir que cada indivíduo crie suas próprias regras e atue em desconformidade com o ordenamento jurídico. Na verdade, o que faz o legislador é conferir maior liberdade de atuação às partes, que deverão sempre se comportar em consonância com as diretrizes do direito contratual já estabelecidas, sendo possível, inclusive, a aplicação da analogia para garantir a “unidade axiológica do sistema”¹⁸⁴.

A temática dos contratos atípicos guarda especial relação com os contratos de *airbnb*, tendo em vista que, na discussão acerca de sua natureza jurídica, uma das possibilidades que emerge é a sua classificação como contrato atípico de hospedagem. Nessa perspectiva, importante analisar os elementos essenciais e as principais características que circundam essa figura contratual, para que se possa proceder, posteriormente, à sua comparação com os contratos celebrados por meio de plataformas digitais. Nesse sentido, de acordo com Schreiber, “o contrato de hospedagem caracteriza-se, no direito brasileiro, pela conjugação indissociável entre espaços e serviços, sem que tais elementos apresentem qualquer diferença de hierarquia à luz do interesse comum dos contratantes”¹⁸⁵.

Conforme já explicitado, apesar de sua tipicidade social, o contrato de hospedagem não encontra previsão específica no ordenamento jurídico brasileiro, decorrendo daí a sua classificação como atípico. Ocorre, contudo, que algumas nuances podem ser extraídas da Lei nº 11.771/2008¹⁸⁶, conhecida como a Lei do Turismo, que foi alvo de alterações pela Lei nº 14.978/2024¹⁸⁷. Nesse sentido, trata-se de lei federal que cuida “dos meios de hospedagem

¹⁸³ TARTUCE, Flávio. **Direito Civil**. 20. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2025. E-book. p.24. V.3. ISBN 9788530996307. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9788530996307/>. Acesso em: 10 jan. 2025.

¹⁸⁴ TEPEDINO, Gustavo; KONDER, Carlos N.; BANDEIRA, Paula G. **Fundamentos do Direito Civil**. Contratos. 5. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2024. E-book. p.68. VIII. ISBN 9788530994518. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9788530994518/>. Acesso em: 10 jan. 2025.

¹⁸⁵ SCHREIBER, Anderson. **Parecer doutrinário**. 30 set. 2019. Disponível em: <https://news.airbnb.com/wp-content/uploads/sites/4/2023/12/Parecer-Airbnb-Schreiber-1.pdf>. Acesso em: 11 abr. 2025.

¹⁸⁶ BRASIL. **Lei nº 11.771, de 17 de setembro de 2008**. Dispõe sobre a Política Nacional de Turismo, define as atribuições do Governo Federal no planejamento, desenvolvimento e estímulo ao setor turístico; revoga a Lei nº 6.505, de 13 de dezembro de 1977, o Decreto-Lei nº 2.294, de 21 de novembro de 1986, e dispositivos da Lei nº 8.181, de 28 de março de 1991; e dá outras providências. Brasília, DF: Presidência da República. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2007-2010/2008/lei/111771.htm. Acesso em: 10 jan. 2025.

¹⁸⁷ BRASIL. **Lei nº 14.978, de 18 de setembro de 2024**. Altera as Leis nºs 7.064, de 6 de dezembro de 1982, 7.565, de 19 de dezembro de 1986 (Código Brasileiro de Aeronáutica), 11.771, de 17 de setembro de 2008 (Lei Geral do Turismo), 12.462, de 4 de agosto de 2011, 13.097, de 19 de janeiro de 2015, e 13.146, de 6 de julho de 2015 (Estatuto da Pessoa com Deficiência), para promover a modernização do turismo [...]. Brasília, DF: Presidência da República. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2023-2026/2024/lei/L14978.htm. Acesso em: 10 jan. 2025.

como empreendimentos ou estabelecimentos, [...] da prestação de serviços de alojamento temporário, bem como de outros serviços necessário aos usuários”¹⁸⁸. Ressalta-se, porém, que seu objetivo é regular o desenvolvimento do setor turístico de forma geral¹⁸⁹, e não os contratos de hospedagem em si.

Dessa forma, não se preocupou o legislador em trazer disposições como a forma, o prazo e as causas de extinção do contrato de hospedagem, razão pela qual se pode concluir que o principal instrumento que norteará a atuação das partes será o próprio contrato. Importante destacar, contudo, que, apesar dos princípios da liberdade e da autonomia contratual que regem a relação, não podem os contratantes pactuar cláusulas em contrariedade ao ordenamento jurídico, não se confundido atipicidade com anomia.

No que diz respeito ao conceito, dispõe o art. 23 da Lei nº 11.771/2008 que os meios de hospedagem consistem em “empreendimentos ou estabelecimentos destinados a prestar serviços de alojamento temporário, ofertados em unidades de frequência individual ou coletiva de uso exclusivo de hóspede, bem como outros serviços necessários aos usuários, denominados serviços de hospedagem”¹⁹⁰. Para a manutenção de um padrão uniforme desses estabelecimentos, determina o art. 25¹⁹¹ a necessidade de criação de categorias de classificação e de fixação de critérios de qualidade, razão pela qual foram instituídos o Sistema Brasileiro de Classificação de Meios de Hospedagem (SBClass) e o Conselho Técnico Nacional de Classificação de Meios de Hospedagem (CTClass)¹⁹² pela Portaria nº 100/2011 do Ministério do Turismo¹⁹³.

Ocorre que, apesar das diferentes classificações que os meios de hospedagem possam assumir, verifica-se que há um elemento comum a todos: a prestação de serviços. Nessa

¹⁸⁸ SCHREIBER, Anderson. **Parecer doutrinário**. 30 set. 2019. Disponível em: <https://news.airbnb.com/wp-content/uploads/sites/4/2023/12/Parecer-Airbnb-Schreiber-1.pdf>. Acesso em: 11 abr. 2025.

¹⁸⁹ MALHEIROS, Thayse. **Lei de hospedagem**: o que todo hoteleiro deve saber para agir legalmente. Disponível em: <https://blog.focomultimedia.com/conheca-a-lei-da-hospedagem/>. Acesso em: 12 mar. 2025.

¹⁹⁰ BRASIL. **Lei nº 11.771, de 17 de setembro de 2008**. Dispõe sobre a Política Nacional de Turismo, define as atribuições do Governo Federal no planejamento, desenvolvimento e estímulo ao setor turístico; revoga a Lei nº 6.505, de 13 de dezembro de 1977, o Decreto-Lei nº 2.294, de 21 de novembro de 1986, e dispositivos da Lei nº 8.181, de 28 de março de 1991; e dá outras providências. Brasília, DF: Presidência da República. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2007-2010/2008/lei/111771.htm. Acesso em: 12 mar. 2025.

¹⁹¹ *Ibid.*

¹⁹² MALHEIROS, Thayse. **Lei de hospedagem**: o que todo hoteleiro deve saber para agir legalmente. Disponível em: <https://blog.focomultimedia.com/conheca-a-lei-da-hospedagem/>. Acesso em: 12 mar. 2025.

¹⁹³ BRASIL. **Portaria MTUR nº 100, de 16 de junho de 2011**. Institui o Sistema Brasileiro de Classificação de Meios de Hospedagem (SBClass), estabelece os critérios de classificação destes, cria o Conselho Técnico Nacional de Classificação de Meios de Hospedagem (CTClass) e dá outras providências. Brasília, DF: Presidência da República. Disponível em: <https://www.gov.br/turismo/pt-br/centrais-de-conteudo-publicacoes/portarias-arquivos/portaria-2011/PORTARIA-N-100c-DE-16-DE-JUNHO-DE-2011>. Acesso em: 12 mar. 2025.

perspectiva, não se resume o dever do hoteleiro à mera cessão do uso do bem, sendo fundamental que coloque à disposição do hóspede, por exemplo, serviço de quarto, de limpeza, de segurança¹⁹⁴. Assim, não é só o local e também não é só o serviço que satisfarão o interesse do usuário, mas sim a associação de ambos. Isso porque “quem aluga apenas um quarto ou um apartamento é locatário. Quem hospeda oferece mais que o espaço para acomodação; disponibiliza também serviços”¹⁹⁵. Firma-se, assim, uma das principais diferenças entre o contrato de hospedagem e o contrato de locação de bem imóvel. Conforme ressalta Schreiber:

[...] o contrato de locação por temporada dirige-se funcionalmente à cessão do uso e gozo do bem imóvel, que o locatário exerce com autonomia, podendo o locador oferecer-lhe, adicionalmente, outros serviços, mas é na cessão do espaço que reside a causa do contrato. De outro lado, no contrato de hospedagem, o que o contratante persegue é coisa diversa: uma conjugação indissociável da cessão do uso do bem com os serviços [...] ¹⁹⁶.

Verifica-se, portanto, que a nota distintiva entre os contratos em análise vai além do mero oferecimento ou não de serviços, guardando especial relação, na verdade, com o objetivo principal do próprio usuário. Na locação, além de o locador não ter a obrigação de prestar os serviços adicionais, o próprio locatário também não possui esse interesse. Já na hospedagem, o serviço vai além de mera obrigação do hospedeiro, configurando requisito essencial para a celebração do contrato pelo hóspede. Assim, nesse último caso, evidente que é o conjunto de local e serviço que desperta o interesse na contratação. Acrescenta Paulo Jorge Scartezini Guimarães:

[...] só se pode falar de contrato de hospedagem quando os serviços (fornecimento de alimentos, aluguel de salões etc.) estiverem ligados à hospedagem, ao uso do quarto ou apartamento. Se uma pessoa ingressar no hotel apenas para utilizar o restaurante, ou a sala de ginástica, não estará firmando contrato de hospedagem, mas sim um outro contrato de prestação de serviço, possivelmente até com uma terceira pessoa, diversa do estabelecimento comercial que oferece a hospedagem¹⁹⁷.

¹⁹⁴ GONÇALVES, Leonardo. **Qual a diferença entre Contrato de locação Temporário e Hospedagem? E qual o posicionamento do STJ sobre a locação de imóvel por plataformas virtuais?** 26 ago. 2024. Disponível em: <https://www.leonardogoncalvesblog.com.br/post/qual-a-diferen%C3%A7a-entre-contrato-de-loca%C3%A7%C3%A3o-tempor%C3%A1rio-e-hospedagem-e-qual-o-posicionamento-do-stj-s>. Acesso em: 12 mar. 2025.

¹⁹⁵ GUIMARÃES, Paulo Jorge Scartezini. **Dos contratos de hospedagem, de transporte de passageiros e de turismo**. São Paulo: Saraiva, 2007, p. 15.

¹⁹⁶ SCHREIBER, Anderson. **Parecer doutrinário**. 30 set. 2019. Disponível em: <https://news.airbnb.com/wp-content/uploads/sites/4/2023/12/Parecer-Airbnb-Schreiber-1.pdf>. Acesso em: 11 abr. 2025.

¹⁹⁷ GUIMARÃES, *op. cit.*, p. 5.

A respeito da figura contratual ora analisada, importante mencionar, ainda, a incidência das regras da Lei nº 8.078/90¹⁹⁸, conhecida também como Código de Defesa do Consumidor. Como visto, o contrato de hospedagem, por ser atípico, rege-se principalmente pelas regras contratuais estabelecidas pelas partes, o que não afasta, porém, a incidência de normas gerais do direito contratual e de outras legislações que guardem relação com a matéria. Nessa perspectiva, aponta Scartezzini Guimarães que “quase todo contrato de hospedagem será classificado como contrato de consumo”¹⁹⁹. Segundo o autor, a quase totalidade se justifica porque há casos em que, apesar de serem exercidos atos de hospedagem, falta algum elemento para que reste configurado.

Assim, em suas palavras, não podem ser considerados de consumo os contratos “em que, uma pessoa recebe outrem, excepcionalmente, em sua residência, auferindo o proprietário dessa ocupação um benefício econômico, isto porque deixa de existir, para a caracterização do fornecedor, o elemento atividade”²⁰⁰. Fato é que, caracterizada a relação consumerista, haverá a incidência das regras do CDC. Dessa forma, por exemplo, as informações a respeito do hotel deverão ser verdadeiras, claras e precisas. A publicidade, por sua vez, não poderá ser enganosa. Cita-se, ainda, a necessidade de o hóspede ser previamente informado a respeito de eventuais serviços que não estejam incluídos na diária, sob pena de não poderem ser cobrados futuramente, a não ser que, por serem comumente pagos à parte, não haja “razão para o consumidor imaginar que eles estariam incluídos no preço”²⁰¹.

Quanto às características, o contrato de hospedagem pode ser classificado como “atípico, bilateral, consensual, oneroso, comutativo e, em regra, de adesão”²⁰². A atipicidade dispensa longa digressão, tendo em vista já ter sido analisada de forma pormenorizada anteriormente. É atípico o contrato por ausência de previsão legal. Quanto à bilateralidade, deve-se ao fato de que a ambos os contratantes incube dever específico. Ao hoteleiro, cabe a disponibilização do bem e a prestação de serviço, enquanto ao hóspede cabe o pagamento do preço, que, como será visto, denomina-se diária. A consensualidade, por sua vez, justifica-se

¹⁹⁸ BRASIL. **Lei nº 8.078, de 11 de setembro de 1990**. Dispõe sobre a proteção do consumidor e dá outras providências. Brasília, DF: Presidência da República. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8078compilado.htm. Acesso em: 12 mar. 2025.

¹⁹⁹ GUIMARÃES, Paulo Jorge Scartezzini. **Dos contratos de hospedagem, de transporte de passageiros e de turismo**. São Paulo: Saraiva, 2007, p. 9.

²⁰⁰ *Ibid.*, p. 10.

²⁰¹ *Ibid.*, p. 16.

²⁰² *Ibid.*, p. 7.

diante da inexistência de formalidades impostas pela lei, de modo que basta o consentimento para que contrato se aperfeiçoe.²⁰³

No que diz respeito à onerosidade, incumbe ao hóspede o pagamento de diária como contraprestação aos serviços oferecidos e prestados. Além disso, tendo em vista que ambas as partes possuem pleno conhecimento, desde o início da pactuação, das suas respectivas contraprestações e de seus valores, inexistente álea²⁰⁴ e, portanto, trata-se de negócio jurídico comutativo. Além disso, dispõe Scartezzini Guimarães²⁰⁵ que, via de regra, os contratos de hospedagem são feitos de forma padronizada para os hóspedes. Ressalta-se que as referidas características acabam por apontar também os elementos que compõem o contrato, quais sejam, a coisa, o serviço e preço²⁰⁶. O primeiro diz respeito ao bem oferecido em hospedagem. O segundo trata, como visto, dos serviços adjacentes oferecidos ao hóspede. O terceiro, por fim, representa a diária, “preço livremente estabelecido pelo hospedeiro, correspondente ao uso do quarto e outros serviços”.

Encerrada a verificação das características e dos elementos do contrato de hospedagem, pode-se concluir que em nada se confunde com o contrato de locação. O primeiro é pago por diária, enquanto o segundo, por aluguel. O primeiro envolve anfitrião/hospedeiro e hóspede, enquanto o segundo, locador e locatário. O primeiro envolve também a prestação de serviço, enquanto o segundo, apenas a disponibilidade de uso do bem. Sendo assim, concluído o estudo a respeito de ambos os contratos, passa-se, então, à análise dos pontos controvertidos que envolvem o contrato de *airbnb*, notadamente, a definição de sua natureza jurídica e as principais consequências relacionadas à sua classificação.

2.3. CONTRATOS DE AIRBNB: LOCAÇÃO OU HOSPEDAGEM?

No que tange à natureza jurídica dos contratos celebrados por meio de plataforma digital, como é o caso do *airbnb*, emerge o debate acerca de serem classificados como locação para temporada ou, ao revés, de serem considerados contratos atípicos de hospedagem. A relevância da discussão ultrapassa fins meramente acadêmicos e doutrinários, tendo em vista que o seu enquadramento possui consequências práticas. Assim, além de influenciar diretamente na normativa à qual estará submetido, a classificação repercute, ainda, na análise

²⁰³ GUIMARÃES, Paulo Jorge Scartezzini. **Dos contratos de hospedagem, de transporte de passageiros e de turismo**. São Paulo: Saraiva, 2007, p. 8

²⁰⁴ *Ibid.*, p. 9.

²⁰⁵ *Ibid.*

²⁰⁶ *Ibid.*, p. 15.

da divergência acerca da necessidade ou não de autorização expressa nas convenções condominiais.

Como visto no tópico 2.1., no silêncio da convenção ou na previsão de que o condomínio se destina a fins residenciais, a locação para temporada está autorizada, de modo que eventual vedação precisará ser expressa. Por outro lado, conforme analisado no tópico 2.2., o contrato atípico de hospedagem possui finalidade comercial, especulativa e, por essa razão, para que os condôminos destinem as suas unidades a esse uso, é preciso que haja autorização expressa da convenção. Em outras palavras, caso a convenção seja silente ou preveja a destinação residencial, vedado está o contrato de hospedagem.

Conclui-se, portanto, que, se o contrato de *airbnb* for considerado espécie de locação para temporada, somente poderá ser vedado por disposição expressa. Desse modo, seja no silêncio, seja na previsão de destinação residencial, sua celebração estará autorizada. Por outro lado, caso venha a ser considerado contrato atípico de hospedagem, a convenção nada precisará dizer. Bastará o silêncio ou a destinação residencial para que seja considerado vedado. Assim, a consequência é diametralmente oposta ao que ocorre na locação para temporada, pois só será autorizado quando a convenção expressamente permitir. Diante da complexidade do tema, necessário analisar a posição da doutrina e da jurisprudência.

Para uma primeira corrente, defendida por Scavone, o contrato de *airbnb* configura verdadeira locação para temporada, pois se destina, ainda que temporariamente, à residência do locatário²⁰⁷, enquadrando-se no conceito do art. 48 da Lei nº 8.245²⁰⁸. Em primeiro lugar, eventual pactuação por breve período em nada influenciaria na natureza do contrato, especialmente porque o prazo previsto no referido artigo é de até 90 dias. Desse modo, não tendo o legislador estabelecido prazo mínimo, livres são as partes para estipularem o que desejarem, de modo que não se pode afastar a presunção de finalidade residencial apenas com base no critério temporal.

Em segundo lugar, de acordo com o autor, para que um contrato seja considerado de hospedagem, é fundamental que haja a regular prestação de serviços aos usuários, o que, em regra, não é ofertado no *airbnb*²⁰⁹. Deve-se ressaltar que, com a modernização, muitos condomínios passaram a se estruturar com serviços capazes de oferecer maior comodidade aos

²⁰⁷ SCAVONE JUNIOR, Luiz Antonio. **Lei do Inquilinato Comentada Artigo por Artigo**. 3. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2020. *E-book*. p. 347. ISBN 9788530992040. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9788530992040/>. Acesso em: 10 abr. 2025.

