



**UNICEPLAC**

**Centro Universitário do Planalto Central Aparecido dos Santos - UNICEPLAC**

**Curso de Direito**

**Trabalho de Conclusão de Curso**

**A segurança de condomínio edilício em face da locação  
temporária de imóvel urbano do tipo AIRBNB**

Gama-DF

2021

**AMANDA DA SILVA RODRIGUES**

**A segurança de condomínio edilício em face da locação  
temporária de imóvel urbano do tipo AIRBNB**

Artigo apresentado como requisito para  
conclusão do curso de Bacharelado em  
Direito pelo Centro Universitário do  
Planalto Central Aparecido dos Santos –  
Uniceplac.

Orientador: Prof. Dr. Ivan Cláudio Pereira  
Borges

**AMANDA DA SILVA RODRIGUES**

**A segurança de condomínio edilício em face da locação temporária de imóvel urbano do tipo AIRBNB**

Artigo apresentado como requisito para conclusão do curso de Bacharelado em Direito pelo Centro Universitário do Planalto Central Aparecido dos Santos – Uniceplac.

Gama, 17 de novembro de 2021.

**Banca Examinadora**

---

Prof. Dr. Ivan Claudio Pereira Borges  
Orientador

---

Prof. Rafael Gomiero Pitta  
Examinador

---

Prof. Sérgio Murillo Miranda Coelho  
Examinador

# **A segurança de condomínio edilício em face da locação temporária de imóvel urbano do tipo AIRBNB**

Amanda da Silva Rodrigues <sup>1</sup>

## **Resumo**

Esta pesquisa procurou analisar o aparente conflito entre a liberdade de contratar e contratual das locações temporárias tipo AIRBNB e a limitação dada pela liberdade de normatização interna dos condomínios edilícios, sobretudo em relação a segurança do complexo. A justificativa acadêmica se baseia nos conflitos judiciais recentes em face de uma nova forma de locação temporária no Brasil e no mundo, e que ainda não foi analisado em todas as suas dimensões jurídicas pelos tribunais. Como hipóteses de solução foram colocadas lado a lado as liberdades relacionadas e como essas se conjugam no espaço democrático de direito. A conclusão a que se chegou foi que o ordenamento jurídico possui duas correntes, a qual somente uma torna possível o negócio jurídico, ocorre que tais contratos dependem exclusivamente das Convenções Condominiais.

**Palavras-chave:** Liberdades 1. Segurança 2. Condomínio Edilício 3. Locação Temporária 4. AIRBNB 5.

## **Abstract:**

This research sought to analyze the apparent conflict between the freedom to contract and contractual of AIRBNB temporary leases type and the limitation given by the freedom of internal standardization of building condominiums, especially in relation to the complex security. The academic justification is based on recent judicial conflicts in the face of a new way of temporary lease in Brazil and worldwide, and which has not yet been analyzed in all its legal dimensions by the courts. The solution hypotheses were placed side by side the related freedoms and how they are combined in the democratic space of law. The conclusion reached was that the legal order has two theses, that only one makes the legal business possible. However, such contracts depend exclusively on the Condominium Conventions.

**Keywords:** Freedom 1. Security 2. Building Condominiums 3. Temporary Leases 4. AIRBNB 5.

---

<sup>1</sup>Graduanda do Curso de Direito, do Centro Universitário do Planalto Central Aparecido dos Santos – Uniceplac. E-mail: amandasilvar8@gmail.com.

## 1 INTRODUÇÃO

A questão jurídica a ser tratada a seguir relaciona-se aos novos tempos em que vivemos de globalização e de facilitação dos negócios jurídicos, sobretudo de locação de coisas e de imóveis.

No presente trabalho, a pesquisa direcionou seus esforços por compreender até que ponto a liberdade contratual e de contratar pode sobrepor à liberdade de normatização interna de um condomínio edilício. Passou a ser recorrente a alegação dos condomínios sobre a falta de segurança ou de controle de segurança em caso de locação temporária pelo sistema AIRBNB. Estes problemas têm sido levados à apreciação judicial e, por enquanto, as decisões se mostraram em sentidos diversos, mas aparentemente não contrárias.

No primeiro capítulo, procuramos esclarecer a diferenciação das liberdades, tanto a de contratar como a contratual. Diferenciação esta que é importante para que se exponha o poder e a liberdade que o locatário possui para realizar a locação temporária, podendo aceitar ou não as cláusulas do contrato. No entanto, essa negociação pode não se concretizar em virtude das normas dos condomínios edilícios. Isso porque temos que os direitos não são absolutos razão pela qual devem ser respeitados sem que haja transgressão, colocando em evidência a hierarquização das normas.

No segundo capítulo narramos o aparecimento do sistema AIRBNB como alternativa para a falta de hospedagens convencionais especialmente em locações por temporada. Esse sistema ainda não possui regulamentação no ordenamento jurídico brasileiro, o que vem resultando em algumas discordâncias na jurisprudência, principalmente nas locações temporárias de bem imóvel urbano. O intuito desse capítulo foi evidenciar as duas teses que estão sendo levadas em conta no momento das decisões dos tribunais de diversas jurisdições brasileiras, primeiramente a tese de que a locação temporária de bem imóvel não pode se confundir com os contratos de hospedagem, se adequando mais aos contratos de locação temporária. Já a segunda tese adota o entendimento de que não se pode confundir os contratos de locação temporária, considerando-os com uma nova modalidade atípica de hospedagem.

No terceiro, nossa intenção foi demonstrar a necessidade de resolver o impasse entre a liberdade contratual e de contratar do locador e do locatário do

AIRBNB não negligenciando a preservação da segurança nos condomínios edifícios. Após toda a conceitualização do condomínio edifício e a sua segurança, o principal ponto que abordamos no capítulo foi a respeito do conflito existente entre as liberdades.

É evidente que o objetivo principal do trabalho é discorrer a respeito do direito à segurança dos condomínios edifícios frente a liberdade de contratar e a liberdade contratual, no caso dos contratos de locação temporária, a exemplo, o sistema AIRBNB.

## **2 LIBERDADE E RELATIVIZAÇÃO DAS GARANTIAS CONSTITUCIONAIS**

As relações humanas no mundo contemporâneo vêm sofrendo mudanças abruptas por conta das tecnologias da informação. Não menos é o caso das relações negociais, em especial aquelas que se verificam no âmbito contratual. De forma aprofundada, os contratos de locação de imóveis urbanos tiveram uma grande inovação que foi a adoção dessas tecnologias ao aproximar turistas a proprietários de imóveis urbanos em locação temporária. Isso não seria problema se não envolvesse condomínios residenciais, que detêm critérios próprios e singulares de controle de sua segurança. Por outro lado, a indefinição da natureza jurídica de tais contratos de locação parece implicar em consequências jurídicas ainda incertas.

Neste trabalho de pesquisa o que se pretende é analisar o aparente conflito entre a liberdade contratual e a liberdade de contratar em locações temporárias, a exemplo do tipo AIRBNB, frente à liberdade da normatização privada dos condomínios edifícios sobre segurança interna, a fim de saber se tais locações podem ser impedidas de se realizarem em razão das normas internas de segurança. Existem neste contexto dois aspectos notórios do liberalismo econômico atual, frente aos princípios gerais e constitucionais que, na hierarquia normativa, definem os limites da liberdade nos contratos.

Em relação às liberdades, não é possível conceder predomínio absoluto no que tange a uma sociedade pluralista, onde devem ser respeitados os valores em relação aos outros, principalmente a igualdade e a dignidade da pessoa humana. As liberdades não têm caráter absoluto, pois passam por delimitações tanto de natureza ética como de caráter jurídico. Conforme princípio constitucional, todos os cidadãos são titulares de direitos, porém, tal garantia não basta como direito subjetivo a todos

os indivíduos, necessitando de uma proteção jurisdicional quanto ao direito exercido (CRUZ, p. 402-421, 2010).