²⁰⁸ BRASIL. **Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991**. Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes. Brasília, DF. Presidência da República, 1991. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8245.htm. Acesso em: 10 abr. 2025.

²⁰⁹ SCAVONE JUNIOR, *op. cit.*, p. 349.

condôminos. Trata-se de prática que não se confunde, contudo, com aquelas comumente encontradas em hotéis. Nesse sentido, ainda que os locatários usufruam dessas comodidades, não há a configuração do caráter contraprestacional apto a converter a locação para temporada em contrato de hospedagem²¹⁰.

Em terceiro lugar, ressalta o autor que dois são os argumentos usualmente apontados para vetar a prática do *airbnb*: a sobrecarga de funcionários e o uso nocivo da propriedade. Quanto ao primeiro, o fato de os locatários de *airbnb* usufruírem das estruturas comuns e dos serviços de limpeza, manutenção, guarda, lazer, não necessariamente implica em deterioração do espaço ou ônus excessivo sobre os funcionários, tendo em vista que, tanto condôminos, quanto locatários de períodos mais longos, também se valem dessas práticas²¹¹. Quanto ao segundo, não se pode presumir que os locatários procederão ao uso nocivo do bem pelo simples fato de terem celebrado o contrato por meio de plataforma digital e, caso haja dano, nada impede a aplicação de penalidades à unidade proprietária²¹².

Conforme ressalta Sylvio Capanema, trata-se de posição doutrinária que defende que “a disponibilidade é uma das faculdades inerentes ao domínio e garantida constitucionalmente”²¹³ e, por essa razão, “não há como impedir que o condômino, que tem a propriedade exclusiva da unidade, possa dela dispor para ceder a sua posse a terceiro”²¹⁴. No mesmo sentido, em voto vencido no REsp 1.819.075/RS²¹⁵, destaca Luis Felipe Salomão, Ministro do Superior Tribunal de Justiça, que o contrato de hospedagem, na verdade, está relacionado à prestação de múltiplos serviços, o que não ocorre nos contratos de *airbnb*²¹⁶.

²¹⁰ SCAVONE JUNIOR, Luiz Antonio. **Lei do Inquilinato Comentada Artigo por Artigo**. 3. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2020. *E-book*. p. 350. ISBN 9788530992040. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9788530992040/>. Acesso em: 10 abr. 2025.

²¹¹ *Ibid.*, p. 347.

²¹² *Ibid.*

²¹³ SOUZA, Sylvio Capanema de. **A lei do inquilinato comentada: artigo por artigo**. 12. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2020, p. 244.

²¹⁴ *Ibid.*

²¹⁵ BRASIL. Superior Tribunal de Justiça (4. Turma). **Recurso Especial 1.819.075/RS**. Direito Civil. Recurso Especial. Condomínio edifício residencial. Ação de obrigação de não fazer. Locação fracionada de imóvel para pessoas sem vínculo entre si, por curtos períodos. Contratações concomitantes, independentes e informais, por prazos variados. Oferta por meio de plataformas digitais especializadas diversas. Hospedagem atípica. Uso não residencial da unidade condominial [...]. Relator: Ministro Luis Felipe Salomão. Relator para acórdão: Ministro Raul Araújo, 20 de abril de 2021. Disponível em: https://processo.stj.jus.br/processo/revista/documento/mediado/?componente=ATC&sequencial=125832710&nu_m_registro=201900606333&data=20210527&tipo=5&formato=PDF. Acesso em: 10 abr. 2025.

²¹⁶ BRASIL. Superior Tribunal de Justiça (4. Turma). **Recurso Especial 1.819.075/RS**. Voto: Ministro Luis Felipe Salomão. Disponível em: https://processo.stj.jus.br/processo/revista/documento/mediado/?componente=ATC&sequencial=125734830&nu_m_registro=201900606333&data=20210527&tipo=81&formato=PDF. Acesso em: 10 abr. 2025.

De acordo com o Ministro, a alta rotatividade e a ausência de vínculo entre os contratantes não representam, necessariamente, exploração de atividade comercial apta a desconfigurar a finalidade residencial, ainda que temporária. Nessa perspectiva, trata-se de características não exclusivas do contrato de hospedagem e que podem estar presentes, igualmente, em contratos de locação para temporada²¹⁷. Assim, diante da celeuma entre o exercício pleno do direito de propriedade e, por outro lado, a impossibilidade de seu uso abusivo capaz de perturbar o sossego e a segurança dos demais condôminos, a solução decorreria, portanto, da análise da razoabilidade de eventuais restrições impostas pela convenção e da função social da propriedade.

Filia-se também a essa corrente Marco Aurélio Bezerra de Mello, para quem não se mostra razoável impedir o proprietário de unidade autônoma de proceder ao aluguel de sua residência, ainda que esteja situada em condomínio edilício²¹⁸, especialmente diante do teor do art. 1.335, inciso I do CC²¹⁹, que garante o direito de usar, fruir e dispor. Em suas palavras, “a proibição não se coloca como razoável, ofende o direito de propriedade, coloca em risco a segurança jurídica, a livre iniciativa e com ela a própria liberdade econômica, valores que encontram no capítulo dos direitos fundamentais, a sua fonte normativa”²²⁰.

No mesmo sentido, destaca Anderson Schreiber que o *airbnb* é a antítese da hospedagem, de modo que a relação firmada entre anfitriões e usuários configura verdadeiro contrato de locação para temporada²²¹. Inicialmente, afasta o autor a incidência das normas da Lei nº 11.771/2008²²², que trata dos meios de hospedagem, tendo em vista que o art. 21 descreve como prestadores de serviço turístico as sociedades empresárias, as sociedades simples, os

²¹⁷ BRASIL. Superior Tribunal de Justiça (4. Turma). **Recurso Especial 1.819.075/RS**. Voto: Ministro Luis Felipe Salomão. Disponível em: https://processo.stj.jus.br/processo/revista/documento/mediado/?componente=ATC&sequencial=125734830&num_registro=201900606333&data=20210527&tipo=81&formato=PDF. Acesso em: 10 abr. 2025.

²¹⁸ MELO, Marco Aurélio Bezerra de. **O airbnb e a vida condominial**: Notas da decisão do STJ. Migalhas, 13 mai. 2021. Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/coluna/migalhas-edilicias/345387/o-airbnb-e-a-vida-condominial-notas-da-decisao-do-stj>. Acesso em: 10 abr. 2025.

²¹⁹ BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Institui o Código Civil. Brasília, DF: Presidência da República, 2002. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406compilada.htm. Acesso em: 10 abr. 2025.

²²⁰ MELO, *op. cit.*

²²¹ SCHREIBER, Anderson. **Parecer doutrinário**. 30 set. 2019. Disponível em: <https://news.airbnb.com/wp-content/uploads/sites/4/2023/12/Parecer-Airbnb-Schreiber-1.pdf>. Acesso em: 11 abr. 2025.

²²² BRASIL. **Lei nº 11.771, de 17 de setembro de 2008**. Dispõe sobre a Política Nacional de Turismo, define as atribuições do Governo Federal no planejamento, desenvolvimento e estímulo ao setor turístico; revoga a Lei nº 6.505, de 13 de dezembro de 1977, o Decreto-Lei nº 2.294, de 21 de novembro de 1986, e dispositivos da Lei nº 8.181, de 28 de março de 1991; e dá outras providências. Brasília, DF: Presidência da República. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2007-2010/2008/lei/111771.htm. Acesso em: 11 abr. 2024.

empresários individuais e os serviços sociais autônomos, não se aplicando a pessoas naturais que não sejam empresárias, citando-se, como exemplo, os anfitriões de *airbnb*²²³.

Na análise da divergência a respeito da classificação como locação para temporada ou como contrato atípico de hospedagem, ressalta o autor que o ponto distintivo entre ambas as figuras está relacionado à prestação de serviço. Nessa perspectiva, no contrato de hospedagem, não busca o hóspede, apenas, um local para permanecer temporariamente, mas também a prestação de serviços de hotelaria, que, comumente, proporcionam maior conforto e experiência diferenciada. Verifica-se, nesse caso, que, para o hóspede, ter os serviços à disposição é tão importante quanto ter a cessão do bem.

Por outro lado, no contrato de locação para temporada, a finalidade precípua do usuário é ter o local para se instalar, independentemente da oferta ou não de serviços. Assim, ainda que sejam oferecidas comodidades como café da manhã e serviços de limpeza, a finalidade locatícia não estaria desconfigurada, pois a causa subjacente ao contrato é a cessão do bem. Conforme ressalta Pontes de Miranda, não há hospedagem “se, em relação à locação, é ínfima a prestação de serviços dirigidos pelo outorgante”²²⁴. Deve-se perquirir, portanto, a finalidade para a qual as partes celebraram o contrato.

Para Schreiber, os contratos de *airbnb* não possuem como escopo principal a prestação de serviços, mas sim o bem em si²²⁵. Inclusive, um dos fatores levados em consideração no momento da escolha do *airbnb* em detrimento do hotel é o menor preço, o que se justifica pelo fato de que, naquele, não há a oferta das mesmas comodidades, luxúrias e confortos típicos desses. Ao optar por locar, apenas, o imóvel, o usuário deixa evidente que, naquela ocasião, a obtenção de valores vantajosos é mais importante do que os serviços habituais das redes de hotelaria. Assim, eventual disponibilização de serviços pontuais pelo anfitrião são considerados, apenas, estímulos para que o usuário venha a escolhê-lo, e não elementos que levem à configuração do contrato de hospedagem.

Em sentido diametralmente oposto, uma segunda corrente, defendida por Sílvia Venosa, entende que os contratos de *airbnb* configuram verdadeira modalidade de hospedagem, tendo em vista que a finalidade do usuário não se destina a fins residenciais, como ocorre na locação

²²³ SCHREIBER, Anderson. **Parecer doutrinário**. 30 set. 2019. Disponível em: <https://news.airbnb.com/wp-content/uploads/sites/4/2023/12/Parecer-Airbnb-Schreiber-1.pdf>. Acesso em: 11 abr. 2025.

²²⁴ MIRANDA, Pontes de. Tratado de Direito Privado, t. XLVI, Rio de Janeiro: Borsoi, 1964, p. 323 *apud* SCHREIBER, Anderson. **Parecer doutrinário**. 30 set. 2019. Disponível em: <https://news.airbnb.com/wp-content/uploads/sites/4/2023/12/Parecer-Airbnb-Schreiber-1.pdf>. Acesso em: 11 abr. 2025.

²²⁵ *Ibid.*

para temporada, mas sim para fins outros, como o turismo²²⁶. Trata-se de contrato que possui um caráter de brevidade muito maior e, ainda que a Lei n. 8.245/91²²⁷ não tenha estabelecido critério temporal mínimo, mas, apenas, máximo, o curtíssimo prazo de estadia evidencia que o objetivo do usuário não se coaduna com aqueles previstos no art. 48 da referida Lei²²⁸.

De acordo com o posicionamento, deve-se levar em consideração, especialmente, o conceito de residência e de domicílio, que exprimem o ânimo de definitividade ou, ao menos, de intuito de permanência por um período mais substancial, opondo-se à expressiva transitoriedade e à efemeridade usual dos contratos de *airbnb*²²⁹. A respeito do tema, no já citado REsp 1.819.075/RS²³⁰, filia-se à segunda corrente a Ministra Isabel Gallotti, que aponta a distinção entre casas e condomínios edilícios e ressalta que, “em se tratando de casas, o proprietário terá liberdade bem mais ampla para destinar o imóvel com propósitos apenas residenciais ou comerciais [...] do que acontece em condomínio, no qual os condôminos são vinculados aos termos da convenção”²³¹.

Há, ainda, uma terceira corrente, para a qual os contratos de curta duração celebrados por meio de plataforma digital possuem natureza jurídica híbrida, tendo em vista que conjugam prestação de serviços *sui generis* e, dessa forma, aproximam-se tanto da figura da locação para temporada, quanto da hospedagem²³². Com isso, percebe-se, portanto, que a definição da natureza jurídica do contrato de *airbnb* assume especial relevância no âmbito do direito condominial, notadamente no que diz respeito à necessidade ou não de autorização expressa na

²²⁶ VENOSA, Sílvio de S. **Lei do Inquilinato Comentada**: Doutrina e Prática. 16. ed. Rio de Janeiro: Atlas, 2020. *E-book*. p. 31. ISBN 9788597026474. Disponível em:

<https://integrada.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9788597026474/>. Acesso em: 12 abr. 2025.

²²⁷ BRASIL. **Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991**. Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes. Brasília, DF: Presidência da República, 1991. Disponível em:

https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8245.htm. Acesso em: 12 abr. 2025.

²²⁸ *Ibid.*

²²⁹ NETTO, Nelson Rodrigues. Airbnb: hospedagem ou locação? Análise da decisão do STJ. **Revista dos Tribunais**, v. 1042/2022, p. 57/72, ago. 2022. Disponível em:

<https://www.thomsonreuters.com.br/content/dam/ewp-m/documents/brazil/pt/pdf/other/rt-1042-airbnb-hospedagem-ou-locacao.pdf>. Acesso em: 12 abr. 2025.

²³⁰ BRASIL. Superior Tribunal de Justiça (4. Turma). **Recurso Especial 1.819.075/RS**. Direito Civil. Recurso Especial. Condomínio edilício residencial. Ação de obrigação de não fazer. Locação fracionada de imóvel para pessoas sem vínculo entre si, por curtos períodos. Contratações concomitantes, independentes e informais, por prazos variados. Oferta por meio de plataformas digitais especializadas diversas. Hospedagem atípica. Uso não residencial da unidade condominial [...]. Relator: Ministro Luis Felipe Salomão. Relator para acórdão: Ministro Raul Araújo, 20 de abril de 2021. Disponível em:

https://processo.stj.jus.br/processo/revista/documento/mediado/?componente=ATC&sequencial=125832710&num_registro=201900606333&data=20210527&tipo=5&formato=PDF. Acesso em: 12 abr. 2025.

²³¹ *Ibid.*

²³² DANELUZZI, Maria Helena Marques Braceiro; MATHIAS, Maria Lígia Coelho. O sistema *airbnb* e sua relação com o direito de propriedade e condomínio edilício. **Revista Argumentum – RA**, e ISSN 2359, Marília/SP, v. 2, p. 625-650, mai-ago. 2019. Disponível em:

<https://ojs.unimar.br/index.php/revistaargumentum/article/view/1142>. Acesso em: 12 abr. 2025.

convenção condominial e à interpretação do silêncio da convenção. A respeito do assunto, diferentes hipóteses podem surgir e as consequências serão diferentes a depender da corrente.

A primeira hipótese é o caso em que a convenção prevê, expressamente, a finalidade residencial do condomínio, silenciando quanto à autorização ou à vedação de contratos celebrados por meio de plataforma digital. Para Scavone, da mesma forma que a hipótese anterior, a situação em nada atingiria a locação para temporada, pois, tendo em vista que eventual curto lapso temporal e rotatividade não alteram a destinação residencial da locação, não há óbice à celebração dos contratos de *airbnb*²³³. Por outro lado, para a segunda corrente, em razão de se tratar de contrato atípico hospedagem, que se caracteriza, justamente, pela finalidade comercial, a destinação residencial impossibilitaria a cessão do bem nos moldes do *airbnb*²³⁴. Igual resultado seria obtido caso a convenção vedasse o uso comercial do bem.

A segunda e última hipótese é aquela em que a convenção prevê a vedação do contrato de *airbnb*. A respeito, ressalta Scavone que, apesar de os condôminos terem o direito de disciplinar a vedação na convenção, devem ser analisados os fundamentos e a razoabilidade para a imposição da restrição. Nessa perspectiva, tendo em vista que implica em limitação ao pleno gozo dos direitos inerentes à propriedade, caso seja imposta sem motivos plausíveis, pode vir a configurar abuso de direito²³⁵. O que se observa, portanto, é que, seja qual for a hipótese do caso concreto, diversa será a consequência, que dependerá da classificação adotada.

Sendo assim, ao contrato de *airbnb* serão aplicadas as mesmas regras da figura contratual à qual se assemelha. Em se tratando de locação para temporada, o silêncio da convenção ou a destinação residencial do condomínio não impediriam a contratação, que só seria vedada caso assim fosse disposto expressamente. Ao contrário, em se tratando de contrato atípico de hospedagem, o silêncio e a destinação residencial resultariam no impedimento da celebração dos contratos de *airbnb*, que precisariam de autorização expressa na convenção condominial.

Ressalta-se que, independentemente do que preveja a convenção, é possível que os condôminos optem por alterá-la. Ademais, de acordo com Scavone, eventual restrição ao direito de celebrar contratos de *airbnb* deve constar na própria convenção, não bastando a mera alteração de regimento interno para restringir a fruição de um dos atributos do direito de

²³³ SCAVONE JUNIOR, Luiz Antonio. **Lei do Inquilinato Comentada Artigo por Artigo**. 3. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2020. *E-book*. p. 349. ISBN 9788530992040. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9788530992040/>. Acesso em: 12 abr. 2025.

²³⁴ TEPEDINO, Gustavo; KONDER, Carlos N.; BANDEIRA, Paula G. **Fundamentos do Direito Civil**. Contratos. 5. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2024. *E-book*. p. 238. V.III. ISBN 9788530994518. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9788530994518/>. Acesso em: 12 abr. 2025.

²³⁵ SCAVONE, *op. cit.*, p. 353.

propriedade²³⁶. Nessa perspectiva, concordando os condôminos, pode tanto ser modificada para passar a prever a restrição, quanto para passar a prever a permissão dos contratos de *airbnb*.

Cumprе destacar que a Lei nº 14.405/2022²³⁷ implementou novidade em relação ao quórum para tratar sobre a matéria. Nesse sentido, a redação original do art. 1.351 do CC²³⁸ previa que a alteração da convenção dependeria de aprovação de 2/3 dos votos dos condôminos, enquanto a alteração da destinação dependeria da unanimidade dos condôminos. Após a alteração, o artigo passou a prever que, tanto a mudança da convenção, quanto a mudança da destinação submetem-se à aprovação pela maioria qualificada, necessitando, assim, de 2/3 dos votos dos condôminos.

Verifica-se que a ausência de previsão legislativa levanta discussões não apenas em sede doutrinária, mas também em sede jurisprudencial. Conforme aponta Tartuce, o *airbnb*, que tem, como origem, o sistema de *air bed and breakfast*, ou, em outras palavras, cama de ar e café da manhã, tem sido palco de debate nos tribunais estaduais, sendo possível encontrar decisões para ambos os lados²³⁹. No âmbito do Superior Tribunal de Justiça, há julgados que buscam dirimir a controvérsia, merecendo análise. São eles: REsp 1.819.075/RS²⁴⁰, REsp 1.884.483/RS²⁴¹ e

²³⁶ SCAVONE JUNIOR, Luiz Antonio. **Lei do Inquilinato Comentada Artigo por Artigo**. 3. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2020. *E-book*. p. 352. ISBN 9788530992040. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9788530992040/>. Acesso em: 12 abr. 2025.

²³⁷ BRASIL. **Lei nº 14.405, de 12 de julho de 2022**. Altera a Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), para tornar exigível, em condomínios edilícios, a aprovação de 2/3 (dois terços) dos votos dos condôminos para a mudança da destinação do edifício ou da unidade imobiliária. Brasília, DF: Presidência da República, 2022. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2019-2022/2022/Lei/L14405.htm#art1. Acesso em: 12 abr. 2025.

²³⁸ BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Institui o Código Civil. Brasília, DF: Presidência da República, 2002. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406compilada.htm. Acesso em: 12 abr. 2025.

²³⁹ TARTUCE, Flávio. **Direito Civil**. 17. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2025. *E-book*. p. 362. v. 4. ISBN 9788530996079. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9788530996079/>. Acesso em: 14 abr. 2025.

²⁴⁰ BRASIL. Superior Tribunal de Justiça (4. Turma). **Recurso Especial 1.819.075/RS**. Direito Civil. Recurso Especial. Condomínio edifício residencial. Ação de obrigação de não fazer. Locação fracionada de imóvel para pessoas sem vínculo entre si, por curtos períodos. Contratações concomitantes, independentes e informais, por prazos variados. Oferta por meio de plataformas digitais especializadas diversas. Hospedagem atípica. Uso não residencial da unidade condominial [...]. Relator: Ministro Luis Felipe Salomão. Relator para acórdão: Ministro Raul Araújo, 20 de abril de 2021. Disponível em: https://processo.stj.jus.br/processo/revista/documento/mediado/?componente=ATC&sequencial=125832710&num_registro=201900606333&data=20210527&tipo=5&formato=PDF. Acesso em: 12 abr. 2025.

²⁴¹ BRASIL. Superior Tribunal de Justiça (3. Turma). **Recurso Especial 1.884.483/PR**. Recurso especial. Direito civil. Ação de anulação de assembleia condominial. Convenção. Destinação exclusivamente residencial. Previsão. Locação. Prazo inferior a 90 (noventa) dias. Proibição. Possibilidade. Função social da propriedade. Art. 1.336, IV, do Código Civil. Uso de plataformas digitais. Aspecto irrelevante [...]. Relator: Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, 23 de novembro de 2021. Disponível em: <https://www.stj.jus.br/websecstj/cgi/revista/REJ.cgi/ATC?seq=140931133&tipo=5&nreg=202001740396&SeqCgrmaSessao=&CodOrgaoJgdr=&dt=20220202&formato=PDF&salvar=false>. Acesso em: 15 abr. 2025.

REsp 1.933.270/RJ²⁴². Ressalta-se, ainda, que se encontra pendente o julgamento do REsp 2.121.055²⁴³, de relatoria atribuída à Ministra Nancy Andrighi.

De acordo com a ordem cronológica das decisões, o primeiro a ser analisado é o REsp 1.819.075, julgado em abril de 2021. Na oportunidade, decidiu o STJ que, caso a convenção de condomínio imponha a destinação residencial do condomínio, não será possível que as unidades particulares utilizem o bem de modo a desvirtuar a sua verdadeira finalidade. A consequência, nesse caso, é a vedação do *airbnb*, tendo em vista que, de acordo com o entendimento predominante, trata-se de contrato de hospedagem atípico e, portanto, de uso não residencial, permanecendo possível, contudo, a autorização pela maioria qualificada de 2/3 em deliberação assemblear. Nesse sentido:

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 Condomínio²⁴⁴.

Cumprе ressaltar que a decisão ocorreu por maioria, e não por unanimidade. De acordo com o Relator do acórdão, Ministro Raul Araújo, trata-se de “modalidade singela e inovadora de hospedagem de pessoas [...] e não se confunde com aquelas espécies tradicionais de locação,

²⁴² BRASIL. Superior Tribunal de Justiça (4. Turma). **Agravo Interno nos Embargos de Declaração no Recurso Especial 1.933.270/RJ**. Agravo Interno. Embargos de Declaração. Recurso Especial. Processual civil. Ação de obrigação de não fazer. Contrato de locação. Edifício residencial. Locação fracionada. Hospedagem atípica. Uso não residencial. Contrariedade à convenção de condomínio. Precedentes. Decisão mantida. Recurso não provido [...]. Relatora: Ministra Maria Isabel Gallotti, 06 de março de 2023. Disponível em: https://processo.stj.jus.br/processo/julgamento/eletronico/documento/mediado/?documento_tipo=5&documento_sequencial=180533714®istro_numero=202101132518&peticao_numero=202200253046&publicacao_data=20230310&formato=PDF. Acesso em: 12 abr. 2025.

²⁴³ BRASIL. Superior Tribunal de Justiça (2. Seção). **Recurso Especial 2.121.055/MG**. Disponível em: <https://processo.stj.jus.br/processo/pesquisa/?termo=REsp+2121055&aplicacao=processos.ea&tipoPesquisa=tipoPesquisaGenerica&chkordem=DESC&chkMorto=MORTO>. Acesso em: 15 abr. 2025.

²⁴⁴ BRASIL. Superior Tribunal de Justiça (4. Turma). **Recurso Especial 1.819.075/RS**. Direito Civil. Recurso Especial. Condomínio edilício residencial. Ação de obrigação de não fazer. Locação fracionada de imóvel para pessoas sem vínculo entre si, por curtos períodos. Contratações concomitantes, independentes e informais, por prazos variados. Oferta por meio de plataformas digitais especializadas diversas. Hospedagem atípica. Uso não residencial da unidade condominial. Alta rotatividade, com potencial ameaça à segurança, ao sossego e à saúde dos condôminos. Contrariedade à convenção de condomínio que prevê destinação residencial. Recurso improvido [...]. Relator: Ministro Luis Felipe Salomão. Relator para acórdão: Ministro Raul Araújo, 20 de abril de 2021. Disponível em: https://processo.stj.jus.br/processo/revista/documento/mediado/?componente=ATC&sequencial=125832710&nu_mregistro=201900606333&data=20210527&tipo=5&formato=PDF. Acesso em: 12 abr. 2025.

regidas pela Lei 8.245/91, nem mesmo com aquela menos antiga, genericamente denominada de aluguel por temporada”²⁴⁵. Assim, tendo em vista que a locação para temporada não se propõe ao aluguel informal e fracionado de quartos destinados à hospedagem de pessoas estranhas entre si, mas sim à residência temporária do locatário e sua família²⁴⁶, distancia-se o *airbnb* dessa figura.

No mesmo sentido votou a Ministra Isabel Gallotti, para quem “realmente não se trata de uma destinação meramente residencial do imóvel; foge, portanto, ao permitido na convenção de condomínio, à qual estão vinculados todos os condôminos”²⁴⁷. O Ministro Antonio Carlos seguiu igual posicionamento, ressaltando, no entanto, que não é o modo de pactuação, isto é, a contratação por meio de aplicativos que transforma a locação em atividade comercial, mas sim os serviços prestados, que, a depender do caso, poderão ensejar o reconhecimento do contrato de hospedagem, incorrendo na vedação do *airbnb* por se tratar de destinação comercial²⁴⁸.

Por fim, diferentemente dos demais, votou o Ministro Luis Felipe Salomão a favor do reconhecimento da natureza jurídica de locação para temporada. Segundo o Ministro, as atividades desempenhadas e os serviços prestados não são exclusivos do contrato de hospedagem e, por isso, não possuem o condão de afastar, por si só, a finalidade residencial do contrato celebrado, de modo que “a alegação de alta rotatividade de pessoas no imóvel, de ausência de vínculo entre os ocupantes e do suposto incremento patrimonial dos proprietários [...] não serve [...] à configuração de atividade de exploração comercial dos imóveis”²⁴⁹.

A segunda decisão a ser analisada é o REsp 1.884.483/RS. A controvérsia dizia respeito à anulação de deliberação de assembleia condominial que, por voto de 2/3 dos condôminos, proibiu a locação de unidades autônomas por prazo inferior a 90 dias²⁵⁰. O julgamento ocorreu

²⁴⁵ BRASIL. Superior Tribunal de Justiça (4. Turma). **Recurso Especial 1.819.075/RS**. Direito Civil. Recurso Especial. Condomínio edifício residencial. Ação de obrigação de não fazer. Locação fracionada de imóvel para pessoas sem vínculo entre si, por curtos períodos. Contratações concomitantes, independentes e informais, por prazos variados. Oferta por meio de plataformas digitais especializadas diversas. Hospedagem atípica. Uso não residencial da unidade condominial. Alta rotatividade, com potencial ameaça à segurança, ao sossego e à saúde dos condôminos. Contrariedade à convenção de condomínio que prevê destinação residencial. Recurso improvido [...]. Relator: Ministro Luis Felipe Salomão. Relator para acórdão: Ministro Raul Araújo, 20 de abril de 2021. Disponível em: https://processo.stj.jus.br/processo/revista/documento/mediado/?componente=ATC&sequencial=125832710&num_registro=201900606333&data=20210527&tipo=5&formato=PDF. Acesso em: 12 abr. 2025.

²⁴⁶ *Ibid.*

²⁴⁷ BRASIL. Superior Tribunal de Justiça (4. Turma). **Recurso Especial 1.819.075/RS**. Voto: Ministra Maria Isabel Gallotti. Disponível em: https://processo.stj.jus.br/processo/revista/documento/mediado/?componente=ATC&sequencial=125821462&num_registro=201900606333&data=20210527&tipo=2&formato=PDF. Acesso em: 12 abr. 2025.

²⁴⁸ *Ibid.*

²⁴⁹ *Ibid.*

²⁵⁰ BRASIL. Superior Tribunal de Justiça (3. Turma). **Recurso Especial 1.884.483/PR**. Recurso especial. Direito civil. Ação de anulação de assembleia condominial. Convenção. Destinação exclusivamente residencial.

em 23 de novembro de 2021, oportunidade em que a Terceira Turma, por unanimidade, negou provimento ao recurso, destacando que pode a convenção condominial vedar a locação por curto período de tempo²⁵¹. Reconheceu-se, assim, que “a exploração econômica de unidades autônomas mediante locação por curto ou curtíssimo prazo, caracterizada pela eventualidade e pela transitoriedade, não se compatibiliza com a destinação exclusivamente residencial atribuída ao condomínio”²⁵².

Cumprе ressaltar que, de acordo com o Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Relator do acórdão, a discussão não recai sobre a convenção poder ou não vedar a intermediação feita por plataformas digitais, mas sim sobre a possibilidade de restrição do imóvel a uso diverso daquele previsto na convenção, isto é, a vedação da destinação comercial quando há previsão de destinação residencial²⁵³. No julgamento dos Embargos de Declaração no REsp 1.884.438/RS, destacou-se, ainda, que não é o meio de contratação que definirá a natureza jurídica, mas sim os elementos do caso concreto.

A conclusão foi de que é razoável eventual restrição imposta pela convenção, tendo em vista a afetação ao sossego, à salubridade e à segurança decorrente da alta rotatividade de pessoas. O Ministro Marco Aurélio Belizze, por sua vez, seguiu o voto do Relator no que tange à possibilidade de vedação pela convenção condominial, mas apresentou divergência na fundamentação, destacando que o único critério elencado pelo legislador para caracterizar a locação para temporada foi o temporal e, assim, a exploração econômica do bem nessas condições não teria o condão de desnaturalizar o contrato, conforme exposto a seguir²⁵⁴.

De igual modo, a Ministra Nancy Andrighi, que também divergiu parcialmente da fundamentação do Relator, destacou que “a limitação à locação por curto tempo via plataforma digital encontra, assim, alicerce no direito à segurança e salubridade dos condôminos, razão pela qual se revela legítima”²⁵⁵ e concluiu não se tratar de locação para temporada ou de contrato de hospedagem, mas sim de contrato atípico. Por fim, o Ministro Moura Ribeiro, apesar

Previsão. Locação. Prazo inferior a 90 (noventa) dias. Proibição. Possibilidade. Função social da propriedade. Art. 1.336, IV, do Código Civil. Uso de plataformas digitais. Aspecto irrelevante [...]. Relator: Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, 23 de novembro de 2021. Disponível em: <https://www.stj.jus.br/websecstj/cgi/revista/REJ.cgi/ATC?seq=140931133&tipo=5&nreg=202001740396&SeqCgrmaSessao=&CodOrgaoJgdr=&dt=20220202&formato=PDF&salvar=false>. Acesso em: 15 abr. 2025.

²⁵¹ *Ibid.*

²⁵² *Ibid.*

²⁵³ BRASIL. Superior Tribunal de Justiça (3. Turma). **Recurso Especial 1.884.483/PR**. Recurso especial. Voto: Ministro Ricardo Villas Bôa Cueva. Disponível em: https://processo.stj.jus.br/processo/revista/documento/mediado/?componente=ATC&sequencial=140931133&num_registro=202001740396&data=20220202&tipo=5&formato=PDF. Acesso em: 15 abr. 2025.

²⁵⁴ *Ibid.*

²⁵⁵ *Ibid.*

de ter invocado ausência de prequestionamento de matéria de ordem pública e impossibilidade de exame da questão, destacou que é possível a “disponibilização do imóvel para locação em plataformas digitais desde que seja observado o tempo mínimo previsto em convenção condominial ou o máximo previsto na locação por temporada”²⁵⁶.

Ressalta-se que, no REsp 1.933.270/RJ, julgado monocraticamente pela Ministra Isabel Gallotti em 13 de dezembro de 2021, foram adotadas as teses anteriores, concluindo-se que o direito de propriedade do condômino não é absoluto, devendo ser exercido de forma harmônica com o direito à segurança, ao sossego e à saúde dos demais moradores²⁵⁷. Em 6 de março de 2023, a Quarta Turma, prosseguindo na análise do tema em sede de AgInt nos EDcl no REsp 1.933.270/RJ²⁵⁸, decidiu, por unanimidade, negar provimento ao recurso, reconhecendo que “a exploração econômica de unidades autônomas mediante locação por curto ou curtíssimo prazo, caracterizadas pela eventualidade e pela transitoriedade, não se compatibiliza com a destinação exclusivamente residencial”²⁵⁹.

Analizados os três julgados, verifica-se, portanto, que o primeiro concluiu que a previsão, na convenção, de destinação residencial do condomínio impede a celebração do contrato de *airbnb*, sendo necessário haver autorização expressa. O segundo, por sua vez, determinou que é possível que a convenção preveja a vedação, não havendo configuração de abuso do direito, ilegalidade ou falta de razoabilidade, tendo em vista que o direito de propriedade não é absoluto e que as restrições são permitidas quando votadas pelo devido quórum. Por fim, o terceiro retomou a decisão dos anteriores, preconizando que é legal e não abusiva a limitação.

²⁵⁶ BRASIL. Superior Tribunal de Justiça (3. Turma). **Recurso Especial 1.884.483/PR**. Recurso especial. Voto: Ministro Moura Ribeiro. Disponível em: https://processo.stj.jus.br/processo/revista/documento/mediado/?componente=ATC&sequencial=136171723&num_registro=202001740396&data=20220202&tipo=3&formato=PDF. Acesso em: 16 abr. 2025.

²⁵⁷ BRASIL. Superior Tribunal de Justiça (julgamento monocrático). **Recurso Especial 1.933.270/RJ**. Julgamento monocrático: Ministra Maria Isabel Gallotti, 13 de dezembro de 2021. Disponível em: https://processo.stj.jus.br/processo/dj/documento/mediado/?tipo_documento=documento&componente=MON&sequencial=142471325&tipo_documento=documento&num_registro=202101132518&data=20220201&tipo=0&formato=PDF. Acesso em: 16 abr. 2025.

²⁵⁸ BRASIL. Superior Tribunal de Justiça (4. Turma). **Agravo Interno nos Embargos de Declaração no Recurso Especial 1.933.270/RJ**. Agravo Interno. Embargos de Declaração. Recurso Especial. Processual civil. Ação de obrigação de não fazer. Contrato de locação. Edifício residencial. Locação fracionada. Hospedagem atípica. Uso não residencial. Contrariedade à convenção de condomínio. Precedentes. Decisão mantida. Recurso não provido [...]. Relatora: Ministra Maria Isabel Gallotti, 06 de março de 2023. Disponível em: https://processo.stj.jus.br/processo/julgamento/eletronico/documento/mediado/?documento_tipo=5&documento_sequencial=180533714®istro_numero=202101132518&peticao_numero=202200253046&publicacao_data=20230310&formato=PDF. Acesso em: 16 abr. 2025.

²⁵⁹ *Ibid.*

Percebe-se, portanto, que o STJ, apesar de não ter definido especificamente qual a natureza jurídica do contrato, havendo, como visto, votos em ambos os sentidos, fixou premissas, que podem ser utilizadas para dirimir novas controvérsias. São elas: (i) a alta rotatividade, o curto lapso temporal, a eventualidade e a transitoriedade resultam em exploração comercial incompatível com a destinação exclusivamente residencial; (ii) a natureza jurídica e o meio de contratação não são critérios que, por si só, legitimam a restrição, sendo necessário avaliar as características do caso concreto; (iii) havendo previsão de destinação residencial, não se pode dar destinação diversa, sendo necessária autorização expressa para celebrar contratos de *airbnb*; e (iv) a convenção condominial pode estabelecer vedação ao uso da unidade autônoma para fins de contratos de curta duração.

Diante do debate na doutrina e das demandas enfrentadas pelo Poder Judiciário, torna-se evidente a necessidade de legislação a respeito do tema. Nessa perspectiva, podem ser citados o Projeto de Lei nº 2.474/2019²⁶⁰ e o Projeto de Lei nº 4/2025²⁶¹, que buscam uniformizar o tratamento da matéria e dirimir controvérsias. Nesse sentido, o Projeto de Lei nº 2.474/2019, de iniciativa do Senado – Senador Angelo Coronel –, propõe a inclusão do art. 50-A da Lei nº 8.245/91, que determinaria a necessidade de a convenção prever, expressamente, autorização para a celebração de contrato de locação para temporada por meio de plataformas digitais.

O Projeto de Lei nº 4/2025, por sua vez, guarda relação com a Reforma do Código Civil. Nesse sentido, o Anteprojeto foi elaborado por uma comissão de juristas presidida pelo Ministro Luis Felipe Salomão²⁶² e, em 31 de janeiro de 2025, o Senador Rodrigo Pacheco efetuou seu protocolo²⁶³, dando início à tramitação do Projeto de Lei nº 4/2025. No que tange ao tema em análise, a reforma propõe a alteração do §1º do art. 1.336, do CC, sendo exposto, nas justificativas, que “as sugestões trazidas têm o propósito de tornar a vida condominial a mais harmônica possível, observada a participação democrática dos condôminos nas deliberações

²⁶⁰ BRASIL. **Projeto de Lei nº 2.474/2019**. Altera a Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, para disciplinar a locação de imóveis residenciais por temporada por meio de plataformas de intermediação ou no âmbito da economia compartilhada. Disponível em: <https://legis.senado.leg.br/sdleg-getter/documento?dm=7943922&ts=1739998580632&disposition=inline>. Acesso em: 17 abr. 2025.