A liberdade não é absoluta, pois se fosse, a sociedade viveria em constante conflito, evidenciando o desrespeito contínuo aos direitos pessoais inerentes a cada indivíduo. A liberdade constitucional demonstrada atualmente é a liberdade relativa, onde ocorre o equilíbrio entre o individual e o outro, dando como papel principal ao ordenamento jurídico a manutenção do equilíbrio nas relações sociais (BRAZ; COITINHO, 2015).

A liberdade possui elementos subjetivos e objetivos onde busca, por fim, a harmonia entre a consciência de cada um, pois o principal fator da liberdade é encontrar a felicidade pessoal que é consequência das circunstâncias. Incluído ao princípio da liberdade, encontra-se o princípio da igualdade, ambos caminham lado a lado com o único objetivo de exercer os direitos sociais e manter o equilíbrio entre as relações (SILVA, p. 103, 2016).

Para melhor exemplificar, segue jurisprudência do TRF4 a qual é possível identificar claramente que a liberdade constitucional não é absoluta:

DIREITO CONSTITUCIONAL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER. CONFLITO ENTRE DIREITOS DE PERSONALIDADE E LIBERDADE DE EXPRESSÃO. ABUSO DA **LIBERDADE** DE EXPRESSÃO, **QUE NÃO É ABSOLUTA**. 1. Os **direitos e as liberdades não são absolutos nem ilimitados, e em diversas situações em que está em causa direito fundamental, o exercício desse direito pode confrontar com outro direito fundamental**, também merecedor de tutela constitucional, não se podendo proteger incondicionalmente um deles sem nulificar o outro (BRASIL, 2020, grifo nosso).

As garantias individuais estão cercadas por dois polos, a liberdade e o indivíduo; onde a primeira são as diversas formas da pessoa agir e a segunda são maneiras em que atuam o Estado (BONAVIDES, 2020). A liberdade é a escolha das possibilidades de pensar e agir, e está prevista na Constituição Federal de 1988 em seu rol de direitos e garantias individuais. O Estado democrático de direito é um meio onde as liberdades são distribuídas e estimuladas, principalmente através das medidas assecuratórias de igualdade entre todos, evitando-se assim, que as liberdades se transformem em meras formalidades. O Estado democrático de direito é aquele em que detém a autoridade em solucionar conflitos que chocam com as liberdades (FERREIRA; BRANCO, p. 268, 2018).

Com a Revolução Francesa, em contexto de Estado Liberal, a liberdade de contratar estava associada à obrigatoriedade contratual a qual ocasionou uma

liberdade sem limites que não considerava o interesse social da legalidade. As normas constitucionais têm de ser empregadas nas relações jurídicas que envolvem particulares, superando o afastamento existente entre o Direito Civil e a Constituição (SCHREIBER, p. 06, 2013). E os contratos são compostos por sujeitos de direito e pelas vontades e responsabilidades das partes, capazes de criar, modificar e extinguir direitos sempre resguardando o equilíbrio social e a segurança jurídica (STUART, 2014).

A noção de liberdade contratual foi construída com influência da liberdade individual, a qual era atribuída juntamente com a função de produzir direitos e obrigações. A obrigatoriedade do contrato era tida como a consequência do direito subjetivo, observando a imposição do credor sobre o devedor (GAGLIANO; FILHO, 2021). Com o decorrer dos anos, o Código Civil de 1916 foi ficando ultrapassado em vários aspectos, um deles, os contratos em geral, que passaram a ser regidos pela Constituição Federal, fato este que tornou a liberdade contratual restrita por princípios constitucionais e preceitos, deixando de ser, portanto, um direito absoluto, visto que, os princípios possuem subordinação com a ordem pública. Os contratos tiveram modificações, pois foram estabelecidas normas de controles de informações entre as partes e formalidades julgadas necessárias pelo legislador (STUART, 2014).

A proteção da convivência coletiva está prevista no Código Civil ao expor a função social dos contratos em seu artigo 421<sup>2</sup>. Existe uma diferença no que tange a liberdade de contratar e a liberdade contratual, a primeira diz que o direito da pessoa em celebrar contrato, advém da capacidade civil, já a segunda é basicamente a possibilidade de escolha do conteúdo que compõe o contrato (STUART, 2014). Tal matéria está na legislação em seus artigos 421 e 422<sup>3</sup> do Código Civil.

A liberdade de contratar e a liberdade contratual possuem um viés muito amplo de aplicação, onde a liberdade de contratar busca satisfazer a vontade do indivíduo em contratar, por outro lado, a liberdade contratual se apresenta na possibilidade de escolha do que está contido em contrato.

Tais liberdades são acontecimentos contínuos a qual, a liberdade de contratar antecede a liberdade contratual, sendo primeiro o objeto de escolha em contratar e

---

<sup>2</sup> Art. 421. A liberdade contratual será exercida nos limites da função social do contrato.

Parágrafo único. Nas relações contratuais privadas, prevalecerão o princípio da intervenção mínima e a excepcionalidade da revisão contratual (BRASIL, 2002).

<sup>3</sup> Art. 422. Os contratantes são obrigados a guardar, assim na conclusão do contrato, como em sua execução, os princípios de probidade e boa-fé (BRASIL, 2002).



após, determinar os requisitos contratuais. Ultimamente, o enfoque principal está relacionado aos contratos temporários, contratos estes que não são abrangidos pela legislação do contrato de locação. É a partir deste entendimento que coloca em questão a segurança dos condomínios edifícios e os direitos de liberdade. Seguindo tais entendimentos, existem debates doutrinários onde a locação temporária de bem imóvel urbano depende exclusivamente da Convenção Condominial para definir a liberação ou não das unidades do condomínio edifício frente ao sistema do AIRBNB, respeitando os princípios que regem o direito dos contratos.

É importante destacar tais princípios com o objetivo de demonstrar a relativização da liberdade contratual e de contratar dentro do ordenamento jurídico. Pois bem, primeiramente temos o princípio da função social do contrato, que versa sobre o interesse coletivo a qual o contrato deve ser interpretado segundo o contexto social. Tal princípio coincide com o da supremacia da ordem pública que evidencia a função social dos contratos e não aceita nenhuma convenção particular que seja contrária às normas indispensáveis e aos bons costumes. Além dos princípios da função social do contrato e da supremacia da ordem pública, é muito importante frisar o princípio da autonomia da vontade a qual o contrato só existe se estiver presente a livre-iniciativa das partes, tal princípio se manifesta de duas formas: na liberdade de contratar e na liberdade contratual, podendo ser evidenciada pelo consensualismo entre o encontro de vontades (GAGLIANO; FILHO, 2021).

Portanto, temos que a relativização do princípio da autonomia com o princípio da liberdade contratual que obtém o apoio nas teorias relativas à constitucionalização, fazendo com que o Direito Civil se adeque às normas constitucionais, tendo sempre, o ordenamento jurídico como um todo, não permitindo que os interesses individuais violem os interesses coletivos (SALES, 2013).

É essencial observar o caráter normativo da Convenção Condominial, impondo que, no caso de conflitos, prevalecerá as normas, sejam elas Constitucionais, Emendas, Leis Complementares, Ordinárias ou Delegadas, bem como Medidas Provisórias, Decretos Legislativos, Atos Administrativos e Resoluções, ou seja, a normatização interna dos condomínios edifícios está limitada as leis e a hierarquização das normas (ZAIM, 2019).