²⁶¹ BRASIL. **Projeto de Lei nº 4/2025**. Disponível em: <https://legis.senado.leg.br/sdleg-getter/documento?dm=9889356&ts=1738439486311&disposition=inline>. Acesso em: 17 abr. 2025.

²⁶² AGÊNCIA SENADO. **Pacheco anuncia comissão de juristas para atualizar Código Civil**. 18 mar. 2023. Disponível em: <https://www12.senado.leg.br/noticias/materias/2023/08/18/pacheco-anuncia-comissao-de-juristas-para-atualizar-codigo-civil>. Acesso em: 17 abr. 2025.

²⁶³ MIGALHAS. **Reforma do Código Civil é protocolada no Senado**. Migalhas, 3 fev. 2025. Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/quentes/423974/reforma-do-codigo-civil-e-protocolada-no-senado>. Acesso em: 17 abr. 2025.

em assembleia e previsão na convenção de condomínio”²⁶⁴. A redação prevê, assim, a necessidade de autorização expressa, conforme se transcreve abaixo:

Art. 1.336. São deveres do condômino: [...]

§ 1º Nos condomínios residenciais, o condômino ou aqueles que usam sua unidade, salvo autorização expressa na convenção ou por deliberação assemblear, não poderão utilizá-la para fins de hospedagem atípica, seja por intermédio de plataformas digitais, seja por quaisquer outras modalidades de oferta²⁶⁵.

Verifica-se que a proposta de alteração do texto mostra-se em consonância com o atual posicionamento do STJ e com o Projeto de Lei nº 2.474/2019. Conclui-se, portanto, que a opção do legislador foi a de seguir a linha de raciocínio de que, para que haja destinação da unidade autônoma à celebração de contratos por curto tempo e por intermédio de plataformas digitais, e necessário que haja autorização expressa na convenção condominial, importando o seu silêncio em vedação. Dessa forma, superada a discussão acerca da natureza jurídica dos contratos de *airbnb* e da possibilidade de sua restrição, passa-se, então, à análise das repercussões desse tipo de contrato no âmbito do direito condominial e do direito de vizinhança.

²⁶⁴ BRASIL. **Projeto de Lei nº 4/2025**. Disponível em: <https://legis.senado.leg.br/sdleg-getter/documento?dm=9889356&ts=1738439486311&disposition=inline>. Acesso em: 17 abr. 2025.

²⁶⁵ *Ibid.*

3. A EFICÁCIA EXTERNA DOS CONTRATOS DE AIRBNB NAS RELAÇÕES CONDOMINIAIS

Conforme visto no capítulo anterior, não há consenso jurisprudencial e doutrinário a respeito da natureza jurídica dos contratos de curto tempo celebrados por meio de plataformas digitais. Não há discussão, contudo, quanto ao fato de que esse modelo de contratação, cada vez mais frequente na dinâmica da atual sociedade, tem sido palco de conflitos entre os condôminos²⁶⁶, envolvendo, assim, tanto o Direito condominial, quanto o Direito de vizinhança. De um lado, figura o proprietário da unidade autônoma, que invoca o direito de poder usar, fruir e dispor sobre o seu bem. De outro, figuram os demais moradores do condomínio, que alegam violação ao sossego, à segurança e ao silêncio.

No âmbito do direito contratual, prevalece o princípio da relatividade dos contratos, que preconiza que o “contrato somente deverá surtir efeito, ou ser eficaz, entre as partes que tenham compactuado [...], significando que aqueles que não tenham interferido na relação contratual de forma direta não poderiam ser, a princípio, alcançado pelos efeitos imediatos do contrato”²⁶⁷. Nessa perspectiva, o contrato de *airbnb* cria direitos e deveres para o anfitrião e para o usuário, não tendo o condão de vincular terceiros. Trata-se, assim, da eficácia interna dos contratos²⁶⁸, que guarda relação, além do *pacta sunt servanda*, com a necessidade de observância dos princípios da boa-fé contratual, da eticidade, da cooperação e da transparência.

Ocorre, no entanto, que, para além de uma eficácia interna, a funcionalização das relações contratuais – e do Direito Civil de forma geral – torna imperioso o reconhecimento também de uma eficácia externa, que diz respeito às repercussões geradas na esfera de terceiros²⁶⁹, de modo que o arranjo contratual passa a não ser mais apenas de interesse das partes diretamente envolvidas na relação, mas da sociedade como um todo, tendo em vista que também suporta os efeitos reflexos dessa pactuação. Nessa perspectiva, a função extrínseca “impõe aos contratantes o dever de não criar situações jurídicas que afrontem interesses metaindividuais ou

²⁶⁶ KAYE, Gustavo. **Assaltos preocupam e levam à Batalha do Airbnb**: cresce a disputa na Justiça entre condomínios e donos de imóveis. Disponível em: <https://agendadopoder.com.br/assaltos-preocupam-e-levam-a-batalha-do-airbnb-cresce-a-disputa-na-justica-entre-condominios-e-donos-de-imoveis/>. Acesso em: 12 maio 2025.

²⁶⁷ PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições de Direito Civil**: Contratos. 26. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2024. *E-book*. p. 34. V.III. ISBN 9786559649167. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9786559649167/>. Acesso em: 11 maio 2025.

²⁶⁸ TARTUCE, Flávio. **Direito Civil**. 20. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2025. *E-book*. p. 79. v.3. ISBN 9788530996307. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9788530996307/>. Acesso em: 11 maio 2025.

²⁶⁹ *Ibid.*

interesses individuais de terceiros, como [...] contratos que tragam dano [...], deteriorando sua propriedade ou lesando sua integridade física ou moral”²⁷⁰.

O caráter dúplice da eficácia contratual torna-se ainda mais evidente quando analisado no âmbito do tema em debate. Nesse sentido, para além do mero direito ao uso temporário do bem em troca de uma contraprestação pecuniária, o contrato de *airbnb* produz efeitos que extrapolam a relação *inter partes*, como a perturbação do sossego, a diminuição da segurança, a violação da intimidade e o abalo da tranquilidade. Como o próprio nome já demonstra, o condomínio estabelece uma relação jurídica de indivisibilidade, de modo que se torna necessário que os co-proprietários cheguem a um consenso para que possam usar a coisa com a maior harmonia possível.

Sendo assim, não pode um dos condôminos, sozinho, deliberar sobre o direito de propriedade dos demais, tornando-se evidente a importância da convenção e das decisões assembleares. Nesse sentido, imperioso analisar as nuances que envolvem o direito condominial e o direito de vizinhança, dando-se especial enfoque à figura do condomínio edilício e aos conflitos gerados em razão dos contratos de *airbnb*, buscando-se, ao final, compatibilizar as pretensões em conflito.

3.1. DIREITO CONDOMINIAL: ANÁLISE DO CONDOMÍNIO EDILÍCIO

Inicialmente, antes de adentrar à temática condominial propriamente dita, cumpre proceder à distinção entre direitos reais e direitos pessoais, tendo em vista que o direito condominial está relacionado diretamente ao direito de propriedade²⁷¹, classificado pelo art. 1.225 do CC²⁷² como direito real. Nessa perspectiva, no que tange à topografia, o detalhamento do direito de propriedade está previsto no Título III, art. 1.228 e seguintes²⁷³. As tratativas do condomínio, por sua vez, encontram-se previstas nesse mesmo título, mais especificamente no capítulo VI, a partir do art. 1.314²⁷⁴.

²⁷⁰ BELLOIR, Arnaud Marie Pie; POSSIGNOLO, André Trapani Costa. Ensaio de classificação das teorias sobre a função social do contrato. **Revista Brasileira de Direito Civil – RBDCivil**. Belo Horizonte, vol. 11, p. 37-56, jan./mar./ 2017.

²⁷¹ TARTUCE, Flávio. **Direito Civil**. 17. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2025. *E-book*. p. 324. v. 4. ISBN 9788530996079. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9788530996079/>. Acesso em: 19 maio 2025.

²⁷² BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Institui o Código Civil. Brasília, DF: Presidência da República, 2002. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406compilada.htm. Acesso em: 19 maio 2025.

²⁷³ *Ibid.*

²⁷⁴ *Ibid.*

De acordo com Orlando Gomes, enquanto o direito real está relacionado ao poder imediato da pessoa sobre a coisa, o direito pessoal está relacionado a uma pessoa, de quem será exigido determinado comportamento²⁷⁵. Em outras palavras, “a ideia básica é que o direito pessoal une dois ou mais sujeitos, enquanto os direitos reais traduzem relação jurídica entre uma coisa, ou conjunto de coisas, e um ou mais sujeitos, pessoas naturais ou jurídicas”²⁷⁶. Deve-se ressaltar, no entanto, que, apesar da distinção clássica entre os referidos ramos, a divisão não é estanque, de modo que é possível que haja situações de entrelaçamento dos institutos. É o caso das obrigações *propter rem*²⁷⁷.

Para Venosa, em relação às características e às diferenças entre o direito real e o direito pessoal, pode-se concluir que: (i) o primeiro é exercido *erga omnes*, enquanto o segundo é relativo, *inter partes*; (ii) o primeiro está relacionado ao poder de usar, fruir e dispor, enquanto o segundo, ao direito de obter o cumprimento de uma prestação; (iii) o primeiro costuma ser, em regra, mais duradouro, enquanto o segundo, transitório; e, por fim, (iv) o primeiro é marcado pela sequela, isto é, o direito de perseguir a coisa, enquanto o segundo não²⁷⁸. Verifica-se, portanto, que uma das características mais marcantes do direito real reside no fato de seu objeto recair sobre uma coisa e de ser exercido em face de toda a coletividade²⁷⁹.

Conforme mencionado anteriormente, insere-se no âmbito dos direitos reais o direito de propriedade. Em relação à sua definição, Orlando Gomes afirma que a propriedade pode ser conceituada com base em três critérios distintos²⁸⁰: sintético, analítico e descritivo. De acordo com o critério sintético, a propriedade representa a submissão de uma coisa a uma pessoa²⁸¹. O critério analítico, por sua vez, representa a propriedade no sentido de o titular ter o direito de usar, fruir, dispor e reaver um bem²⁸². Por fim, pelo critério descritivo, a propriedade representa um “direito complexo, absoluto, perpétuo e exclusivo, pelo qual uma coisa fica submetida à vontade de uma pessoa com as limitações da lei”²⁸³.

²⁷⁵ GOMES, Orlando. **Direitos Reais**. 21. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2012. *E-book*. p.11. ISBN 978-85-309-4392-9. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/reader/books/978-85-309-4392-9/>. Acesso em: 19 maio 2025.

²⁷⁶ VENOSA, Sílvio de S. **Direito Civil**. Direitos Reais. 24. ed. Rio de Janeiro: Atlas, 2024. *E book*. p. 4. v. 4. ISBN 9786559775859. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9786559775859/>. Acesso em: 19 maio 2025.

²⁷⁷ *Ibid*, p. 10.

²⁷⁸ *Ibid*, p. 6.

²⁷⁹ TEPEDINO, Gustavo; FILHO, Carlos Edison do Rêgo M.; RENTERIA, Pablo. **Fundamentos do Direito Civil**. Direitos Reais. 6. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2025. *E-book*. p.4. ISBN 9788530996765. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9788530996765/>. Acesso em: 19 maio 2025.

²⁸⁰ GOMES, *op. cit.* p. 103.

²⁸¹ *Ibid*.

²⁸² *Ibid*.

²⁸³ *Ibid*.

Nessa perspectiva, percebe-se que o condomínio guarda estrita relação com a temática da propriedade e dos direitos reais, tendo em vista que se trata, na verdade, de uma compropriedade²⁸⁴, situação em que uma coisa pertence, ao mesmo tempo, a mais de uma pessoa, que terá direito à fração ideal do bem comum. Cumpre mencionar que o art. 1.231 do CC, ao determinar que a propriedade presume-se exclusiva²⁸⁵, evidencia que a regra geral é de que cada bem pertence a um único titular, de modo que o condomínio acaba sendo uma situação jurídica excepcional. Ressalta-se que o Código Civil não veda a sua constituição, mas, tendo em vista que o compartilhamento potencializa as chances de conflito, a propriedade exclusiva acaba sendo a forma ordinária de titularidade adotada pelo ordenamento.

Na prática, ocorre que, por razões diversas, como indivisibilidade do objeto, gerenciamento de espaço, questões financeiras, não é sempre que a propriedade exclusiva demonstra-se viável, emergindo a figura do condomínio, que pode decorrer da voluntariedade das partes envolvidas ou da necessidade da situação posta. Importante salientar que a comunhão de interesses sobre a mesma relação jurídica não é fenômeno exclusivo do direito real, podendo ser verificada, por exemplo, no direito das obrigações – solidariedade – ou, ainda, no direito de família – a depender do regime de bens²⁸⁶.

Nesse sentido, a nota distintiva entre a comunhão condominial e as demais reside no fato de que aquela “constitui-se em espécie de comunhão no âmbito dos direitos reais, em que concorrem na mesma situação jurídica de propriedade mais de uma titularidade dominical”²⁸⁷. Em outras palavras, trata-se o condomínio de modalidade específica de comunhão no âmbito do direito das coisas²⁸⁸, podendo ser definido como a “comunhão de direitos de propriedade sobre um mesmo bem”²⁸⁹. Deve-se ressaltar que, apesar da cotitularidade do domínio, o exercício do direito de cada condômino sobre a coisa é feito por meio de quotas ou frações ideais e, desse modo, qualitativamente, cada condômino possui direitos iguais sobre a coisa,

²⁸⁴ TARTUCE, Flávio. **Direito Civil**. 17. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2025. *E-book*. p. 323. v. 4. ISBN 9788530996079. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9788530996079/>. Acesso em: 14 abr. 2025.

²⁸⁵ BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Institui o Código Civil. Brasília, DF: Presidência da República, 2002. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406compilada.htm. Acesso em: 19 maio 2025.

²⁸⁶ TEPEDINO, Gustavo; FILHO, Carlos Edison do Rêgo M.; RENTERIA, Pablo. **Fundamentos do Direito Civil**. Direitos Reais. 6. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2025. *E-book*. p.215. ISBN 9788530996765. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9788530996765/>. Acesso em: 19 maio 2025.

²⁸⁷ *Ibid.*

²⁸⁸ VENOSA, Sílvio de S. **Direito Civil**. Direitos Reais. 24. ed. Rio de Janeiro: Atlas, 2024. *E book*. p. 227. v. 4. ISBN 9786559775859. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9786559775859/>. Acesso em: 19 maio 2025.

²⁸⁹ TEPEDINO, *op. cit.*, p. 215.

mas, quantitativamente, estão limitados à fração ideal que cada um possui²⁹⁰. A respeito, veja-se:

Isso significa que, nas relações externas, cada condômino, independentemente de sua fração ideal, tem o direito de usar, fruir e reivindicar a coisa de quem a possua injustamente, bem como pode recorrer a ações possessórias para garantir a sua posse em face de outro condômino que pretenda excluir os demais, conforme dispõe o artigo 1.199 do Código Civil. É na relação interna entre condôminos, principalmente no que concerne a atos de gestão, que ganha relevo a divisão em cotas, pois cada coproprietário terá direitos e deveres na proporção de suas frações ideais²⁹¹.

Insta salientar que, tendo em vista que, no condomínio, mais de uma pessoa possui a titularidade da coisa, é possível que haja divergência de interesses e de vontades, levando, por exemplo, a conflitos relacionados à conservação do bem, às suas despesas, à sua administração, à sua destinação, ao exercício do direito de usar e fruir, dentre diversos outros que ocorrem corriqueiramente na prática. O arranjo estrutural dessa relação de cotitularidade de domínio demanda, portanto, tratamento normativo específico, justamente porque a coisa é, ao mesmo tempo, individual e coletiva. Por essa razão, prevê o Código Civil um conjunto de regras para esse tipo de relação, destinando capítulos próprios, inclusive, para cada tipo de condomínio.

Importante esclarecer que, apesar de a essência do condomínio consistir na titularidade da coisa por mais de uma pessoa, diferentes podem ser as espécies de condomínio. Uma primeira classificação é aquela que leva em consideração a divisão do condomínio em dois gêneros: (i) condomínio geral e (ii) condomínio especial. Nesse sentido, o condomínio geral, previsto no Capítulo VI, pode ser voluntário ou necessário. Já o condomínio especial, disposto nos Capítulos VII e VII-A do CC, subdivide-se em condomínio edilício, em condomínio de lotes e, por fim, em condomínio em multipropriedade²⁹². Outra possibilidade, conforme elenca Tartuce, é a classificação do condomínio de acordo com três critérios diferentes: (i) a origem; (ii) o conteúdo; e (iii) a forma ou a divisão²⁹³.

Para o referido autor, quanto à origem, o condomínio pode ser classificado como voluntário/convencional, incidente/eventual ou necessário/forçado²⁹⁴. O primeiro origina-se da vontade das partes e representa o exercício da autonomia privada, sendo fruto, portanto, de uma

²⁹⁰ TEPEDINO, Gustavo; FILHO, Carlos Edison do Rêgo M.; RENTERIA, Pablo. **Fundamentos do Direito Civil**. Direitos Reais. 6. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2025. *E-book*. p.216. ISBN 9788530996765. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9788530996765/>. Acesso em: 19 maio 2025.

²⁹¹ *Ibid.*

²⁹² *Ibid.*

²⁹³ TARTUCE, Flávio. **Direito Civil**. 17. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2025. *E-book*. p. 325. v. 4. ISBN 9788530996079. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9788530996079/>. Acesso em: 19 maio 2025.

²⁹⁴ *Ibid.*, p. 324.

composição de interesses²⁹⁵. O segundo, por sua vez, é espécie de condomínio legal²⁹⁶, isto é, que se constitui em razão de determinação da própria lei, e não da vontade dos condôminos em si, podendo ser citado, como exemplo, a sucessão hereditária legítima até que seja feita a partilha²⁹⁷. O terceiro, por fim, também se configura como espécie de condomínio legal e decorre do estado de indivisão da coisa, podendo ser citados os direitos de vizinhança envolvendo paredes, muros, cercas, valas e tapumes divisórios²⁹⁸.

Quanto ao objeto ou ao conteúdo, o condomínio pode ser classificado como universal/total ou como particular/parcial/restrito²⁹⁹. A principal diferença consiste no fato de que o universal compreende a totalidade do bem, abrangendo, inclusive, os acessórios, como frutos e benfeitorias, enquanto o particular, como o próprio nome já evidencia, incide, apenas, sobre parte da coisa ou de seus efeitos³⁰⁰. Por fim, quanto ao critério da forma/divisão, o condomínio *pro diviso* é aquele em que há, apenas, aparência de condomínio, pois, no plano fático, é possível identificar a unidade real de cada condomínio³⁰¹, sobre a qual é exercido o direito de propriedade com exclusividade pelo titular da coisa. Já no *pro indiviso*, a comunhão não é apenas de direito, mas também de fato e o condômino terá direito a uma fração ideal, e não a uma parte física específica.

A exemplo da classificação em *pro diviso* e *pro indiviso*, pode-se citar o condomínio edilício, que é composto por unidades autônomas, independentes das demais e exclusivas de cada proprietário, e áreas comuns, que não pertencem, apenas, a um condômino, mas sim a todos eles simultaneamente, razão pela qual cada um terá direito, somente, a uma fração ideal, e não a um bem específico da área comum em si³⁰². A respeito do condomínio edilício, trata-se, como visto, de modalidade de condomínio especial que tem sido palco de diversos conflitos envolvendo contratos celebrados por meio de plataformas digitais, objeto de estudo do presente trabalho, merecendo, portanto, análise mais aprofundada.

²⁹⁵ TARTUCE, Flávio. **Direito Civil**. 17. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2025. *E-book*. p. 325. v. 4. ISBN 9788530996079. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9788530996079/>. Acesso em: 19 maio 2025.

²⁹⁶ TEPEDINO, Gustavo; FILHO, Carlos Edison do Rêgo M.; RENTERIA, Pablo. **Fundamentos do Direito Civil**. Direitos Reais. 6. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2025. *E-book*. p. 216. ISBN 9788530996765. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9788530996765/>. Acesso em: 19 maio 2025.

²⁹⁷ *Ibid.*

²⁹⁸ TARTUCE, *op. cit.*, p. 325.

²⁹⁹ *Ibid.*

³⁰⁰ *Ibid.*

³⁰¹ *Ibid.*

³⁰² VENOSA, Sílvio de S. **Direito Civil**. Direitos Reais. 24. ed. Rio de Janeiro: Atlas, 2024. *E book*. p. 279. v. 4. ISBN 9786559775859. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9786559775859/>. Acesso em: 19 maio 2025.

Em primeiro lugar, no que tange à legislação, tendo em vista que o Código Civil de 1916 mostrava-se silente em relação ao regramento do condomínio edilício³⁰³, a matéria foi tratada, inicialmente, pelo Decreto n.º 5.481/1928³⁰⁴, modificado, posteriormente, pelo Decreto-Lei n.º 5.234/1943³⁰⁵ e pela Lei n.º 285/1948³⁰⁶, conforme já indicado no capítulo 1.3. Em seguida, a Lei n.º 4.591/1954³⁰⁷ passou a ser a responsável por cuidar tanto do condomínio em edificações, quanto da incorporação imobiliária, tendo sido revogada parcialmente pelo Código Civil de 2002³⁰⁸, que, atualmente, é quem prevê as diretrizes do condomínio edilício, possuindo, inclusive, capítulo próprio para tanto.

Já quanto à conceituação do condomínio edilício, descreve Caio Mário que se trata de uma “reunião orgânica e indissolúvel da propriedade exclusiva, incidente sobre a unidade, e o condomínio sobre as partes e coisas comuns”³⁰⁹. Representa, nesse sentido, um rearranjo estrutural das formas tradicionais de edificação, que se mostrou necessário para atender à necessidade de alocação de um maior número de pessoas nas cidades, especialmente em razão de explosão demográfica, de crise habitacional e de desenvolvimento das cidades³¹⁰. Percebe-se, portanto, que a essência dessa figura é, justamente, o fato de haver partes de utilização exclusiva e partes de uso comum³¹¹.

Nessa perspectiva, para Venosa, a natureza jurídica do condomínio edilício é de duplicidade de direitos reais, pois, ao mesmo tempo que, em relação à sua unidade autônoma,

³⁰³ TEPEDINO, Gustavo; FILHO, Carlos Edison do Rêgo M.; RENTERIA, Pablo. **Fundamentos do Direito Civil**. Direitos Reais. 6. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2025. *E-book*. p. 233. ISBN 9788530996765. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9788530996765/>. Acesso em: 20 maio 2025.

³⁰⁴ BRASIL. **Decreto nº 5.481, de 25 de junho de 1928**. Dispõe sobre a alienação parcial dos edifícios de mais de cinco andares e dá outras providências. Brasília, DF: Presidência da República, 1928. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto/historicos/dpl/DPL5481-1928.htm. Acesso em: 20 maio 2025.

³⁰⁵ BRASIL. **Decreto-Lei nº 5.234, de 8 de fevereiro de 1943**. Modifica o art. 1º do decreto nº 5.481, de 25 de junho de 1928. Brasília, DF: Presidência da República, 1943. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto-lei/1937-1946/Del5234.htm. Acesso em: 20 maio 2025.

³⁰⁶ BRASIL. **Lei nº 285, de 5 de junho de 1948**. Modifica a redação do art. 1º do Decreto nº 5.481, de 25 de junho de 1928, e revoga o Decreto-lei número 5.234, de 8 de fevereiro de 1943. Brasília, DF: Presidência da República, 1948. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/1930-1949/l285.htm. Acesso em 20 maio 2025.

³⁰⁷ BRASIL. **Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964**. Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias, DF: Presidência da República, 1964. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l4591.htm. Acesso em: 20 maio 2025

³⁰⁸ BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Institui o Código Civil. Brasília, DF: Presidência da República, 2002. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406compilada.htm. Acesso em: 20 maio 2025

³⁰⁹ PEREIRA, Caio Mário da S. **Instituições de Direito Civil: Direitos Reais**. 29. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2024. *E-book*. p.142, vol. IV. ISBN 9788530994457. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9788530994457/>. Acesso em: 20 maio 2025.

³¹⁰ TARTUCE, Flávio. **Direito Civil**. 17. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2025. *E-book*. p. 346. v. 4. ISBN 9788530996079. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9788530996079/>. Acesso em: 20 maio 2025.

³¹¹ PEREIRA, *op. cit.*, p. 142.

o proprietário exerce o seu direito de propriedade com exclusividade, no que tange às partes comuns, possui, apenas direito à fração ideal³¹². Trata-se de peculiaridade que faz justamente com que o condomínio edilício seja tão propenso a conflitos entre os condôminos, podendo haver discordância quanto ao modo do uso, à forma de conservação, ao período de utilização. Por essa razão, preocupou-se o legislador em trazer regramentos específicos, buscando minimizar, ao máximo o risco de desavenças e, ao mesmo tempo, já prevendo soluções para os casos em que os embates forem inevitáveis. A respeito, veja-se:

[...] a melhor qualificação para o condomínio edilício é a de “direito real de propriedade marcado pela conjugação da propriedade coletiva com a propriedade individual das unidades autônomas”. Nesta direção, a relação existente entre os condôminos é de natureza real e não pessoal, como ocorreria se o condomínio edilício fosse uma pessoa jurídica. Além disso, são os próprios condôminos os titulares dos direitos sobre as partes comuns e não uma pessoa jurídica formada pelo edifício³¹³.

Trata-se de questão que guarda pertinência com o objeto de estudo do presente trabalho. Isso porque o contrato de curto tempo celebrado por meio de plataformas digitais não dá direito, apenas, ao uso da unidade autônoma, mas também permite que o contratante usufrua das partes comuns do condomínio, ocasião em que os demais condôminos ficam obrigados a conviver com uma alta rotatividade de pessoas. Deve-se ressaltar que eventual cláusula contratual que previsse que o usuário somente teria direito ao uso do bem em si, estando vedado o acesso às demais áreas de lazer, não seria suficiente, por si só, para dirimir a controvérsia, tendo em vista que seria inevitável o acesso a determinadas partes comuns, como escadas, elevadores, recepção, corredores.

Cumprе destacar que não são as partes que escolhem, por livre vontade, quais serão consideradas as áreas comuns e quais serão consideradas as áreas exclusivas. Não pode um condômino, por exemplo, impor ao outro que o corredor em frente à sua unidade será de uso exclusivo seu, adornando-o com os apetrechos que desejar, impedindo a passagem dos demais moradores, instalando itens e promovendo modificações sem autorização. Na verdade, é o art. 1.331, §§ 1º e 2º do CC³¹⁴ que define o que se considerada como unidade autônoma e como

³¹² VENOSA, Sílvio de S. **Direito Civil**. Direitos Reais. 24. ed. Rio de Janeiro: Atlas, 2024. *E book*. p. 296. v. 4. ISBN 9786559775859. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9786559775859/>. Acesso em: 20 maio 2025.

³¹³ TEPEDINO, Gustavo; FILHO, Carlos Edison do Rêgo M.; RENTERIA, Pablo. **Fundamentos do Direito Civil**. Direitos Reais. 6. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2025. *E-book*. p. 237. ISBN 9788530996765. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9788530996765/>. Acesso em: 20 maio 2025.

³¹⁴ BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Institui o Código Civil. Brasília, DF: Presidência da República, 2002. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406compilada.htm. Acesso em: 20 maio 2025.

parte comum. Assim, são autônomas as partes que podem ser utilizadas de forma independente, ao passo que são comuns as estruturas do prédio, insuscetíveis de alienação ou de divisão³¹⁵.

Nessa perspectiva, assume especial relevância a convenção condominial, instrumento que detalhará, com precisão, a destinação do condomínio – comercial, residencial ou mista –, que estabelecerá as regras fundamentais de convivência e de administração e, ainda, que definirá as diretrizes de uso das partes comuns. Deve-se ressaltar que a convenção não se confunde com o ato de vontade que institui o condomínio³¹⁶. Nesse sentido, a instituição diz respeito a como ele é constituído e, desse modo, a declaração de vontade que o origina pode decorrer tanto de negócio jurídico *inter vivos*, quanto *causa mortis*³¹⁷.

De acordo com o art. 1.332 do CC³¹⁸, para a criação do condomínio, é necessário que haja a discriminação das unidades autônomas e das partes comuns, a determinação da fração de cada unidade relativa às áreas de uso coletivo e, ainda, a definição da destinação do bem, sendo imprescindível que, ao final, o ato instituidor seja levado a registro no Cartório de Registro de Imóveis³¹⁹. Reside aqui umas das razões pelas quais não se confundem a convenção e o ato de instituição. Dessa forma, o registro do ato de instituição possui natureza constitutiva, enquanto o registro da convenção é condição de oponibilidade perante terceiros, muito embora, ainda que não registrada, a convenção já seja oponível entre os condôminos³²⁰.

Nesse sentido, a convenção deve ser subscrita por, ao menos, 2/3 das frações ideais e configura-se como o instrumento responsável por especificar os direitos e os deveres dos condôminos e, ainda, por estabelecer o regimento interno, que tem como objetivo principal harmonizar a utilização das unidades autônomas e das áreas comuns³²¹. Percebe-se, portanto, que a convenção possui grande relevância no tocante à solução da controvérsia a respeito da possibilidade ou não de celebração de contratos de curta duração por intermédio de plataformas digitais como o *airbnb*, pois é ela, em última análise, que representa a vontade conjunta da maioria dos condôminos. Sendo assim, analisados os principais aspectos do condomínio

³¹⁵ BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Institui o Código Civil. Brasília, DF: Presidência da República, 2002. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406compilada.htm. Acesso em: 20 maio 2025.

³¹⁶ TEPEDINO, Gustavo; FILHO, Carlos Edison do Rêgo M.; RENTERIA, Pablo. **Fundamentos do Direito Civil**. Direitos Reais. 6. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2025. *E-book*. p. 238. ISBN 9788530996765. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9788530996765/>. Acesso em: 22 maio 2025.

³¹⁷ *Ibid.*

³¹⁸ BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Institui o Código Civil. Brasília, DF: Presidência da República, 2002. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406compilada.htm. Acesso em: 22 maio 2025.

³¹⁹ TEPEDINO, *op. cit.*, p. 238.

³²⁰ *Ibid.*

³²¹ *Ibid.*

edifício, passa-se, então, ao estudo do direito de vizinhança e da sua relação com o presente tema.

3.2. DIREITO DE VIZINHANÇA: O DIREITO À SEGURANÇA, AO SOSSEGO E À SAÚDE NO ÂMBITO CONDOMINIAL

Conforme analisado no tópico anterior, o condomínio edilício tem, como particularidade, o fato de ser composto por áreas comuns e exclusivas. Conforme explica Chalhub, “a estrutura jurídica do condomínio especial por unidades imobiliárias autônomas contempla a existência de situações jurídicas típicas do direito de vizinhança”³²². Nessa perspectiva, enquanto as áreas comuns são regidas pelas regras do direito condominial, às áreas autônomas é possível aplicar o chamado direito de vizinhança, responsável, por exemplo, por dirimir conflitos relacionados ao uso indevido das partes exclusivas, como questões relativas a barulho, sossego, segurança, salubridade. A respeito, Thiago Neves:

[...] a regulamentação do vínculo existente entre os condôminos também não se limita às disposições previstas na legislação acerca do condomínio. Isso porque a complexidade de sua estrutura faz subsistir [...] também uma relação de vizinhança [...]. Em tais casos, é indubitável que a relação não é puramente condominial, mas especialmente entre vizinhos. Com efeito, melhor aplicável, para essas situações, as normas atinentes ao direito de vizinhança, particularmente no tocante aos limites impostos ao uso anormal da propriedade [...] ³²³.

De outro modo, ressaltam Nelson Rosenvald e Cristiano Chaves que, em se tratando de conflitos em que as partes já possuam uma relação jurídica preexistente, como os casos de contrato de locação e de condomínios em propriedade horizontal, o litígio deve ser resolvido por meio das regras próprias de cada instituto, aplicando-se o direito de vizinhança somente no que tange às suas normas gerais³²⁴. Independentemente da posição doutrinária adotada, pode-se concluir que é possível aplicar, ao menos, as regras relativas ao uso anormal da propriedade para solucionar os problemas de vizinhança que, usualmente, emergem no âmbito do condomínio edilício, como aqueles relativos à disponibilização da unidade em contratos de curta duração celebrados por meio de plataformas digitais.

³²² CHALHUB, Melhim Namem. **Direitos Reais**. 2. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2014. p. 135.

³²³ NEVES, Thiago Ferreira Cardoso. **Condômino e possuidor antissocial: teoria e prática**. Indaiatuba, SP: Foco, 2023. p. 24.

³²⁴ FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Curso de Direito Civil: Reais**. 15 ed. Salvador, BA: Juspodivm, 2019. p. 722.

Nessa perspectiva, o direito de vizinhança encontra-se regulado entre os artigos 1.277 e 1.313 do CC³²⁵, ocupando-se das mais diversas matérias, como árvores limítrofes, passagem forçada, passagem de cabos e tubulações, águas, limites entre prédios, direito de tapagem, direito de construir e, ainda, uso anormal da propriedade, matéria intrinsecamente relacionada ao tema do presente trabalho, disposta nos artigos 1.277 a 1.281 do mesmo diploma. De acordo com Flávio Tartuce, a natureza jurídica do direito de vizinhança é de limitação ao direito de propriedade, mas com o intuito de preservar o bem comum e possibilitar um convívio social harmonioso³²⁶.

Cumpra destacar que, para Venosa, não é possível enquadrar os direitos de vizinhança apenas no campo do direito obrigacional ou no campo dos direitos reais, de modo que, na verdade, as questões deveriam ser resolvidas a partir da conjugação de princípios de ambos os ramos do direito civil³²⁷. Nesse sentido, para o autor, é possível haver situações em que a lesão ao direito de vizinhança não decorra de um ato jurídico, provido de conteúdo de vontade, mas sim de “mero fato da natureza, com reflexos jurídicos, o que o tornará fato jurídico, portanto com reflexos no campo da vizinhança. [...] nos direitos de vizinhança, acrescenta-se um *plus* no dever de indenizar à singela responsabilidade extracontratual”³²⁸.

A respeito da temática, Tepedino aponta três características principais ligadas ao direito de vizinhança³²⁹. A primeira relaciona-se ao fato de que, ao limitar o uso da propriedade, são criados deveres, cujo objetivo é evitar, sempre que possível, práticas que ocasionem incômodo ao prédio vizinho³³⁰. Ressalta-se que não se confundem os conceitos de prédio vizinho e de prédio contíguo, de modo que “prédios vizinhos podem não ser prédios contíguos, já que os primeiros são aqueles que repercutem juridicamente uns nos outros, enquanto os últimos são aqueles que estão um ao lado do outro”³³¹.

³²⁵ BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Institui o Código Civil. Brasília, DF: Presidência da República, 2002. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406compilada.htm. Acesso em: 10 jul. 2025

³²⁶ TARTUCE, Flávio. **Direito Civil**. 17. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2025. *E-book*. p. 285. v. 4. ISBN 9788530996079. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9788530996079/>. Acesso em: 10 jul. 2025

³²⁷ VENOSA, Sílvio de S. **Direito Civil**. Direitos Reais. 24. ed. Rio de Janeiro: Atlas, 2024. *E book*. p. 235. v. 4. ISBN 9786559775859. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9786559775859/>. Acesso em: 10 jul. 2025.

³²⁸ *Ibid*, p. 236.

³²⁹ TEPEDINO, Gustavo; FILHO, Carlos Edison do Rêgo M.; RENTERIA, Pablo. **Fundamentos do Direito Civil**. Direitos Reais. 6. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2025. *E-book*. p. 195. ISBN 9788530996765. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9788530996765/>. Acesso em: 10 jul. 2025.

³³⁰ *Ibid*.

³³¹ TARTUCE, *op. cit.*, p. 284.

A segunda característica diz respeito à finalidade do direito de vizinhança, destacando-se que o objetivo não é criar vantagem para determinado proprietário, mas sim restrições defensivas, capazes de garantir um maior equilíbrio. Na oportunidade, afirma Tepedino tratar-se de uma das principais diferenças entre o direito de vizinhança e o direito de servidão, tendo em vista que “as servidões têm fonte convencional e se voltam à criação de vantagem para a propriedade dominante, enquanto a vizinhança surge da lei, por meio da imposição de normas imperativas que buscam evitar prejuízos”³³².

Por fim, a terceira característica refere-se ao fato de que o direito de vizinhança age sobre interferências indiretas ou mediatas, isto é, aquelas que decorrem da própria utilização do imóvel, e não sobre interferências diretas, ocasionadas propositalmente, pois, caso assim fosse, tratar-se-ia de ato ilícito³³³. Ressalta-se que essas características e regras não abarcam, apenas, o proprietário, mas também possuidores, detentores, usufrutuários, locatários e todos aqueles que se encontrem em relação direta com o imóvel, pois o direito de fazer cessar o uso anormal deriva da qualidade de ser vizinho, e não da qualidade de ser proprietário³³⁴. Assim, configuram-se como legitimados para ajuizar eventual ação indenizatória ou ação de efeito cominatório³³⁵.