### **3 A LIBERDADE CONTRATUAL DO SISTEMA AIRBNB DE LOCAÇÃO TEMPORÁRIA**

O AIRBNB teve seu surgimento no ano de 2007 em decorrência de um evento que por pouco não completou a lotação total dos hotéis de São Francisco. Foi nesse momento em que os estudantes Brian Chesky e Joe Gebbia tiveram a ideia de alugar três colchões de ar no chão e disponibilizar café da manhã para os hóspedes, a partir da ideia anunciaram a oferta através de um site simples. A ideia deu tão certo que, atualmente, conta com quatro milhões de anfitriões e mais de novecentos milhões de hóspedes em quase todos os países, que possuem acomodações únicas e experiências que fazem dos momentos algo autêntico.

A plataforma possui um cadastro realizado em minutos e possui como objetivo principal proporcionar experiências de hospedagens de maneira fácil, com segurança e comodidade, abrangendo três categorias de hospedagem; as estadias são as acomodações como quartos, apartamentos e casas que podem ser escolhidas a partir de categorias, como por exemplo, o preço, a data, o tipo de hospedagem, viagem de trabalho, comodidades do imóvel, etc. (AIRBNB, 2007).

O contrato de locação temporária pelo sistema AIRBNB ainda não possui regulamentação no ordenamento jurídico. Por ser um contrato atípico se submete de forma geral aos requisitos da legalidade já existentes para todos os tipos de contrato, como o de existência e validade do artigo 104<sup>4</sup> do Código Civil, e dos princípios do artigo 421<sup>5</sup> do Código Civil, e os mais amplos já vistos no primeiro capítulo deste trabalho.

Aparentemente, está preservado o caráter lícito do contrato de locação temporária pelo sistema AIRBNB, na medida em que se analisa de forma geral a contratação de locação de imóveis urbanos para temporada. É notório que, por consequência da ausência de legislação própria, temos divergências nas decisões, o que veremos a seguir é o tratamento que os tribunais brasileiros vêm dando à natureza destes contratos e as prováveis implicações jurídicas resultantes, todos com argumentos consolidados, porém com entendimentos contrários. Os julgados possuem duas teses distintas, a tese que a locação temporária de bem imóvel não se confunde com os contratos de hospedagem propriamente ditos, aproximando-se mais dos contratos de locação temporária, já o segundo, segue o viés de que se trata de

---

<sup>4</sup> Art. 104. A validade do negócio jurídico requer: I - agente capaz; II - objeto lícito, possível, determinado ou determinável; III - forma prescrita ou não defesa em lei.

<sup>5</sup> Art. 421. A liberdade contratual será exercida nos limites da função social do contrato.

uma modalidade atípica de hospedagem.

MANDADO DE SEGURANÇA. IMÓVEL. LOCAÇÃO. PLATAFORMA DIGITAL. AIRBNB. LOCAÇÃO PARA TEMPORADA. SERVIÇO DE HOSPEDAGEM. SUSPEIÇÃO. ART. 145 DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL. ROL TAXATIVO. **Pretende-se definir se a conduta do proprietário do imóvel é condizente com o negócio jurídico de locação para temporada ou com serviço de hospedagem.** [...] O contrato celebrado via plataforma digital Airbnb **não se ajusta à figura da hospedagem**, de acordo com o que dispõe o art. 23 da lei nº 11.771/2008. 4. A natureza jurídica dos negócios intermediados por **plataforma digital mais aproxima da locação para temporada** (BRASIL, 2019, grifo nosso).

APELAÇÃO CÍVEL. DIREITO CIVIL. CONTRATO FIRMADO POR MEIO DA PLATAFORMA DIGITAL "AIRBNB". NATUREZA JURÍDICA QUE SE ASSEMELHA A LOCAÇÃO POR TEMPORADA. PRETENSÃO AUTURAL DE IMPEDIR QUE UM DOS CONDÔMINOS PROMOVA LOCAÇÕES EM SUA UNIDADE QUE NÃO SE SUSTENTA. Ação ordinária na qual o Condomínio Autor pretende que o Réu, proprietário do apartamento 501 cesse as locações por meio da plataforma airbnb, argumentando que a mesma tem finalidade comercial, em descumprimento ao previsto na Convenção do Condomínio. Defende que o Demandado **vem fazendo uso indevido da propriedade, desvirtuando a sua natureza.** Sentença de procedência. Reforma que se impõe. **Contrato firmado pelos usuários do airbnb tem natureza de locação por temporada e não de hotelaria/hospedagem.** Não há qualquer ilegalidade no fato de um condômino promover a locação do seu apartamento a pessoas estranhas ao condomínio por curto período de tempo, como ocorre no caso dos autos. Restringir ou delimitar o direito do proprietário de alugar seu imóvel por breves períodos de tempo é ir além do previsto no ordenamento jurídico, desvirtuando a sistemática vigente nas relações privadas. Alegação de violação a direitos de vizinhança que devem ser comprovadas à luz do caso concreto. Na hipótese em comento, em que pese a alegação de que os condôminos sofrem desde 2015 com as locações realizadas pelo Réu, a prova produzida limitou-se a dois depoimentos de moradores do prédio. Ausência de vedação na Convenção de condomínio. Pretensão autoral que, caso deferida, implicaria em violação a isonomia, proibindo tão-somente um dos proprietários a utilizar a plataforma. RECURSO PROVIDO. (BRASIL, 2019, grifo nosso).

Nos julgados acima, vemos que os contratos feitos através das plataformas digitais, como o AIRBNB, mais se adequam ao contrato de locação por temporada do que aos serviços de hospedagem. Essa é uma posição bastante recorrente, porém, por ser uma matéria que não possui legislação própria, é possível verificarmos sentenças que seguem outras teses, como veremos nas demais jurisprudências.

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. CONDOMÍNIO EDÍLIO 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 2. Na hipótese, tem-se um contrato atípico de hospedagem, que se equipara à nova modalidade surgida nos dias atuais, marcados pelos influxos da avançada tecnologia e pelas facilidades de comunicação e acesso proporcionadas pela rede mundial da internet 3. Trata-se de modalidade singela e inovadora de hospedagem de pessoas, sem vínculo entre si, em ambientes físicos de estrutura típica residencial familiar, 4. Embora aparentemente lícita, essa peculiar recente forma de hospedagem não encontra, ainda, clara definição doutrinária, nem tem legislação reguladora no Brasil, e, registre-se, não se confunde com aquelas espécies tradicionais de locação, regidas pela Lei 8.245/91, nem mesmo com aquela menos antiga, genericamente denominada de aluguel por temporada (art. 48 da Lei de Locações). 7. O direito de o proprietário condômino usar, gozar e dispor livremente do seu bem imóvel, nos termos dos arts. 1.228 e 1.335 do Código Civil de 2002 e 19 da Lei 4.591/64, deve harmonizar-se com os direitos relativos à segurança, ao sossego e à saúde das demais múltiplas propriedades abrangidas no Condomínio, de acordo com as razoáveis limitações aprovadas pela maioria de condôminos, pois são limitações concernentes à natureza da propriedade privada em regime de condomínio edilício. 9. Não obstante, ressalva-se a possibilidade de os próprios condôminos de um condomínio edilício de fim residencial deliberarem em assembleia, por maioria qualificada (de dois terços das frações ideais), permitir a utilização das unidades condominiais para fins de hospedagem atípica, por intermédio de plataformas digitais ou outra modalidade de oferta, ampliando o uso para além do estritamente residencial e, posteriormente, querendo, incorporarem essa modificação à Convenção do Condomínio (BRASIL, 2021, grifo nosso).

Apelação. Condomínio. Ação de obrigação de não fazer visando impedir que o condomínio aplique penalidade em razão da disponibilização do imóvel para locação/hospedagem por meio da plataforma/aplicativo "Airbnb" ou assemelhados. Sentença de improcedência da ação. Irresignação da condômina Autora que não se sustenta. O sistema de reserva de imóveis através de plataformas digitais do tipo "Airbnb" é caracterizado como uma espécie de contrato atípico de hospedagem e não se confunde com locação por temporada. Convenção de Condomínio que contém previsão expressa de destinação exclusivamente residencial das unidades condominiais, sendo impossível a sua utilização para atividade de hospedagem remunerada. Desvirtuamento da natureza residencial do condomínio. Alta rotatividade de pessoas que oferece risco ao sossego e segurança dos demais condôminos. Inteligência do art. 1336, IV, do CC. (BRASIL, 2021, grifo nosso).