A respeito do direito de vizinhança, pode-se concluir, ainda, que possui natureza dúplice, pois, ao mesmo tempo em que cria deveres e restrições, também legitima o proprietário lesado a fazer cessar as interferências anormais em seu bem. Nas palavras de Thiago Neves, “o regime jurídico dos direitos de vizinhança [...] dá destaque aos limites do exercício do direito de propriedade de um vizinho e o direito de intervenção daquele que for prejudicado em razão do uso anormal da propriedade”³³⁶. Trata-se, portanto, de um sacrifício recíproco em que os proprietários aceitam interferências toleráveis, já que, a seu turno, também provocam certa interferência na esfera dos demais. Por outro lado, em se tratando de um uso anormal, emerge a possibilidade de invocação das normativas do direito de vizinhança para dirimir a controvérsia. Nesse sentido, disserta Tepedino:

[...] San Tiago Dantas classifica os direitos de vizinhança em (i) deveres positivos,

³³² TEPEDINO, Gustavo; FILHO, Carlos Edison do Rêgo M.; RENTERIA, Pablo. **Fundamentos do Direito Civil**. Direitos Reais. 6. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2025. *E-book*. p. 196. ISBN 9788530996765. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9788530996765/>. Acesso em: 10 jul. 2025.

³³³ *Ibid*, p. 195.

³³⁴ VENOSA, Sílvio de S. **Direito Civil**. Direitos Reais. 24. ed. Rio de Janeiro: Atlas, 2024. *E book*. p. 235. v. 4. ISBN 9786559775859. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9786559775859/>. Acesso em: 10 jul. 2025.

³³⁵ *Ibid*, p. 236.

³³⁶ NEVES, Thiago Ferreira Cardoso. **Condômino e possuidor antissocial: teoria e prática**. Indaiatuba, SP: Foco, 2023. p. 25-26.

(ii) deveres de simples abstinência e (iii) deveres de tolerância. Os primeiros impõem prestações que o proprietário deve fazer, como no caso de proceder à demarcação quando chamado pelo vizinho (CC, art. 1.297). Os segundos se referem a privações que o proprietário se impõe ao seu próprio poder de uso, a exemplo da proibição da abertura de janela com visão direta a menos de metro e meio do vizinho em zona urbana (CC, art. 1.301). Os terceiros se relacionam a obrigações impostas ao vizinho para permitir que outros interfiram em sua esfera jurídica, realizando atos que ele estaria em condições de repelir, como na hipótese de direito de ingresso no imóvel vizinho em determinadas hipóteses (CC, art. 1.313)³³⁷.

Ocorre que, para saber se o uso é anormal ou não, faz-se necessário definir o conceito de anormalidade trazido pelo Código Civil. Nesse sentido, aponta a doutrina³³⁸ a existência de diversas teorias a respeito do direito de vizinhança, apontando-se, como as principais, a teoria de Spangenberg, a teoria do uso normal, de Ihering, a subteoria do desequilíbrio, de Ripert, a teoria da necessariedade, de Bonfante, e a teoria mista, de San Tiago Dantas, que foi a adotada pelo Código Civil³³⁹, de modo que, enquanto o art. 1.277 “regula o estatuto da vizinhança comum, estando presente em seu teor a teoria do uso normal, de Ihering, o artigo 1.278 cuida da vizinhança industrial, em que prevalece o interesse público, com base na teoria da necessariedade, de Bonfante”³⁴⁰.

Nessa perspectiva, o *caput* do art. 1.277 do CC³⁴¹ consagra a chamada regra dos três Ss³⁴², representada pelo direito à saúde, ao sossego e à segurança. Por outro lado, o parágrafo único aponta os balizadores para a análise do uso normal. Sendo assim, “adota-se como parâmetro para a aferição de normalidade a natureza da utilização, a localização do prédio (de acordo com o zoneamento urbano) e os limites ordinários de tolerância dos moradores”³⁴³. De acordo com Caio Mário, a qualificação do uso da propriedade como normal ou anormal deve ser analisada em dois planos: (i) aferição do dano causado; e (ii) invocação dos usos e costumes locais³⁴⁴.

³³⁷ TEPEDINO, Gustavo; FILHO, Carlos Edison do Rêgo M.; RENTERIA, Pablo. **Fundamentos do Direito Civil**. Direitos Reais. 6. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2025. *E-book*. p. 196. ISBN 9788530996765. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9788530996765/>. Acesso em: 10 jul. 2025.

³³⁸ *Ibid*, p. 199.

³³⁹ *Ibid*.

³⁴⁰ *Ibid*.

³⁴¹ BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Institui o Código Civil. Brasília, DF: Presidência da República, 2002. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406compilada.htm. Acesso em: 10 jul. 2025

³⁴² TARTUCE, Flávio. **Direito Civil**. 17. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2025. *E-book*. p. 285. v. 4. ISBN 9788530996079. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9788530996079/>. Acesso em: 10 jul. 2025

³⁴³ TEPEDINO, *op. cit.*, p. 200.

³⁴⁴ PEREIRA, Caio Mário da S. **Instituições de Direito Civil**: Direitos Reais. 29. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2024. *E-book*. p. 171, vol. IV. ISBN 9788530994457. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9788530994457/>. Acesso em: 10 jul. 2025.

No primeiro plano, deve ser feita a averiguação da tolerabilidade do dano, de modo que, caso esteja no limite do tolerável, não devem ser impostas restrições ao direito de propriedade, especialmente pelo fato de que é natural que a convivência social imponha alguns sacrifícios para todas as partes envolvidas na relação, mas desde que não ultrapassem o razoável³⁴⁵. Já no segundo plano, devem ser analisados os usos e os costumes locais, levando-se em consideração as circunstâncias do caso concreto, a área de localização do imóvel – se urbana, rural, industrial –, a destinação do condomínio – se residencial ou comercial – e, ainda, as práticas usuais da vizinhança³⁴⁶. Ressalta-se, contudo, que os limites entre o tolerável e o intolerável não necessariamente será sempre estanque e de fácil visualização. A respeito, Venosa:

[...] apenas o caso concreto por vezes será idôneo, para concluir pelo mau uso ou uso nocivo da coisa imóvel. Odores insuportáveis, gases perigosos, ruídos excessivos, comportamentos que atentem contra a moral e os bons costumes, manutenção de animais em local impróprio ou inadequado, construções perigosas ou perniciosas à vizinhança e à coletividade, atividades inconvenientes ou insalubres na região, poluição de águas etc., apenas a riqueza da casuística e o bom senso do juiz podem concluir. Eis a preocupação dos direitos de vizinhança: distinguir os limites do bom e do mau direito de vizinhança, do tolerável e do intolerável, por vezes separados por linha demais tênue³⁴⁷.

Independentemente das peculiaridades de cada situação, é possível conceituar o uso anormal da propriedade “como aquele que supera o limite de tolerância razoável para o caso concreto, considerando-se a região, a destinação econômica do bairro, as peculiaridades capazes de definir um standard de conduta tolerável para a vizinhança”. Conforme dito anteriormente, a cláusula geral do direito de vizinhança, prevista no art. 1.277, caput, do CC, elenca três direitos principais: (i) direito à segurança; (ii) direito ao sossego; e (iii) direito à saúde. Sendo assim, havendo violação a uma dessas esferas e ultrapassando o dano o limite da razoabilidade que se espera dentro de uma vizinhança em um condomínio edifício residencial, caberá ao condômino o direito de reclamar e fazer cessar as interferências em sua propriedade.

No que diz respeito às consequências provocadas pelo uso anormal da propriedade, Venosa aponta que há duas categorias de ações judiciais possíveis: a ação indenizatória ou a ação cominatória³⁴⁸. Nessa perspectiva, caso o efetivo prejuízo já tenha ocorrido, a ação cabível será a indenizatória, cujo objetivo é o de reparar os danos materiais suportados e, ainda,

³⁴⁵ PEREIRA, Caio Mário da S. **Instituições de Direito Civil: Direitos Reais**. 29. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2024. *E-book*. p. 171, vol. IV. ISBN 9788530994457. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9788530994457/>. Acesso em: 10 jul. 2025.

³⁴⁶ *Ibid.*

³⁴⁷ VENOSA, Sílvio de S. **Direito Civil. Direitos Reais**. 24. ed. Rio de Janeiro: Atlas, 2024. *E book*. p. 239. v. 4. ISBN 9786559775859. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9786559775859/>. Acesso em: 10 jul. 2025.

³⁴⁸ *Ibid.*, p. 236.

indenizar eventuais danos morais sofridos. Conforme aponta o referido autor, podem ser citados como exemplos “queda de objeto sobre terreno vizinho, danificando a propriedade; emissão de gases poluentes durante determinado período, afetando a saúde e a coisa do vizinho; descarga de esgotos sobre outro prédio”³⁴⁹.

Por outro lado, caso se trate de situação continuativa de perturbação da segurança, da saúde ou do sossego, a ação será de vizinhança³⁵⁰, conforme dispõe o art. 1.277 do CC³⁵¹. Dessa forma, o proprietário, o possuidor, o usufrutuário ou qualquer outra pessoa que tenha relação direta com o bem terá legitimidade para ajuizar uma ação de obrigação de fazer ou de não fazer, podendo requerer a cominação de *astreintes* e, ainda, se for o caso, a cumulação com pedido de indenização³⁵².

No que tange ao *airbnb*, conforme já analisado, frequentes são as reclamações de condôminos quanto a barulho, falta de segurança, alta rotatividade de pessoas desconhecidas e degradação de áreas comuns. Nessa perspectiva, as chamadas regras dos três Ss, bem como as possíveis ações a serem ajuizadas em caso de desrespeito ao direito de vizinhança assumem importante papel para solucionar as controvérsias que surgem entre os proprietários. Não se pode esquecer, de igual modo, que é possível aplicar, ainda, as sanções previstas no próprio direito condominial, como multas e até mesmo exclusão do condômino antissocial, temática que será discutida de forma mais detalhada no próximo tópico.

3.3. ANÁLISE DAS CONSEQUÊNCIAS E DOS IMPACTOS DO AIRBNB DENTRO DAS RELAÇÕES DE CONDOMÍNIO: A PONDERAÇÃO ENTRE OS DIREITOS DE PROPRIEDADE EM CONFLITO

Ao discorrer acerca da teoria geral dos contratos, Paulo Lôbo aponta a relatividade como um dos princípios norteadores das relações contratuais. Ocorre, no entanto, que, conforme preceitua o próprio autor, a oxigenação dos institutos do Direito Privado à luz da Constituição Federal e o fortalecimento da função social introduziram significativas mudanças na lógica da relatividade, especialmente porque “os terceiros integram necessariamente o âmbito social do

³⁴⁹ VENOSA, Sílvio de S. **Direito Civil**. Direitos Reais. 24. ed. Rio de Janeiro: Atlas, 2024. *E book*. p. 235. v. 4. ISBN 9786559775859. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9786559775859/>. Acesso em: 10 jul. 2025.

³⁵⁰ *Ibid.*

³⁵¹ BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Institui o Código Civil. Brasília, DF: Presidência da República, 2002. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406compilada.htm. Acesso em: 10 jul. 2025

³⁵² VENOSA, *op. cit.*, p. 235.

contrato, que não apenas têm o dever de respeitá-lo, mas também de não serem por ele prejudicados”³⁵³.

Nessa perspectiva, a ideia do contrato como instrumento tradicionalmente voltado à regulação de interesses privados e com eficácia interna, de produção de efeitos somente entre as partes celebrantes, passa a ser lida também sob a ótica da eficácia externa, evidenciando-se que os efeitos obrigacionais, por vezes, irradiam-se e atingem a esfera de terceiros. O reconhecimento de que os contratos produzem impacto social, e não apenas privado, guarda especial relevância na temática do direito condominial, notadamente no que tange aos contratos de *airbnb* celebrados por proprietários de unidades localizadas em condomínios com destinação residencial.

Conforme analisado nos capítulos anteriores, o condomínio, por si só, já se trata de instituto que, frequentemente, apresenta conflito entre os proprietários, especialmente em razão da proximidade e das interferências recíprocas entre as unidades³⁵⁴. Nesse sentido, os contratos de *airbnb* trouxeram ainda mais complicações para o direito condominial, tendo em vista que são crescentes os litígios entre condôminos relativos ao uso e ao desgaste das áreas comuns, à alta rotatividade de pessoas estranhas ao prédio, à falta de segurança, ao barulho, à falta de salubridade e, ainda, à perturbação do sossego e da paz.

Trata-se, nesse sentido, de situação peculiar de colisão de direitos fundamentais. Isso porque, no caso em análise, é o mesmo direito fundamental que se encontra em rota de colisão. De acordo com a doutrina, o direito de propriedade, previsto no art. 5º, *caput* e inciso XXII da CRFB/88³⁵⁵, é considerado direito fundamental de primeira geração ou dimensão³⁵⁶, tendo em vista que está inserido no contexto dos direitos de defesa, isto é, na ideia de não intervenção do Estado na autonomia privada de cada indivíduo³⁵⁷. Ocorre, no entanto, que a ideia de uma propriedade absoluta, de cunho unicamente privado, passou por um processo de releitura à luz

³⁵³ LÔBO, Paulo Luiz Neto. **Direito civil: contratos**. 9. ed. Rio de Janeiro: Saraiva, 2023. *E-book*. p.27. v.3. ISBN 9786553628281. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9786553628281/>. Acesso em: 15 jul. 2025.

³⁵⁴ TEPEDINO, Gustavo; FILHO, Carlos Edison do Rêgo M.; RENTERIA, Pablo. **Fundamentos do Direito Civil**. Direitos Reais. 6. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2025. *E-book*. p. 248. ISBN 9788530996765. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9788530996765/>. Acesso em: 15 jul. 2025.

³⁵⁵ BRASIL. [Constituição (1988)]. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. Brasília, DF: Presidência da República, [2024]. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm. Acesso em: 15 jul. 2024.

³⁵⁶ SARLET, Ingo; MARINONI, Luiz G.; MITIDIERO, Daniel. **Curso de Direito Constitucional**. 13. ed. Rio de Janeiro: Saraiva Jur, 2024. *E-book*. p. 256. ISBN 9788553621163. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9788553621163/>. Acesso em: 15 jul. 2025.

³⁵⁷ *Ibid.*

da função social, passando-se a entender que não se trata de direito fundamental absoluto. Nesse sentido, Guilherme Peña:

A função social denota que a propriedade é legitimada pela sua finalidade, motivo pelo qual são impostas ao proprietário prestações de natureza positiva, cuja inobservância enseja a intervenção do Estado na propriedade. Em consequência, a propriedade é investigada sob o ângulo da titularidade, imanente ao Direito Privado, no qual a propriedade constitui um direito absoluto, isto é, oponível erga omnes, podendo o proprietário opô-lo à generalidade anônima dos indivíduos, e do exercício, inerente ao Direito Público, no qual a propriedade corresponde a um direito limitado, ou seja, condicionado à promoção do bem-estar social, devendo o proprietário exercê-lo, sob pena de intervenção do Estado, em atenção à sua função social³⁵⁸.

Conforme ressaltado, a particularidade dos casos envolvendo os contratos de *airbnb* dá-se em razão de os conflitos envolverem o mesmo direito fundamental. Desse modo, ao mesmo tempo que um proprietário possui o direito de usar seu bem em contratos de curta temporada e fruir de sua contraprestação pecuniária, o outro proprietário também tem o direito de usar e gozar do seu imóvel com conforto, segurança, comodidade e sossego. Não se trata, portanto, de um direito ser mais importante do que o outro ou de um proprietário ter mais legitimidade do que os demais. Trata-se, na verdade, de uma colisão entre direitos fundamentais igualmente legítimos, devendo a controvérsia ser resolvida por meio da técnica da ponderação.

A respeito do assunto, Guilherme Peña aponta que uma das características dos direitos fundamentais, além da inalienabilidade e da historicidade, é a relatividade, que demonstra que nenhum direito fundamental é absoluto, podendo sofrer limitações no caso concreto³⁵⁹. De acordo com o referido autor, a solução para o conflito entre direitos fundamentais deve seguir três passos: (i) identificar os direitos em conflito; (ii) verificar se há reserva legal, isto é, normas que se antecipam ao conflito e já preveem a solução; e (iii) aplicação da ponderação, caso não haja reserva legal³⁶⁰.

No caso em análise, apesar de o direito de vizinhança ocupar-se das regras relativas ao sossego, à saúde e à salubridade, que podem ser aplicadas na presente situação, não há, como visto, uma norma específica para regular a celebração de contratos de *airbnb* em condomínios residenciais. Dessa maneira, os conflitos vêm sendo resolvidos casuisticamente pelos tribunais, incluindo o STJ. Por essa razão, diante da ausência de reserva legal – ao menos, até que seja

³⁵⁸ MORAES, Guilherme Peña de. **Curso de Direito Constitucional**. 14. ed. Rio de Janeiro: Atlas, 2024. E-book. p.176. ISBN 9786559775958. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9786559775958/>. Acesso em: 15 jul. 2025.

³⁵⁹ *Ibid.*, p. 147.

³⁶⁰ *Ibid.*, p. 176.

votado o Projeto de Lei 4/2025³⁶¹, a ponderação parece ser, de fato, técnica necessária e adequada para a solução da controvérsia.

Reconhece-se, assim, que, apesar de legítimo o direito de usar, gozar e dispor do imóvel, não pode o proprietário exercê-lo de forma absoluta, cedendo o uso indistintamente, desconfigurando o caráter residencial do condomínio e colocando em risco a segurança, o sossego e a saúde dos demais. Há, portanto, uma limitação ao direito de propriedade, que busca compatibilizar o uso e o convívio harmônico. Assim, conforme ressalta Thiago Neves, o direito individual “se subordina [...] aos interesses coletivos dos vizinhos, de modo que as limitações impostas àquele que detém o domínio são necessárias à boa convivência social, que não seria possível caso se reconhecesse um direito absoluto, ilimitado e irrestrito de propriedade”³⁶².

A respeito do assunto, tem-se, portanto, que é fundamental o exercício do direito de propriedade à luz da boa-fé objetiva, de modo a evitar o abuso do direito. Quer-se dizer com isso que o direito de propriedade não confere ao seu titular o poder de atuar de forma abusiva, isto é, a ponto de interferir, de forma significativa e anormal, na esfera do outro, sob pena de se estar cometendo ato ilícito. Nesse sentido, assume especial importância a tríplice função social da boa-fé objetiva, cujas vertentes podem ser definidas como: (i) função interpretativa (art. 113 do CC)³⁶³; (ii) função limitativa (art. 187 do CC)³⁶⁴; e (iii) função criadora de deveres anexos (art. 422 do CC)³⁶⁵. Trata-se de tema já explorado de forma minuciosa no capítulo 1.