Esse julgado recente considera as locações por temporada através das plataformas on-line como um novo tipo de hospedagem advindo dos avanços tecnológicos, vemos que independente da natureza contratual, a maioria dos julgados almeja pelos direitos múltiplos dos condôminos, como a segurança, saúde e o sossego, deixando que cada um verse sobre seus interesses através das Convenções Condominiais, como veremos a seguir decisão recente do Tribunal de Justiça de São Paulo a qual entendeu que só é possível a vedação do negócio jurídico caso tais vedações forem previstas em decisão de 3/4 dos condôminos.

Apelação cível. Ação de obrigação de não fazer cumulada com declaratória de inexigibilidade da multa imposta. Sentença de improcedência. Apelo do autor. Autor que anuncia seu apartamento em plataforma digital especializada para uso por terceiros mediante o pagamento de diárias. Condomínio que visa a impedir tal negócio. Contrato que se assemelha à locação por temporada. Aplicação da Lei de Locação. Impossibilidade da restrição pretendida pelo condomínio, salvo decisão por 3/4 dos condôminos, conforme previsto na convenção condominial. Alteração da convenção condominial que exige quórum qualificado - art. 1.351 do CC. Ação julgada procedente. Apelação provida. (BRASIL, 2021).

As plataformas de locação por curta temporada não estão elencadas no rol de hospedagem e, por isso, deve-se atentar à Convenção Condominial no que diz respeito à relação entre o direito de propriedade e as regras de convivência nos condomínios residenciais, onde os critérios principais a serem atendidos são os da razoabilidade e legitimidade em face do direito de propriedade.

Podemos observar que as plataformas de locação por curta temporada, como o AIRBNB, não possuem uma regulamentação própria dentro do ordenamento jurídico, o que temos é sobre o contrato de locação de bem imóvel urbano e está elencado na Lei 8.245/91 e é popularmente conhecida como a Lei do Inquilinato, em sua essência não foram previstas as novas modalidades de contratos de locação, a exemplo disso, os contratos celebrados de maneira totalmente digital, sem utilizar as normas legais dos contratos em si (NASCIMENTO, 2020). A locação temporária é um instituto de aluguel por temporada que não é classificado, porém possui previsão legal na Lei nº 8.245 de 18 de outubro de 1991 a qual conceitua a locação por temporada em seu artigo 48<sup>6</sup>.

Para alguns doutrinadores, o ato do proprietário emprestar a sua unidade seja de maneira gratuita ou onerosa não pode ser considerada uma modalidade de locação por temporada, visto que não diz respeito a uma atividade residencial e sim comercial, se equiparando as atividades de hotelaria, sendo assim, um contrato atípico pautando-se nas cobranças diárias a qual não são regidas pela lei do inquilinato e sim pelo código civil (DANELUZZI; MATHIAS, 2019).

A internet proporcionou que os contratos e as relações, que antes eram regidas por formalismos, passassem por facilidades, a exemplo disso, antes para arrendar um imóvel era necessário ir até uma imobiliária, hoje já existem plataformas digitais

---

<sup>6</sup> Art. 48. Considera-se locação para temporada aquela destinada a residência temporária do locatário, para prática de lazer, realização de cursos, tratamento de saúde, feitura de obras em seu imóvel, e outros fatos que decorrem tão somente de determinado tempo, e contratada por prazo não superior a noventa dias, esteja ou não mobiliado o imóvel.

distintas capazes de oferecer um grande acervo de possibilidades para o interessado escolher, dentre as diversas categorias estão os imóveis por região, os preços, os períodos desejados entre outros critérios.

Anteriormente, o prazo mínimo de locação era de doze meses, ou noventa dias nos casos de locação temporária, as plataformas digitais possibilitam que as locações possuam prazos curtos como uso por dia, horas ou até meses. Uma mudança significativa que as plataformas trouxeram também foi a possibilidade de locação de um imóvel inteiro, ou de cômodos da edificação, sendo possível o proprietário do imóvel conviver com as pessoas que utilizaram as plataformas (REZENDE; FREITAS, 2020).

Em 2021 a evolução tecnológica tornou-se um fenômeno de transformações sociais a quais em um espaço curto aparecem plataformas virtuais que oferecem todos os tipos de recursos e serviços, o AIRBNB é uma das plataformas que oferecem melhor custo-benefício aos usuários no que diz respeito a hospedagem em hotéis. A dinâmica que essas novas plataformas proporcionam está exigindo da jurisprudência um empenho maior para que se fixem os parâmetros legais, uma problemática que se dá devido à globalização de tais plataformas, fazendo com que a uniformidade no tratamento normativo acaba tornando-se inviável, visto que cada país possui suas legislações próprias (DANELUZZI; MATHIAS, 2019).

Em 2015 tramitou pelo senado um Projeto de Lei de nº 748/2015 proposto pelo senador Ricardo Ferraço que sugeriu alterações da Lei do Inquilinato a qual determinava que para que a locação envolvesse imóvel mobiliado, deveria constar no contrato toda a descrição dos móveis e utensílios com o intuito de não descaracterizar a locação para temporada (BRASIL, 2015).

O projeto de Lei de nº 2474/19 elaborado pelo senador Angelo Coronel está em tramitação e visa alterar a Lei 8245/91 para regulamentar a locação de imóveis residenciais por temporada por meio das plataformas de intermediação ou no âmbito da economia compartilhada (BECKER, 2021).

No dia 20 de abril de 2021 a Quarta Turma do STJ decidiu que os condomínios residenciais têm a possibilidade de impedir a locação de bem imóvel através do aplicativo AIRBNB. Por maioria dos votos a Turma deliberou que, a convenção condominial tem o poder de autorizar ou não a utilização das unidades nessa modalidade de aluguel (BRASIL, 2021).

É nesse mesmo sentido que vemos decisão do TJ-PR a qual reformou a

decisão visto que a vedação estava afirmada em assembleia condominial, vemos:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. TUTELA DE URGÊNCIA DEFERIDA NA ORIGEM. LOCAÇÃO DE IMÓVEL RESIDENCIAL VIA APLICATIVO “AIRBNB” PELA AGRAVADA. **VEDAÇÃO AFIRMADA EM ASSEMBLEIA CONDOMINIAL. CONVENÇÃO E REGIMENTO DO CONDOMÍNIO QUE PREVÊ DESTINAÇÃO EXCLUSIVAMENTE RESIDENCIAL.** TESE DE ABUSIVIDADE DA LIMITAÇÃO. AUSÊNCIA DE PROBABILIDADE DO DIREITO. DECISÃO REFORMADA. RECURSO PROVIDO. (BRASIL, 2018, grifo nosso).

O objetivo foi evidenciar que não são decisões isoladas, é importante mencionar outro julgado que seguiu o mesmo entendimento de que a locação do imóvel residencial via aplicativo teve vedação expressa na Convenção Condominial, impossibilitando, portanto, a locação temporária do bem através da plataforma on-line, como o AIRBNB.

APELAÇÃO CÍVEL - LOCAÇÃO DE IMÓVEL RESIDENCIAL VIA APLICATIVO “AIRBNB” PELA AUTORA – VEDAÇÃO DE LOCAÇÃO DIÁRIA DETERMINADA PELO CONDOMÍNIO – **REGIMENTO INTERNO E CONVENÇÃO DO CONDOMÍNIO QUE PREVÊ DESTINAÇÃO RIGOROSAMENTE RESIDENCIAL E FAMILIAR** – LOCAÇÃO VIA “AIRBNB” QUE POSSUI FINALIDADE DE HOSPEDAGEM, RELACIONADA A TURISMO – **FINALIDADE QUE DESTOA DAQUELA PREVISTA NO REGIMENTO INTERNO** (BRASIL, 2019, grifo nosso).

O maior obstáculo ao tratar-se sobre a modalidade de aluguel de curta duração através do AIRBNB é no que diz respeito aos condomínios residenciais, pois causa transtornos aos moradores, um dos principais transtornos gira em torno da segurança, do sossego e de eventuais tumultos no condomínio, diante de tantas causas judiciais, o que evidenciou é que não existe, atualmente, nenhuma legislação que se adeque inteiramente aos contratos temporários das plataformas como o AIRBNB (VENOSA, 2019).

#### **4 O DIREITO À SEGURANÇA NOS CONDOMÍNIOS EDILÍCIOS**

Como se viu nos capítulos anteriores, a liberdade contratual e de contratar não são constitucionalmente absolutas, sofrendo limitações nos princípios gerais que regem a matéria. Via de consequência, a questão que se põe agora é como compatibilizar juridicamente a liberdade do locador e do locatário da AIRBNB com o direito à preservação da segurança nos condomínios edilícios atuais.

O intuito deste capítulo é desmembrar todo o conceito no que diz respeito ao condomínio edilício, a segurança e as recentes decisões dos tribunais sobre a locação

temporária de bem imóvel urbano pelo AIRBNB, ou por outras plataformas on-line. Primeiramente, é importante destacar que o condomínio edilício é um tema que foi adotado pela legislação brasileira recentemente, mais precisamente, no ano de 2002, quando o Código Civil passou a disciplinar esse tema que tanto interessa para o direito contemporâneo (TARTUCE, 2019).

É considerado condomínio edilício a propriedade comum que está ao lado de uma propriedade privada, a qual todos os condôminos são titulares exclusivos de uma unidade autônoma, seja ela um apartamento, um escritório, loja, sobreloja, sala; e também são titulares de partes comuns como terrenos, estruturas, telhados, esgoto, etc. (GONÇALVES, 2020).

Tal tema possui uma polêmica em relação às correntes das doutrinas clássica e contemporânea, a qual a doutrina clássica constante no Código Civil de 1916 entendia que o condomínio edilício era um ente despersonalizado, apontado como quase pessoa jurídica, não era considerada como pessoa jurídica de Direito Privado, pois o rol do artigo 16 do referido código era taxativo. Tal entendimento é visto, ainda, como majoritário na doutrina, porém há uma corrente firme da contemporaneidade a qual classifica o condomínio edilício como pessoa jurídica (TARTUCE, 2019). Para melhor exemplificar tal corrente, vale destacar o Enunciado nº 90 do CJP/STJ<sup>7</sup>, que foi, posteriormente, ampliado através do Enunciado nº 246<sup>8</sup>.

O condomínio edilício teve sua primeira aparição na legislação brasileira através do Decreto-Lei nº 5.481, de 25 de junho de 1928, a qual abordou a matéria de maneira singela e insatisfatória, teve algumas modificações posteriormente e apenas em 1964 foi promulgada a Lei nº 4.591/64, que sofreu alterações na Lei nº 4.864/65, à época, mostrou-se como um diploma avançado porém atualmente já se exigem novas reformas legislativas, com o objetivo de preencher pontos novos e a necessidade de adaptação com a realidade atual. O Código Civil de 2002 revogou a Lei nº 4.591/64 e passou a disciplinar o condomínio edilício plenamente (GONÇALVES, 2020).

A propriedade condominial possui uma natureza dúplici, pois ao adquirente de uma unidade autônoma possui também o direito das áreas comuns, portanto, este

---

<sup>7</sup> **Enunciado nº 90:** Deve ser reconhecida personalidade jurídica ao condomínio edilício nas relações jurídicas inerentes às atividades de seu peculiar interesse.

<sup>8</sup> **Enunciado nº 246:** Fica alterado o Enunciado n. 90, com supressão da parte final: "nas relações jurídicas inerentes às atividades de seu peculiar interesse". Prevalece o texto: "Deve ser reconhecida personalidade jurídica ao condomínio edilício".



possui uma propriedade exclusiva que é o apartamento e de parte comum que são as áreas comuns, sendo essa última direito limitado, pois as frações comuns não podem ser divididas ou alienadas. A natureza dúplice é o que, muitas das vezes, dá motivo para que ocorram os conflitos nos condomínios, pois o possuidor de unidade autônoma exclusiva entende que pode dela se regozijar, porém, na maioria das vezes, os seus direitos são entrevados em prol da coletividade residente no condomínio (REZENDE; FREITAS, 2020).

Efetuar a administração interna do condomínio edilício é competência do síndico, a qual deve respeitar a moralidade e a segurança a todos os moradores, o Código Civil possui um rol exemplificativo com o que pode ser estipulado através de convenção condominial<sup>9</sup>, a convenção de Condomínio é o documento originário de um Condomínio Edilício a qual são estabelecidos todos os direitos e deveres correspondentes a todos os condôminos. Tem se tornado habitual a proibição da locação de apartamentos em condomínio edilício por plataformas digitais, através das normas condominiais que são realizadas através de assembleia de condôminos ou, por previsão em convenção de condomínio (FARIAS; ROSENVALD, p. 613, 2015). As proibições possuem apoio na proteção à segurança, utilizando da fundamentação do princípio constitucional de função social da propriedade<sup>10</sup>.

Assim como em todas as relações jurídicas, nos condomínios edilícios podemos observar também os direitos e deveres essenciais para a manutenção da boa convivência social, tema que é muito bem evidenciado no Código Civil, artigo 1.336, inciso IV<sup>11</sup>, sendo inclusive, legalmente possível a imposição de multa aos condôminos que descumprir quaisquer dos deveres do condomínio (FERREIRA; NETTO, 2020).

---

<sup>9</sup> Art. 1.333. A convenção que constitui o condomínio edilício deve ser subscrita pelos titulares de, no mínimo, dois terços das frações ideais e torna-se, desde logo, obrigatória para os titulares de direito sobre as unidades, ou para quantos sobre elas tenham posse ou detenção. Parágrafo único. Para ser oponível contra terceiros, a convenção do condomínio deverá ser registrada no Cartório de Registro de Imóveis.

<sup>10</sup> Art. 5º Todos são iguais perante a lei, sem distinção de qualquer natureza, garantindo-se aos brasileiros e aos estrangeiros residentes no País a inviolabilidade do direito à vida, à liberdade, à igualdade, à segurança e à propriedade, nos termos seguintes: XXIII - a propriedade atenderá a sua função social;

<sup>11</sup> Art. 1.336. São deveres do condômino: IV - dar às suas partes a mesma destinação que tem a edificação, e não as utilizar de maneira prejudicial ao sossego, salubridade e segurança dos possuidores, ou aos bons costumes.

É indiscutível que quando ocorre confronto de direitos o ordenamento jurídico deve intervir para solucionar, é nesse diapasão que a jurisprudência do STJ tem se baseado de que as normas condominiais devem passar pelas normas de razoabilidade e legitimidade em face do direito de propriedade.

AGRAVO DE INSTRUMENTO. CONDOMÍNIO EDILÍCIO. AIRBNB E APLICATIVOS CONGÊNERES. **Agravante que, na qualidade de condômino, pretende a concessão de tutela de urgência para fazer com que o condomínio edilício agravado se abstenha de proibir ao recorrente que disponibilize o seu imóvel em plataformas virtuais de hospedagem (Airbnb)** (REsp nº 1.819.175/RS). Decisão mantida. RECURSO NÃO PROVIDO (BRASIL, 2021, grifo nosso).