Nesse sentido, para saber se há abuso de direito ou não, torna-se imprescindível analisar quais são os direitos e os deveres dos condôminos no âmbito das relações condominiais e no âmbito dos direitos de vizinhança. No que diz respeito aos direitos dos condôminos sobre as respectivas unidades autônomas, destaca o art. 1.335, incisos I, do CC³⁶⁶ que podem usar, fruir e dispor livremente. Merece breve consideração a expressão livremente, pois, conforme já analisado anteriormente, não se trata de um direito absoluto, devendo ser exercido em conformidade com a função social do imóvel, do condomínio e, ainda, em harmonia com os demais condôminos. A respeito, acrescenta Tepedino:

Ademais, a utilização da propriedade exclusiva também não pode se dar a ponto de

³⁶¹ BRASIL. **Projeto de Lei nº 4/2025**. Disponível em: <https://legis.senado.leg.br/sdleg-getter/documento?dm=9889356&ts=1738439486311&disposition=inline>. Acesso em: 15 jul. 2025.

³⁶² NEVES, Thiago Ferreira Cardoso. **Condômino e possuidor antissocial: teoria e prática**. Indaiatuba, SP: Foco, 2023. p. 27.

³⁶³ BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Institui o Código Civil. Brasília, DF: Presidência da República, 2002. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406compilada.htm. Acesso em: 16 jul. 2025

³⁶⁴ *Ibid.*

³⁶⁵ *Ibid.*

³⁶⁶ *Ibid.*

prejudicar a saúde, o sossego e a segurança dos demais condôminos. Essas limitações ao exercício da propriedade sobre a unidade autônoma, contudo, não decorrem da copropriedade – que não existe nesse caso –, mas dos direitos de vizinhança, que são intensificados no contexto do condomínio edilício em razão da proximidade que há entre as unidades autônomas. Não por outro motivo, afirma-se que proprietários de apartamentos não têm direitos tão amplos como os donos de casas.

O art. 1.335, incisos II e III, do CC³⁶⁷, por sua vez, dispõe sobre o direito de usar as partes comuns e o direito de votar nas deliberações assembleares, sob a condição de estar adimplente. O inciso II, nessa perspectiva, constitui um dos principais fundamentos para a proibição dos contratos de *airbnb* no âmbito de condomínios residenciais. Isso porque o referido dispositivo autoriza os condôminos a utilizarem as áreas comuns, mas desde que em conformidade com a destinação estabelecida na convenção e que não gere empecilhos ao uso pelos demais condôminos. Sendo assim, volta-se à conclusão de que, em havendo previsão na convenção de destinação residencial, os contratos de curta ou curtíssima duração estariam vedados. De acordo com Thiago Neves, essa condição possui dois objetivos:

O primeiro objetivo dessas limitações, e da necessidade de observância da destinação prevista para o condomínio na Convenção, é impedir o fluxo constante e frequente de pessoas no prédio, o que obviamente causa incômodo, pela grande movimentação, além do risco para a segurança, na medida em que uma multiplicidade de pessoas estranhas passa a circular nos corredores e demais áreas comuns. O segundo objetivo da necessidade de uso das partes comuns em conformidade com a destinação do condomínio é manter a organização do próprio condomínio, evitando-se que se percam suas características, o que obviamente levará a uma desvalorização do conjunto e, conseqüentemente, das unidades autônomas individualmente.

Por outro lado, além de direitos, os condôminos também possuem deveres, que se encontram elencados no art. 1.336 do CC³⁶⁸ e podem ser descritos, de forma sucinta, como: (i) contribuir para as despesas condominiais; (ii) abster-se de realizar obras que comprometam a edificação; (iii) não alterar a fachada; e (iv) utilizar a unidade autônoma conforme a destinação dada ao condomínio e, ainda, respeitar o sossego, a salubridade e a segurança. Somado a isso, há, ainda, a necessidade de observância das regras do direito de vizinhança. Verifica-se, assim, que o art. 1.277 e o art. 1.336 do CC³⁶⁹ guardam relação direta com os dilemas que surgem no âmbito dos contratos de *airbnb*, tendo em vista que, usualmente, costumam ser os deveres violados pelos locatários/hóspedes.

³⁶⁷ BRASIL. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil. Brasília, DF: Presidência da República, 2002. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406compilada.htm. Acesso em: 16 jul. 2025

³⁶⁸ *Ibid.*

³⁶⁹ *Ibid.*

Nesse sentido, tanto os deveres decorrentes do direito condominial, quanto os direitos de vizinhança impõem aos condôminos o dever de respeitar a segurança, a saúde e o sossego dos demais. Ao analisar a temática, deve-se ressaltar que é necessário que os deveres impostos sejam lidos à luz da razoabilidade e da tolerabilidade. Isso porque, ao mesmo tempo que o direito de propriedade não é absoluto e deve ser exercido buscando a harmonia social, também não é possível que se restrinja o uso a ponto de violar o próprio direito em si.

A exemplo, não é razoável que um condômino toque música alta em horários mais tardios. Por outro lado, também não é razoável que ele seja impedido de tocar determinado instrumento em horário comercial dentro de seu próprio imóvel. No entanto, ainda dentro da lógica da razoabilidade, se o ensaio que pretende efetuar envolver instrumentos mais barulhentos, como bateria ou ensaios de banda, é possível que seja considerado que foge aos padrões do condomínio e, por conseguinte, vetado. Isso porque “a paz condominial sempre deve estar presente, em qualquer horário, seja o condomínio residencial ou não”³⁷⁰.

Assim, o que se verifica é que, apesar de existirem normas regulando a matéria, os elementos do caso concreto são fundamentais para a solução da controvérsia. Outro exemplo diz respeito a animais de estimação. Nesse sentido, explica Tartuce que, via de regra, não é razoável a vedação apriorística de qualquer animal de estimação, tornando-se legítima apenas nos casos em que o animal esteja violando as regras dos três Ss³⁷¹. Sendo assim, busca-se dar prevalência ao direito de propriedade de cada unidade autônoma, cabendo ao proprietário a escolher de ter ou não animal. Por outro lado, havendo violação e à saúde, à salubridade, ao sossego ou à segurança, razoável seria a intervenção para proibir o animal naquela determinada situação.

Por fim, igualmente importante são os casos envolvendo as dinâmicas dos contratos de *airbnb*. Nessa perspectiva, os referidos contratos têm sido palco de controvérsias, especialmente porque os demais condôminos alegam ter problemas relativos a barulho, à alta rotatividade, à falta de segurança e ao desgaste das áreas de uso comum. Não se pode presumir que, pelo fato de o locatário/hóspede não ser morador e ter um contrato de curtíssima temporada, ele irá destruir o *plyaground*, a academia, a piscina, fazer barulho, perturbar a paz e causar incômodo.

³⁷⁰ TARTUCE, Flávio. **Direito Civil**. 17. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2025. *E-book*. p. 373. v. 4. ISBN 9788530996079. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9788530996079/>. Acesso em: 17 jul. 2025

³⁷¹ *Ibid*, p. 357.

Por outro lado, também é um fato que a alta rotatividade de pessoas faz com que haja maior probabilidade de ocorrência desses problemas, além de gerar sensação de falta de segurança, tendo em vista que, a todo momento, circulam no prédio pessoas estranhas aos moradores. A respeito, são crescentes os números de reportagens que noticiam roubos e furtos realizados em condomínios por pessoas que tiveram acesso ao prédio em razão de contratos celebrados por meio de plataformas digitais³⁷². No mesmo sentido, outra reportagem aponta que tem sido frequente o cadastramento de falsos inquilinos em plataformas digitais, que apresentam documentos com informações falsas e celebram o contrato apenas para ter acesso às demais unidades³⁷³.

Nessa perspectiva, importante destacar que, independentemente de se considerar que o contrato de *airbnb* é de locação por curta temporada ou hospedagem, havendo desrespeito às regras condominiais e ao direito de vizinhança, podem ser aplicadas as respectivas sanções, seja para compensar o dano suportado pelos moradores, seja para evitar que o proprietário continue usando sua unidade de forma prejudicial aos demais. Sendo assim, o art. 1.336, §2º, do CC³⁷⁴ prevê multa para o caso do descumprimento dos referidos deveres. O art. 1.337, *caput* e parágrafo único, do CC, por sua vez, traz, ainda, sanções para o descumprimento reiterado de deveres e para o condômino com comportamento antissocial.

Dessa forma, pode-se concluir que, de fato, a dinâmica dos contratos de curto ou curtíssimo tempo celebrados por meio de plataforma digitais ocasionam transtorno para os demais moradores, que sentem maior insegurança por terem que lidar, diariamente, com pessoas desconhecidas circulando pelo prédio, além de terem, muitas vezes, a paz e o sossego violados, tendo em vista que a alta rotatividade gera uma maior probabilidade de, em algum momento, a unidade ser ocupada por pessoas mais barulhentas ou não tão cuidadosas. Sendo assim, diante do silêncio legislativo, a solução é a normativa pela convenção condominial e a aplicação das referidas sanções para o caso de descumprimento dos deveres condominiais e dos direitos de vizinhança.

³⁷² ZVARICK, Leonardo. **Quadrilha se hospeda em apartamento e invade residências em condomínio de São Paulo; camisa autografada por Pelé foi roubada**. Disponível em: <https://cbn.globo.com/sao-paulo/noticia/2025/02/06/quadrilha-se-hospeda-pelo-airbnb-e-invade-apartamentos-em-condominio-em-sao-paulo-camisa-autografada-por-pele-foi-roubada.ghtml>. Acesso em 18 jul. 2025.

³⁷³ SINDICONET. **Roubo em condomínio. Falsos inquilinos deixam prejuízo de R\$ 20 mil após invasão**. Disponível em: <https://www.sindiconet.com.br/informese/falsos-inquilinos-roubo-condominio-sp-noticias-seguranca>. Acesso em 18 jul. 2025.

³⁷⁴ BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Institui o Código Civil. Brasília, DF: Presidência da República, 2002. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406compilada.htm. Acesso em: 17 jul. 2025

CONCLUSÃO

Conforme analisado no primeiro capítulo, o Código Civil de 2002 representa uma ruptura com a lógica anterior da *summa divisio*, isto é, da separação estanque entre o Direito Público e o Direito Privado. Dessa forma, mesmo os institutos privados passaram a ser lidos sob a ótica da Constituição Federal, que oxigenou o ordenamento jurídico como um todo. Assim, a ideia de uma propriedade privada absoluta cedeu espaço para a funcionalização da propriedade, valorizando-se a ideia de que a propriedade não é um fim em si mesmo, mas sim um meio para atingir outras finalidades, sejam elas residenciais, comerciais, especulativas, filantrópicas.

Nessa perspectiva, a análise da função social da propriedade assume relevante papel no tema estudado ao longo do presente trabalho, especialmente porque permite solucionar – ou, ao menos, elucidar – a controvérsia a respeito da natureza jurídica dos contratos de *airbnb* e de sua (in)compatibilidade com a destinação residencial de determinados condomínios edilícios. Como visto ao longo do capítulo 2, a doutrina e a jurisprudência não são unânimes quanto à temática, inexistindo uma resposta uníssona capaz de dirimir, por completo, a controvérsia e de pôr fim à discussão.

Ocorre que, independentemente da corrente doutrinária adotada, de ser razoável ou não a imposição de restrições ao direito de propriedade e de se tratar de locação para temporada ou de contrato atípico de hospedagem, é inegável o fato de que a alta rotatividade de pessoas estranhas ao ambiente condominial familiar interfere na dinâmica usual dos moradores que ali habitam com caráter residencial e com intuito de permanência. A questão diferencia-se dos demais conflitos clássicos entre direitos fundamentais, pois, nesse caso, a controvérsia diz respeito ao mesmo direito fundamental: direito de propriedade.

Nesse sentido, nos casos analisados de celebração de contratos de curta duração por meio de plataformas digitais, o direito de propriedade de um condômino contrapõe-se ao direito de propriedade dos demais. Sendo assim, tem-se, de um lado, o direito do proprietário de usar, de gozar e de dispor do seu bem da forma que melhor atender aos seus interesses. De outro lado, tem-se o direito dos demais condôminos de usufruírem de suas respectivas propriedades com paz, sossego, segurança, salubridade e privacidade, o que, muitas vezes, acaba se tornando difícil com a dinâmica de alta rotatividade típica dos contratos de *airbnb*.

Nessa perspectiva, como visto no capítulo 3, no caso de conflito entre direitos fundamentais, deve-se proceder à técnica da ponderação, cujo objetivo não é a supressão de um direito em detrimento absoluto do outro, mas sim a harmonização entre os interesses em tensão.

Isso significa que, na aplicação da ponderação, o resultado alcançado deve ser a restrição de um dos direitos em análise, e não a sua abolição. A respeito, as decisões do STJ, já analisadas no capítulo 2, demonstram que a opção do Tribunal foi no sentido de priorizar a preservação da harmonia, do sossego e a observância das regras dos 3S.

Sendo assim, verifica-se que houve a limitação do direito de propriedade daquele que deseja ceder o imóvel por curtíssimo tempo, priorizando-se o direito de propriedade e o direito de vizinhança dos demais condôminos. Veja-se, contudo, que a restrição não resultou na abolição de nenhum direito fundamental, tendo em vista que os próprios condôminos, se desejarem, podem votar a matéria em assembleia e alterar a convenção condominial. No caso concreto, tendo em vista que os condôminos é quem arcarão com o ônus e o bônus dos efeitos decorrentes dos contratos de *airbnb*, a solução mais equilibrada parece, de fato, ser a de deixar que eles próprios votem e decidam por permitir ou não a celebração.

Nessa perspectiva, à luz de todo o exposto ao longo dos três capítulos, a conclusão a que se chega é a de que a convenção pode vedar a celebração de contratos de curta ou curtíssima temporada celebrados por meio de plataformas digitais, como ocorre no caso do *airbnb*. Além disso, no silêncio da convenção a respeito da autorização ou da vedação, caso haja previsão de que a destinação do condomínio é residencial, considera-se vedado o uso comercial do bem, sendo necessário, nesse caso, autorização expressa para que seja permitida a celebração nesses moldes.

Conclui-se, portanto, que, tão importante quanto a definição da natureza jurídica desse contrato – se locação para temporada ou se contrato atípico de hospedagem –, é a decisão dos próprios condôminos acerca da temática. Isso porque, tendo em vista a eficácia externa dos contratos e o fato de produzirem efeito não só entre as partes, mas também na esfera de terceiros, todos os condôminos suportarão igualmente os efeitos e impactos do contrato de *airbnb*, ainda que não tenham figurado como parte direta na relação contratual. Por essa razão, mais do que razoável conferir a eles a legitimidade para votar, aprovar ou vetar o uso do imóvel para essa finalidade quando se tratar de um condomínio com destinação residencial.

REFERÊNCIAS

123 ECOS. **Nosso Futuro Comum**: Comissão Mundial Sobre Meio Ambiente e Desenvolvimento. Relatório de Brundtland. Disponível em: <https://123ecos.com.br/wp-content/uploads/2023/09/Relatorio-Brundtland-em-portugues.pdf>. Acesso em 14 ago. 2024.

123 ECOS. **O que é o relatório Brundtland?** Disponível em: <https://123ecos.com.br/docs/relatorio-brundtland/>. Acesso em 14 ago. 2024.

BARROSO, Luís Roberto. **Curso de Direito Constitucional Contemporâneo**: os conceitos fundamentais e a construção do novo modelo. 5. ed. São Paulo: Saraiva, 2015.

BELLOIR, Arnaud Marie Pie; POSSIGNOLO, André Trapani Costa. Ensaio de classificação das teorias sobre a função social do contrato. **Revista Brasileira de Direito Civil – RBDCivil**. Belo Horizonte, v. 11, p. 37-56, jan./mar./ 2017.

BRASIL. [Constituição (1988)]. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. Brasília, DF: Presidência da República, [2024]. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm. Acesso em: 24 jun. 2024.

BRASIL. **Constituição dos Estados Unidos do Brasil de 18 de setembro de 1946**. Brasília, DF: Presidência da República, 1946. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao46.htm. Acesso em: 14 ago. 2024.

BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1967**. Brasília, DF: Presidência da República, 1967. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao67.htm. Acesso em: 14 ago. 2024.

BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1969**. Brasília, DF: Presidência da República, 1969. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/Constituicao67EMC69.htm. Acesso em: 14 ago. 2024.

BRASIL. **Decreto nº 5.481, de 25 de junho de 1928**. Dispõe sobre a alienação parcial dos edifícios de mais de cinco andares e dá outras providências. Brasília, DF: Presidência da República, 1928. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto/historicos/dpl/DPL5481-1928.htm. Acesso em: 26 ago. 2024.

BRASIL. **Decreto-Lei nº 5.234, de 8 de fevereiro de 1943**. Modifica o art. 1º do decreto nº 5.481, de 25 de junho de 1928. Brasília, DF: Presidência da República, 1943. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto-lei/1937-1946/Del5234.htm. Acesso em: 26 ago. 2024.

BRASIL. **Lei nº 285, de 5 de junho de 1948**. Modifica a redação do art. 1º do Decreto nº 5.481, de 25 de junho de 1928, e revoga o Decreto-lei número 5.234, de 8 de fevereiro de 1943.

Brasília, DF: Presidência da República, 1948. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/1930-1949/1285.htm. Acesso em: 26 ago. 2024.

BRASIL. **Lei nº 3.071, de 1º de janeiro de 1916.** Código Civil dos Estados Unidos do Brasil, DF: Presidência da República, 1916. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/13071.htm. Acesso em: 20 jun. 2024.

BRASIL. **Lei nº 4.504, de 30 de novembro de 1964.** Dispõe sobre o Estatuto da Terra, e dá outras providências. Brasília, DF: Presidência da República, 1964. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/14504.htm. Acesso em: 12 fev. 2025.

BRASIL. **Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964.** Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias. Brasília, DF: Presidência da República, 1964. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/14591.htm. Acesso em: 26 ago. 2024.

BRASIL. **Lei nº 8.078, de 11 de setembro de 1990.** Dispõe sobre a proteção do consumidor e dá outras providências. Brasília, DF: Presidência da República. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/18078compilado.htm. Acesso em: 12 mar. 2025.

BRASIL. **Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991.** Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes. Brasília, DF: Presidência da República, 1991. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/18245.htm. Acesso em: 10 abr. 2025.

BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002.** Institui o Código Civil. Brasília, DF: Presidência da República, 2002. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406compilada.htm. Acesso em: 10 abr. 2025.

BRASIL. **Lei nº 11.771, de 17 de setembro de 2008.** Dispõe sobre a Política Nacional de Turismo, define as atribuições do Governo Federal no planejamento, desenvolvimento e estímulo ao setor turístico; revoga a Lei nº 6.505, de 13 de dezembro de 1977, o Decreto-Lei nº 2.294, de 21 de novembro de 1986, e dispositivos da Lei nº 8.181, de 28 de março de 1991; e dá outras providências. Brasília, DF: Presidência da República, 2008. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2007-2010/2008/lei/111771.htm. Acesso em: 11 abr. 2025.