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. [...] 3. Trata-se de modalidade singela e inovadora de hospedagem de pessoas, sem vínculo entre si, em ambientes físicos de estrutura típica residencial familiar, exercida sem inerente profissionalismo por aquele que atua na produção desse serviço para os interessados, sendo a atividade comumente anunciada por meio de plataformas digitais variadas. 4. Embora aparentemente lícita, essa peculiar recente forma de hospedagem não encontra, ainda, clara definição doutrinária, nem tem legislação reguladora no Brasil, e, registre-se, não se confunde com aquelas espécies tradicionais de locação, regidas pela Lei 8.245/91, nem mesmo com aquela menos antiga, genericamente denominada de aluguel por temporada (art. 48 da Lei de Locações). 5. Diferentemente do caso sob exame, a locação por temporada não prevê aluguel informal e fracionado de quartos existentes num imóvel para hospedagem de distintas pessoas estranhas entre si, mas sim a locação plena e formalizada de imóvel adequado a servir de residência temporária para determinado locatário e, por óbvio, seus familiares ou amigos, por prazo não superior a noventa dias. 6. Tampouco a nova modalidade de hospedagem se enquadra dentre os usuais tipos de hospedagem ofertados, de modo formal e profissionalizado, por hotéis, pousadas, hospedarias, motéis e outros estabelecimentos da rede tradicional provisora de alojamento, conforto e variados serviços à clientela, regida pela Lei 11.771/2008. 7. O direito de o proprietário condômino usar, gozar e dispor livremente do seu bem imóvel, nos termos dos arts. 1.228 e 1.335 do Código Civil de 2002 e 19 da Lei 4.591/64, deve harmonizar-se com os direitos relativos à segurança, ao sossego e à saúde das demais múltiplas propriedades abrangidas no Condomínio, de acordo com as razoáveis limitações aprovadas pela maioria de condôminos, pois são limitações concernentes à natureza da propriedade privada em regime de condomínio edilício. 8. O Código Civil, em seus arts. 1.333 e 1.334, concede autonomia e força normativa à convenção de condomínio regularmente aprovada e registrada no Cartório de Registro de Imóveis competente. Portanto, existindo na Convenção de Condomínio regra impondo destinação residencial, mostra-se indevido o uso

de unidades particulares que, por sua natureza, implique o desvirtuamento daquela finalidade (CC/2002, arts. 1.332, III, e 1.336, IV). 9. Não obstante, ressalva-se a possibilidade de os próprios condôminos de um condomínio edilício de fim residencial deliberarem em assembleia, por maioria qualificada (de dois terços das frações ideais), permitir a utilização das unidades condominiais para fins de hospedagem atípica, por intermédio de plataformas digitais ou outra modalidade de oferta, ampliando o uso para além do estritamente residencial e, posteriormente, querendo, incorporarem essa modificação à Convenção do Condomínio (BRASIL, 2021, grifo nosso).

As liberdades de contratar e contratual são direitos naturais de todos os indivíduos, porém não são absolutas justamente pelo motivo de que a liberdade plena pode ocasionar resultados distintos para cada um. É por esse motivo que existem regras, convenções condominiais, legislações que versam sobre as liberdades e a coletividade. É nesse sentido que nos deparamos com a liberdade plena e a segurança, a qual deve ceder da primeira para que se obtenha êxito na segunda (IENSUE; SGARBOSSA, 2017). As normas previstas em convenção condominial devem ser seguidas rigorosamente com o objetivo de manter a segurança do condomínio edilício, tendo como dever de todos os condôminos uma responsabilidade civil objetiva, a qual demonstra o livre exercício do direito sobre a propriedade desde que não aflija a segurança, o sossego e a saúde dos demais condôminos (GOMES, 2012).

Conforme muito bem evidenciado, uma parte da jurisprudência entende que a limitação de atividades locatícias pelo condomínio edilício é impossível, visto que as locações via AIRBNB e plataformas semelhantes não estão no rol de hospedagem e sim de locação temporária. Porém, vimos que há outra tese de que é possível a locação temporária de bem imóvel pela plataforma do tipo AIRBNB, desde que não exista vedação do uso das plataformas digitais frente às normas condominiais e suas convenções, exercendo assim a análise entre a propriedade, a função social e os direitos constitucionais, para ser possível o funcionamento de todos os direitos nos conflitos condominiais (REZENDE; FREITAS, 2020). Ou seja, de acordo com a cláusula padrão da convenção condominial, se for estabelecido que o condomínio edilício possui finalidade residencial, a primeira tese entende que o negócio jurídico é válido, porém, se for a segunda tese trata-se de negócio jurídico inválido, visto que é um contrato atípico de hospedagem, fugindo da finalidade residencial e partindo para o lado comercial.

## 5 CONSIDERAÇÕES FINAIS

É notório que as tecnologias da informação têm transformado o mundo e as relações humanas, e é nesse diapasão que diante de todo o exposto é possível evidenciar conclusões partindo de todas as teses a qual foram levantadas no presente trabalho. É indubitável que não existem liberdades absolutas, pois certamente estaria ferindo a liberdade de outrem, tornando a sociedade um local de conflitos constantes, é nesse sentido que a liberdade de contratar e a liberdade contratual se encaixam aos contratos de locação temporária de bem imóvel urbano pelo AIRBNB a qual devem sempre respeitar os princípios contratuais da função social, da supremacia da ordem pública, da autonomia da vontade e de todos os princípios que versem sobre os contratos.

É respeitando tais princípios que nos deparamos com os contratos do sistema AIRBNB de locação temporária que é um contrato que ainda não possui regulamentação no atual ordenamento jurídico, sendo considerado um contrato atípico. O fato de não ser regulamentado não é prerrogativa para que os contratos se firmem de maneira distinta, sendo obrigatório o preenchimento dos requisitos legais previstos no Código Civil, como evidenciado no desenvolvimento do presente trabalho, os tribunais brasileiros possuem uma linha de raciocínio tendo como base às Convenções de Condomínio a qual colocam em tela o direito de propriedade e as regras de convivência nos condomínios residenciais. A evolução tecnológica está exigindo da jurisprudência um empenho maior para a fixação dos parâmetros legais que versem sobre as plataformas on-line, tais exigências se mostram necessárias visto que alguns tribunais têm decidido que a convenção condominial possui o poder de autorizar ou não a utilização das unidades nessa modalidade de aluguel.

Conforme evidenciado, a segurança do condomínio edilício deve ser prioridade dos indivíduos que compõem as relações, fazendo com que as liberdades respeitem as convenções condominiais, e, conseqüentemente, as legislações que versam sobre os direitos individuais e coletivos. É nesse sentido que vimos que a locação temporária de bem imóvel urbano possui dois tipos de entendimentos frente à jurisprudência, a de que esse tipo de contrato se assemelha aos contratos temporários e a de que trata-se de nova modalidade atípica de hospedagem, observando se cada condomínio edilício possui vedação ou não para esse tipo de atividade. Observamos teses distintas nos julgados somente pelo fato de que o ordenamento jurídico ainda não possui uma legislação específica para esse novo tipo de contrato, a qual os julgados

levam em conta principalmente a segurança do condomínio edilício, os conflitos de liberdades e principalmente as Convenções Condominiais.

## REFERÊNCIAS

AIRBNB: Sobre nós. Sobre nós. 2021. Disponível em: <https://news.airbnb.com/br/about-us/>. Acesso em: 22 ago. 2021.

BECKER, Luana de Paula. Condomínio pode proibir morador de locar apartamento pelo AIRBNB.: entenda o julgamento do resp. **Jusbrasil**, Paraná, v. 00, n. 58, p. 55-02, 03 ago. 2021.

BONAVIDES, Paulo. As garantias constitucionais e as garantias institucionais na constituição de 1988. In: BONAVIDES, Paulo. **Curso de Direito Constitucional**. 35. ed. São Paulo: Juspodivm, 2020. Cap. 15. p. 537-557. Disponível em: <https://www.editorajuspodivm.com.br/cdn/arquivos/20adf845fce620143dce532fbb653160.pdf>. Acesso em: 16 ago. 2021.

BRASIL, Código Civil. Lei 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/2002/l10406compilada.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406compilada.htm) consulta realizada em 10 de agosto de 2021.

\_\_\_\_\_, **Lei 8.245** de 18 de outubro de 1991. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l8245.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8245.htm) consulta realizada em 10 de agosto de 2021.

\_\_\_\_\_. 3ª Turma Cível. Mandado de Segurança nº 0701933-14.2018.8.07.0018. Relator: Alvaro Ciarlini. Brasília, DF, 29 de abril de 2019. **Tribunal de Justiça do Distrito Federal**. Brasília, . Disponível em: <https://tj-df.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/899316409/7019331420188070018-df-0701933-1420188070018>. Acesso em: 26 out. 2021.

\_\_\_\_\_. 8ª Câmara Cível. Agravo de Instrumento nº 0020236-25.2018.8.16.0000. Relator: Desembargador Clayton de Albuquerque Maranhão. Curitiba, 18 de outubro de 2018. **Tribunal de Justiça do Paraná Tj-Pr - Processo Cível e do Trabalho - Agravo de Instrumento (Acórdão)**. Paraná, . Disponível em: <https://tj-pr.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/835852963/processo-civel-e-do-trabalho-recursos-agrivos-agravo-de-instrumento-ai-202362520188160000-pr-0020236-2520188160000-acordao>. Acesso em: 22 out. 2021.

\_\_\_\_\_. Congresso. Senado. Altera a Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991 para atualizar o regime da locação para temporada, disciplinando a atividade de compartilhamento de imóveis residenciais por meio de sítios eletrônicos ou aplicativos. **Projeto de Lei do Senado N° 748, de 2015**. Espírito Santo.

\_\_\_\_\_. TJ-MG. Apelação Cível nº 10000210908133001. Relator: João Cancio. Minas Gerais, MG, 13 de julho de 2021. **Apelação Cível: Ac 5092222-26.2019.8.13.0024 Mg**. Tribunal de Justiça de Minas Gerais Tj-Mg, . Disponível em: <https://tj-mg.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/1247502898/apelacao-civel-ac-10000210908133001-mg/inteiro-teor-1247502949>. Acesso em: 22 ago. 2021.

\_\_\_\_\_. TJ-PR. Agravo de Instrumento nº 0030597-33.2020.8.16.0000. Relator: Vilma Régia Ramos de Rezende. **Tribunal de Justiça do Paraná Tj-Pr- Agravo de Instrumento: Ai 0030597-33.2020.8.16.0000 Londrina.** Londrina, 12 jul. 2021. Disponível em: <https://tj-pr.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/1246705384/agravo-de-instrumento-ai-305973320208160000-londrina-0030597-3320208160000-acordao/inteiro-teor-1246705394>. Acesso em: 02 set. 2021.

\_\_\_\_\_. TJ-PR. Apelação Cível nº 0007302-35.2018.8.16.0194. Relator: Desembargador Domingos José Perfetto. Curitiba, PR, 01 de agosto de 2019. **Tj-Pr - Apl: 00073023520188160194.** Disponível em: <https://tj-pr.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/835006001/processo-civel-e-do-trabalho-recursos-apelacao-apl-73023520188160194-pr-0007302-3520188160194-acordao>. Acesso em: 29 out. 2021.

\_\_\_\_\_. TJ-RJ. Apelação nº 01276064720168190001. Relator: Desembargadora Denise Nicoll Simões. Rio de Janeiro, RJ, 03 de setembro de 2019. **Tj-Rj - Apl: 01276064720168190001.** 5ª Câmara Cível, 03 set. 2019. Disponível em: <https://tj-rj.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/792229405/apelacao-apl-1276064720168190001>. Acesso em: 28 out. 2021.

\_\_\_\_\_. TJ-SP. Apelação Cível nº 1017770-82.2020.8.26.0100. Relator: L. G. Costa Wagner. São Paulo, SP, 30 de abril de 2021. **Tj-Sp - Ac: 10177708220208260100.** 34ª Câmara de Direito Privado, 30 abr. 2021. Disponível em: <https://tj-sp.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/1201306490/apelacao-civel-ac-10177708220208260100-sp-1017770-8220208260100>. Acesso em: 28 out. 2021.

\_\_\_\_\_. TJ-SP. Apelação Cível nº 10313589320198260100. Relator: Moraes Pucci. **Inteiro Teor.** São Paulo, . Disponível em: <https://tj-sp.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/1219128865/apelacao-civel-ac-10313589320198260100-sp-1031358-9320198260100/inteiro-teor-1219128867>. Acesso em: 26 out. 2021.

\_\_\_\_\_. Tribunal Regional Federal da 4ª Região Trf-4. Apelação Cível:: Ac 5057099-64.2019.4.04.7100 nº 50570996420194047100 RS 5057099-64.2019.4.04.7100. Relator: Vânia Hack de Almeida. Porto Alegre, 15 de dezembro de 2020. **Trf-4 Jusbrasil.** Porto Alegre, . Disponível em: <https://trf-4.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/1181247027/apelacao-civel-ac-50570996420194047100-rs-5057099-6420194047100>. Acesso em: 20 set. 2021.

\_\_\_\_\_. Superior Tribunal de Justiça. Agravo de Instrumento nº 20461411420218260000. Tj-Sp, SP, 05 de julho de 2021. **Agravo de Instrumento. Condomínio Edilício. Airbnb e Aplicativos Congêneres..** 31ª Câmara de Direito Privado, . Disponível em: <https://tj-sp.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/1242413596/agravo-de-instrumento-ai-20461411420218260000-sp-2046141-1420218260000>. Acesso em: 21 ago. 2021.

\_\_\_\_\_. Superior Tribunal de Justiça. **Condomínios residenciais podem impedir uso de imóveis para locação pelo airbnb, decide quarta turma,** 20 abr. 2021. Disponível em:

<https://www.stj.jus.br/sites/portalp/Paginas/Comunicacao/Noticias/20042021-Condominios-residenciais-podem-impedir-uso-de-imoveis-para-locacao-pelo-Airbnb--decide-Quarta-Turma.aspx>. Acesso em: 22 set. 2021.

\_\_\_\_\_. Superior Tribunal de Justiça. Recurso Especial nº 1819075. Relator: Ministro Luís Felipe Salomão. Rio Grande do Sul, 20 de abril de 2021. **Resp 1819075 Rs 2019/0060633-3**. Dje, . Disponível em: <https://stj.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/1218905683/recurso-especial-resp-1819075-rs-2019-0060633-3>. Acesso em: 26 ago. 2021.

\_\_\_\_\_. Superior Tribunal de Justiça. Resp nº 1819075 RS 2019/0060633-3. Relator: Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO. **Superior Tribunal de Justiça Stj - Recurso Especial: Resp 1819075 Rs 2019/0060633-3**. Rio Grande do Sul, 27 maio 2021. Disponível em: <https://stj.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/1218905683/recurso-especial-resp-1819075-rs-2019-0060633-3/inteiro-teor-1218905686>. Acesso em: 15 set. 2021.

BRASILEIRO, Jenucy Espíndula; LIMA, Renata Reis de. Enquadramento jurídico da atividade da plataforma do airbnb no brasil. **Revista Acadêmica do Instituto de Ciências Jurídicas**: Unifan, Goiânia- Go, 2017. Disponível em: <http://revistas.unifan.edu.br/index.php/RevistaICJ/article/view/456>. Acesso em: 19 ago. 2021.