BRASIL. **Lei nº 12.651, de 25 de maio de 2012.** Dispõe sobre a proteção da vegetação nativa; altera as Leis nºs 6.938, de 31 de agosto de 1981, 9.393, de 19 de dezembro de 1996, e 11.428, de 22 de dezembro de 2006; revoga as Leis nºs 4.771, de 15 de setembro de 1965, e 7.754, de 14 de abril de 1989, e a Medida Provisória nº 2.166-67, de 24 de agosto de 2001; e dá outras providências. Brasília, DF: Presidência da República, 2012. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2011-2014/2012/lei/112651.htm. Acesso em: 14 ago. 2024.

BRASIL. **Lei nº 14.405, de 12 de julho de 2022.** Altera a Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), para tornar exigível, em condomínios edilícios, a aprovação de 2/3 (dois terços) dos votos dos condôminos para a mudança da destinação do edifício ou da unidade imobiliária. Brasília, DF: Presidência da República, 2022. Disponível em:

https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2019-2022/2022/Lei/L14405.htm#art1. Acesso em: 12 abr. 2025.

BRASIL. **Lei nº 14.978, de 18 de setembro de 2024**. Altera as Leis nºs 7.064, de 6 de dezembro de 1982, 7.565, de 19 de dezembro de 1986 (Código Brasileiro de Aeronáutica), 11.771, de 17 de setembro de 2008 (Lei Geral do Turismo), 12.462, de 4 de agosto de 2011, 13.097, de 19 de janeiro de 2015, e 13.146, de 6 de julho de 2015 (Estatuto da Pessoa com Deficiência), para promover a modernização do turismo; dispõe sobre a transferência de empregados da Infraero; revoga o Decreto-Lei nº 1.439, de 30 de dezembro de 1975, e a Lei nº 6.513, de 20 de dezembro de 1977, e dispositivos das Leis nºs 12.833, de 20 de junho de 2013, e 12.974, de 15 de maio de 2014. Brasília, DF: Presidência da República, 2024. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2023-2026/2024/lei/L14978.htm. Acesso em: 10 dez. 2024.

BRASIL. **Portaria MTUR nº 100, de 16 de junho de 2011**. Institui o Sistema Brasileiro de Classificação de Meios de Hospedagem (SBClass), estabelece os critérios de classificação destes, cria o Conselho Técnico Nacional de Classificação de Meios de Hospedagem (CTClass) e dá outras providências. Brasília, DF: Presidência da República. Disponível em: <https://www.gov.br/turismo/pt-br/centrais-de-conteudo/publicacoes/portarias-arquivos/portaria-2011/PORTARIA-N-100c-DE-16-DE-JUNHO-DE-2011>. Acesso em: 12 mar. 2025.

BRASIL. **Projeto de Lei nº 4/2025**. Disponível em: <https://legis.senado.leg.br/sdleg-getter/documento?dm=9889356&ts=1738439486311&disposition=inline>. Acesso em: 17 abr. 2025.

BRASIL. **Projeto de Lei nº 2.474/2019**. Altera a Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, para disciplinar a locação de imóveis residenciais por temporada por meio de plataformas de intermediação ou no âmbito da economia compartilhada. Disponível em: <https://legis.senado.leg.br/sdleg-getter/documento?dm=7943922&ts=1739998580632&disposition=inline>. Acesso em: 17 abr. 2025.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça (4. Turma). **Agravo Interno nos Embargos de Declaração no Recurso Especial 1.933.270/RJ**. Agravo Interno. Embargos de Declaração. Recurso Especial. Processual civil. Ação de obrigação de não fazer. Contrato de locação. Edifício residencial. Locação fracionada. Hospedagem atípica. Uso não residencial. Contrariedade à convenção de condomínio. Precedentes. Decisão mantida. Recurso não provido [...]. Relatora: Ministra Maria Isabel Gallotti, 06 de março de 2023. Disponível em: https://processo.stj.jus.br/processo/julgamento/electronico/documento/mediado/?documento_tipo=5&documento_sequencial=180533714®istro_numero=202101132518&peticao_numero=202200253046&publicacao_data=20230310&formato=PDF. Acesso em: 12 abr. 2025.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça (3. Turma). **Embargos de Declaração no Recurso Especial 1.884.483/PR**. Embargos de Declaração no Recurso Especial. Direito Civil. Ação de anulação de assembleia condominial. Convenção. Alteração. Locação. Prazo inferior a 90 (noventa) dias. Proibição. Possibilidade função social da propriedade. Art. 1.336, IV, do Código Civil. Uso de plataformas digitais. Aspecto irrelevante [...]. Relator: Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, 26 de abril de 2022. Disponível em: https://processo.stj.jus.br/processo/julgamento/electronico/documento/mediado/?documento_tipo=5&documento_sequencial=180533714®istro_numero=202101132518&peticao_numero=202200253046&publicacao_data=20230310&formato=PDF.

po=5&documento_sequencial=151599568®istro_numero=202001740396&peticao_numero=202200049880&publicacao_data=20220505&formato=PDF. Acesso em: 15 abr. 2026.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça (3. Turma). **Recurso Especial 1.884.483/PR**. Recurso especial. Direito civil. Ação de anulação de assembleia condominial. Convenção. Destinação exclusivamente residencial. Previsão. Locação. Prazo inferior a 90 (noventa) dias. Proibição. Possibilidade. Função social da propriedade. Art. 1.336, IV, do Código Civil. Uso de plataformas digitais. Aspecto irrelevante [...]. Relator: Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, 23 de novembro de 2021. Disponível em: <https://www.stj.jus.br/websecstj/cgi/revista/REJ.cgi/ATC?seq=140931133&tipo=5&nreg=202001740396&SeqCgrmaSessao=&CodOrgaoJgdr=&dt=20220202&formato=PDF&salvar=falso>. Acesso em: 12 abr. 2025.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça (4. Turma). **Recurso Especial 1.819.075/RS**. Direito Civil. Recurso Especial. Condomínio edifício residencial. Ação de obrigação de não fazer. Locação fracionada de imóvel para pessoas sem vínculo entre si, por curtos períodos. Contratações concomitantes, independentes e informais, por prazos variados. Oferta por meio de plataformas digitais especializadas diversas. Hospedagem atípica. Uso não residencial da unidade condominial. Alta rotatividade, com potencial ameaça à segurança, ao sossego e à saúde dos condôminos. Contrariedade à convenção de condomínio que prevê destinação residencial. Recurso improvido [...]. Relator: Ministro Luis Felipe Salomão. Relator para acórdão: Ministro Raul Araújo, 20 de abril de 2021. Disponível em: https://processo.stj.jus.br/processo/revista/documento/mediado/?componente=ATC&sequencial=125832710&num_registro=201900606333&data=20210527&tipo=5&formato=PDF. Acesso em: 12 abr. 2025.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça (julgamento monocrático). **Recurso Especial 1.933.270/RJ**. Julgamento monocrático: Ministra Maria Isabel Gallotti. Disponível em: https://processo.stj.jus.br/processo/dj/documento/mediado/?tipo_documento=documento&componente=MON&sequencial=142471325&tipo_documento=documento&num_registro=202101132518&data=20220201&tipo=0&formato=PDF. Acesso em: 16 abr. 2025.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça (2. Seção). **Recurso Especial 2.121.055/MG**. Disponível em: <https://processo.stj.jus.br/processo/pesquisa/?termo=REsp+2121055&aplicacao=processos.ea&tipoPesquisa=tipoPesquisaGenerica&chkordem=DESC&chkMorto=MORTO>. Acesso em: 12 abr. 2025.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **Súmula nº 304**. Disponível em: <https://scon.stj.jus.br/SCON/sumstj/toc.jsp?livre=%27364%27.num.&O=JT>. Acesso em: 24 fev. 2025.

BECK, Anthony. The Doctrine of Substantial Performance: Conditions and Conditions Precedent. **The Modern Law Review**. Disponível em: <https://onlinelibrary.wiley.com/doi/pdf/10.1111/j.1468-2230.1975.tb01422.x>. Acesso em: 24 fev. 2025.

CHALHUB, Melhim Namem. **Direitos Reais**. 2. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2014.

Da Agência Senado. **Pacheco anuncia comissão de juristas para atualizar Código Civil.** 18 mar. 2023. Disponível em: <https://www12.senado.leg.br/noticias/materias/2023/08/18/pacheco-anuncia-comissao-de-juristas-para-atualizar-codigo-civil>. Acesso em: 17 abr. 2025.

DANELUZZI, Maria Helena Marques Braceiro; MATHIAS, Maria Lígia Coelho. O sistema *airbnb* e sua relação com o direito de propriedade e condomínio edilício. **Revista Argumentum** – RA, e ISSN 2359, Marília/SP, v. 2, p. 625-650, mai-ago. 2019. Disponível em: <https://ojs.unimar.br/index.php/revistaargumentum/article/view/1142>. Acesso em: 12 abr. 2025.

FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Curso de Direito Civil: Reais.** 15 ed. Salvador, BA: Juspodivm, 2019.

GUILHERME, Luiz Fernando do Vale de A. **Comentários à lei de locações:** Lei n. 8.245, de 18 de outubro de 1991. 2. ed. Barueri: Manole, 2022. *E-book*. p.15. ISBN 9786555768169. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9786555768169/>. Acesso em: 23 fev. 2025.

GUIMARÃES, Paulo Jorge Scartezzini. **Dos contratos de hospedagem, de transporte de passageiros e de turismo.** São Paulo: Saraiva, 2007.

GOMES, Orlando. **Direitos Reais.** 21. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2012. *E-book*. ISBN 978-85-309-4392-9. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/reader/books/978-85-309-4392-9/>. Acesso em: 19 maio 2025.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro: Teoria geral das obrigações.** 17. ed. São Paulo: Saraiva, 2020, v.2.

GONÇALVES, Carlos R. **Direito Civil Brasileiro: Contratos e Atos Unilaterais.** 22. ed. Rio de Janeiro: SRV, 2024. *E-book*. ISBN 9788553626205. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9788553626205/>. Acesso em: 20 fev. 2025.

GONÇALVES, Leonardo. **Qual a diferença entre Contrato de locação Temporário e Hospedagem? E qual o posicionamento do STJ sobre a locação de imóvel por plataformas virtuais?** 26 ago. 2024. Disponível em: <https://www.leonardogoncalvesblog.com.br/post/qual-a-diferen%C3%A7a-entre-contrato-de-loca%C3%A7%C3%A3o-tempor%C3%A1rio-e-hospedagem-e-qual-o-posicionamento-do-stj-s>. Acesso em: 12 mar. 2025.

KAYE, Gustavo. **Assaltos preocupam e levam à Batalha do Airbnb:** cresce a disputa na Justiça entre condomínios e donos de imóveis. Disponível em: <https://agendadopoder.com.br/assaltos-preocupam-e-levam-a-batalha-do-airbnb-cresce-a-disputa-na-justica-entre-condominios-e-donos-de-imoveis/>. Acesso em: 12 maio 2025.

LÔBO, Paulo Luiz Neto. **Direito civil: contratos.** 9. ed. Rio de Janeiro: Saraiva, 2023. *E-book*. p.27. v.3. ISBN 9786553628281. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9786553628281/>. Acesso em: 15 jul. 2025.

MALHEIROS, Thayse. **Lei de hospedagem**: o que todo hoteleiro deve saber para agir legalmente. Disponível em: <https://blog.focomultimedia.com/conheca-a-lei-da-hospedagem/>. Acesso em: 12 mar. 2025

MELO, Marco Aurélio Bezerra de. **O airbnb e a vida condominial**: Notas da decisão do STJ. Migalhas, 13 mai. 2021. Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/coluna/migalhas-edilicias/345387/o-airbnb-e-a-vida-condominial-notas-da-decisao-do-stj>. Acesso em: 10 abr. 2025.

MIGALHAS. **Reforma do Código Civil é protocolada no Senado**. Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/quentes/423974/reforma-do-codigo-civil-e-protocolada-no-senado>. Acesso em: 17 abr. 2025.

MORAES, Guilherme Peña de. **Curso de Direito Constitucional**. 14. ed. Rio de Janeiro: Atlas, 2024. E-book. p.176. ISBN 9786559775958. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9786559775958/>. Acesso em: 15 jul. 2025.

NETTO, Nelson Rodrigues. Airbnb: hospedagem ou locação? Análise da decisão do STJ. **Revista dos Tribunais**, v. 1042/2022, p. 57/72, ago. 2022. Disponível em: <https://www.thomsonreuters.com.br/content/dam/ewp-m/documents/brazil/pt/pdf/other/rt-1042-airbnb-hospedagem-ou-locacao.pdf>. Acesso em: 12 abr. 2025.

NEVES, Thiago Ferreira Cardoso. **Condômino e possuidor antissocial**: teoria e prática. Indaiatuba, SP: Foco, 2023.

OLIVEIRA, Rafael Carvalho R. **Curso de Direito Administrativo**. 12. ed. Rio de Janeiro: Método, 2024. E-book. ISBN 9786559649600. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9786559649600/>. Acesso em: 21 ago. 2024.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições de Direito Civil**: Contratos. 26. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2024. E-book. V.III. ISBN 9786559649167. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9786559649167/>. Acesso em: 20 fev. 2025.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições de Direito Civil**: Direito Reais. 27. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2019.

PEREIRA, Caio Mário da S. **Instituições de Direito Civil**: Direitos Reais. 29. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2024. E-book. p.141, vol. IV. ISBN 9788530994457. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9788530994457/>. Acesso em: 20 maio 2025.

SÃO PAULO. **Lei nº 17.853, de 29 de novembro de 2022**. Estabelece regras aplicáveis a estabelecimentos formados por um conjunto de cozinhas industriais, utilizadas para a produção por diferentes restaurantes e/ou empresas, destinada à comercialização de refeições e alimentos por serviço de entregas, sem acesso de público para consumo no local, configurando operação conjunta ou conglomerado de cozinhas, popularmente conhecidas como dark kitchens e dispõe sobre aspectos fiscalizatórios da Lei nº 16.402, de 22 de março de 2016. São Paulo, SP: Casa

Civil, 2022. Disponível em: <https://legislacao.prefeitura.sp.gov.br/leis/lei-17853-de-29-de-novembro-de-2022>. Acesso em: 18 nov. 2024.

SARLET, Ingo; MARINONI, Luiz G.; MITIDIERO, Daniel. **Curso de Direito Constitucional**. 13. ed. Rio de Janeiro: Saraiva Jur, 2024. *E-book*. p.III. ISBN 9788553621163. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9788553621163/>. Acesso em: 18 nov. 2024.

SCAVONE JUNIOR, Luiz Antonio. **Direito imobiliário: teoria e prática**. 15. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2020.

SCAVONE JUNIOR., Luiz Antonio. **Lei do Inquilinato Comentada Artigo por Artigo**. 3. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2020. *E-book*. ISBN 9788530992040. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9788530992040/>. Acesso em: 23 fev. 2025.

SCHREIBER, Anderson. **Manual de Direito Civil Contemporâneo**. 3. ed. São Paulo: Saraiva, 2020.

SCHREIBER, Anderson. **Parecer doutrinário**. 30 set. 2019. Disponível em: <https://news.airbnb.com/wp-content/uploads/sites/4/2023/12/Parecer-Airbnb-Schreiber-1.pdf>. Acesso em: 10 jan. 2025.

SEABRA, Maria Flavia; VILLAÇA, Reyjane Ferreira Scarpelli. **Regras de funcionamento das dark kitchens em São Paulo**. Disponível em: <https://www.machadomeyer.com.br/pt/inteligencia-juridica/publicacoes-ij/imobiliario/regras-de-funcionamento-das-dark-kitchens-em-sao-paulo#:~:text=Pioneira%20na%20regulamenta%C3%A7%C3%A3o%20do%20tema,30%20de%20novembro%20de%202022>. Acesso em: 18 nov. 2024.

SOUZA, Sylvio Capanema de. **A lei do inquilinato comentada: artigo por artigo**. 12. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2020.

TARTUCE, Flávio. **Direito Civil**. 20. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2025. *E-book*. v.3. ISBN 9788530996307. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9788530996307/>. Acesso em: 12 fev. 2025.

TARTUCE, Flávio. **Direito Civil**. 17. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2025. *E-book*. v. 4. ISBN 9788530996079. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9788530996079/>. Acesso em: 14 abr. 2025.

TARTUCE, Flávio. **Manual de Direito Civil: volume único**. 11. ed. Rio de Janeiro: Forense Ltda., 2021

TEPEDINO, Gustavo; KONDER, Carlos N.; BANDEIRA, Paula G. **Fundamentos do Direito Civil. Contratos**. 5. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2024. *E-book*. V.III. ISBN 9788530994518. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9788530994518/>. Acesso em: 14 fev. 2025.

TEPEDINO, Gustavo; FILHO, Carlos Edison do Rêgo M.; RENTERIA, Pablo. **Fundamentos do Direito Civil**. Direitos Reais. 6. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2025. *E-book*. p.4. ISBN 9788530996765. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9788530996765/>. Acesso em: 19 maio 2025.

TEPEDINO, Gustavo; OLIVA, Milena D. **Fundamentos de Direito Civil**. Teoria Geral do Direito Civil. 5. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2024. *E-book*. v. I. ISBN 9788530994471. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9788530994471/>. Acesso em: 20 ago. 2024.

TERRA, Aline de Miranda Valverde. **Inadimplemento Anterior ao Termo**. Rio de Janeiro: Renovar, 2009

TORRES, Marcos Alcino de Azevedo. **A propriedade e a posse**: um confronto em torno da Função Social. Rio de Janeiro: Forense, 2007.

VENOSA, Sílvio de S. **Direito Civil**: Contratos. 25. ed. Rio de Janeiro: Atlas, 2025. *E-book*. v.3. ISBN 9786559776788. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9786559776788/>. Acesso em: 20 fev. 2025.

VENOSA, Sílvio de S. **Direito Civil**. Direitos Reais. 24. ed. Rio de Janeiro: Atlas, 2024. *E-book*. v. 4. ISBN 9786559775859. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9786559775859/>. Acesso em: 19 maio 2025.

VENOSA, Sílvio de S. **Lei do Inquilinato Comentada**: Doutrina e Prática. 16. ed. Rio de Janeiro: Atlas, 2020. *E-book*. ISBN 9788597026474. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9788597026474/>. Acesso em: 24 fev. 2025.

ZAIM, Miguel. **O Direito Condominial como mais um elemento da Quarta Revolução Industrial**. OAB Mato Grosso, 26/06/2019. Disponível em: <https://www.oabmt.org.br/artigo/470/o-direito-condominial-como-mais-um-elemento-da-quarta-revolucao-industrial>. Acesso em: 18 nov. 2024.

ZVARICK, Leonardo. **Quadrilha se hospeda em apartamento e invade residências em condomínio de São Paulo; camisa autografada por Pelé foi roubada**. Disponível em: <https://cbn.globo.com/sao-paulo/noticia/2025/02/06/quadrilha-se-hospeda-pelo-airbnb-e-invade-apartamentos-em-condominio-em-sao-paulo-camisa-autografada-por-pele-foi-roubada.ghtml>. Acesso em: 18 jul. 2025.