CRUZ, Marco Aurélio Rodrigues da Cunha e. A evolução conceitual da liberdade de expressão na jurisprudência do supremo tribunal federal. **Espaço Jurídico**, Joaçaba, v. 11, n. 2, p. 402-421, jul/dez, 2010. Disponível em: <https://portalperiodicos.unoesc.edu.br/espacojuridico/article/view/1955/1023>. Acesso em: 11 set. 2021.

DANELUZZI, Maria Helena Marques Braceiro; MATHIAS, Maria Lígia Coelho. O Sistema AIRBNB e sua relação com o direito de propriedade e condomínio edilício. **Argumentum**, Marília/Sp, 07 ago. 2019.

DINIZ, Maria Helena. Lei das Locações de Imóveis Urbanos Comentada. 13ª Edição. Editora Saraiva. São Paulo, 2014.

FERRER, Isabel. **Cidades europeias saturadas de turistas se unem contra o airbnb**: Grupo quer que a empresa compartilhe os dados de clientes, o que pode levá-la a perder receitas. El País, 29 jan. 2018. Disponível em: [https://brasil.elpais.com/brasil/2018/01/28/economia/1517154558\\_107147.html](https://brasil.elpais.com/brasil/2018/01/28/economia/1517154558_107147.html). Acesso em: 05 set. 2021.

FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. Curso de Direito Civil; v. 5 – 11. ed. rev., ampl. e atual. – São Paulo: Atlas, 2015.

FERREIRA, Gilmar Mendes; BRANCO, Paulo Gustavo Gonet. Direitos Fundamentais em Espécie: liberdades. In: MENDES, Gilmar Ferreira; BRANCO, Paulo Gustavo Gonet. **Curso de Direito Constitucional**. 13. ed. São Paulo: Saraivajur, 2018. p. 268-323. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9788553172832/pageid/267>. Acesso em: 14 ago. 2021.

FERREIRA, Olavo Augusto Vianna Alves; NETTO, Carlos Eduardo Montes. O direito fundamental de propriedade nos condomínios edilícios em tempos de pandemia. **Anais do Congresso Brasileiro de Processo Coletivo e Cidadania**, Ribeirão Preto, n. 8, p. 617-630, 21 set. 2020. Disponível em: <https://revistas.unaerp.br/cbpcc/article/download/2068/1625/7591>. Acesso em: 01 nov. 2021.

GAGLIANO, Pablo Stolze; PAMPLONA FILHO, Rodolfo. **Novo Curso de Direito Civil 4: contratos**. 4. ed. São Paulo- Sp: Saraiva Educação, 2021. Disponível em: [https://integrada.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9786555593051/epubcfi/6/4\[%3Bvnd.vst.idref%3Dcopyright.html\]/4/12/4/1:73\[no%5E%2C%2C%20Ro\]](https://integrada.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9786555593051/epubcfi/6/4[%3Bvnd.vst.idref%3Dcopyright.html]/4/12/4/1:73[no%5E%2C%2C%20Ro]). Acesso em: 22 ago. 2021.

GOMES, Orlando. Direitos reais. 21. ed. ver. e atual. por Luiz Edson Fachin. Rio de Janeiro: Forense, 2012.

GONÇALVES, Carlos Roberto; LENZA, Pedro. **Direito Civil 2- Contratos em Espécie: contratos em espécie direito das coisas**. 8. ed. São Paulo: Saraivajur, 2020. 928 p. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9788553617418/pageid/5>. Acesso em: 14 ago. 2021.

IENSUE, Geziela; SGARBOSSA, Luis Fernando. Contrato social, conflito e teoria dos jogos. **Revista Eletrônica do Curso de Direito**, Santa Maria, v. 12, n. 3, p. 964-989, 2017. Disponível em: <http://www.ufsm.br/revistadireito>. Acesso em: 02 nov. 2021.

LEI DO INQUILINATO. Lei nº 8245, de 18 de outubro de 1991. Disponível em: [www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l8245.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8245.htm). Acesso em: 01 ago. 2021.

NALIN, Paulo. **Do contrato: conceito pós-moderno**. 1. ed., 5. tir. Curitiba: Juruá, 2005. p. 255.

NASCIMENTO, Rita. **Aplicação da lei do inquilinato nº 8.245/91 nas novas modalidades de contratos de locações urbanas**. Rio de Janeiro: Autografia, 2020. Disponível em: [https://books.google.com.br/books?hl=pt-BR&lr=lang\\_pt&id=QS0zEAAQBAJ&oi=fnd&pg=PT3&dq=contrato+de+loca%C3%A7%C3%A3o+tempor%C3%A1ria+bem+imovel+urbano+airbnb&ots=rASPwXKdcc&sig=tTetMU4ruJAffiFZnNSDUFanoGU#v=onepage&q&f=false](https://books.google.com.br/books?hl=pt-BR&lr=lang_pt&id=QS0zEAAQBAJ&oi=fnd&pg=PT3&dq=contrato+de+loca%C3%A7%C3%A3o+tempor%C3%A1ria+bem+imovel+urbano+airbnb&ots=rASPwXKdcc&sig=tTetMU4ruJAffiFZnNSDUFanoGU#v=onepage&q&f=false). Acesso em: 01 ago. 2021.

REALE, Miguel. Exposição de Motivos ao Anteprojeto do Código Civil. In: Nery JR., Nelson; NERY, Rosa Maria de Andrade. **Código Civil comentado**. 3. ed. São Paulo: RT, 2005.

SALES, Tainah Simões. O direito fundamental à liberdade contratual e o princípio da autonomia da vontade à luz da constitucionalização das relações privadas. **Funjab: Conpedi**, Curitiba, p. 389-404, 01 jun. 2013. Disponível em: <http://www.publicadireito.com.br/artigos/?cod=36ab62655fa81ce8>. Acesso em: 25



out. 2021.

SCHREIBER, Anderson. *Direito Civil e Constituição*. São Paulo: Atlas, 2013.

SOUZA NETO, Cláudio Pereira de. A segurança pública na constituição federal de 1988: conceituação constitucionalmente adequada, competências federativas e órgãos de execução das políticas. **Atualidades Jurídicas (Revista Eletrônica da Oab)**, Brasil, n. 1, p. 4-10, 2008.

SILVA, José Afonso da. A Liberdade no Mundo Contemporâneo. **Revista da Academia Brasileira de Direito Constitucional**, Curitiba, v. 14, n. 8, p. 99-111, ago. 2016. Disponível em: <http://www.abdconstojs.com.br/index.php/revista/article/view/138/136>. Acesso em: 20 set. 2021.

STUART, Luiza Checchia. Liberdade Contratual e o Princípio da Boa-Fé. **Paradigma**, Ribeirão Preto-Sp, v. 23, n., p. 41-57, 22 dez. 2014. Disponível em: <https://revistas.unaerp.br/paradigma/article/view/299>. Acesso em: 22 ago. 2021.

TARTUCE, Flávio. Do condomínio: do condomínio edilício. In: TARTUCE, Flávio. **Direito Civil: direito das coisas**. 11. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2019. Cap. 5. p. 376-385.

TARTUCE, Flávio. O Conceito de Contrato na Contemporaneidade. **Grupo Editorial Nacional**, São Paulo, 07 jan. 2015. Disponível em: <http://genjuridico.com.br/2015/01/07/o-conceito-de-contrato-na-contemporaneidade/>. Acesso em: 01 ago. 2021.

VENOSA, Sílvio de Salvo. Condomínios e Airbnb. 13 de fevereiro de 2019. Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/dePeso/16,MI296505,71043-Condominios+e+Airbnb>. Acesso em 23 de outubro de 2021.

ZAIM, Miguel. Qual é a força normativa da Convenção Condominial? **Revista Jus Navigandi**, maio 2019. Disponível em: <https://jus.com.br/artigos/74128/qual-e-a-forca-normativa-da-convencao-condominial>. Acesso em: 01 nov. 2021.