

A locação por temporada e os aplicativos de compartilhamento de imóveis:

REFLEXOS JURÍDICOS DA ECONOMIA DO COMPARTILHAMENTO

Por Fernanda MURARO BONATTO

Resumo

A locação de imóveis por temporada não constitui uma novidade no nosso sistema jurídico. Entretanto, esse tipo de contrato, que se caracteriza por situações residenciais transitórias (aluguel de imóvel para lazer, viagens a trabalho, cursos, ou tratamento de saúde), ganhou nova relevância com o surgimento de aplicativos e plataformas *on-line* de compartilhamento de imóveis, como o *AirBnb*. A fim de abordar esse tema, o presente artigo analisa, primeiramente, o componente econômico subjacente a este fenômeno, delineando os principais pontos da chamada economia do compartilhamento. Num segundo momento, é feita análise da legislação brasileira no assunto com o objetivo de buscar o melhor enquadramento jurídico dos contratos de locação por temporada firmados via plataformas e aplicativos. Por fim, reunimos as principais dúvidas que esse tipo de locação pode gerar no âmbito dos Condomínios, apresentando sugestões que, no nosso entender, podem auxiliar a contornar certas situações potencialmente problemáticas.

Introdução

A locação de imóveis por temporada é uma forma de locação residencial muito tradicional e bastante difundida entre os brasileiros. Trata-se do instrumento jurídico ideal para locar um imóvel para uso residencial por períodos curtos (não superior a noventa dias). A locação por temporada, portanto, presta-se justamente para situações residenciais transitórias que envolvem lazer, férias, viagens a trabalho, cursos, ou tratamento de saúde.

Ocorre que esta forma de locação tem ganhado novos e inesperados contornos com o surgimento de aplicativos e plataformas on-line de compartilhamento de imóveis à exemplo de sites como *AirBnb*, *Booking*, *Expedia*, *Trivago*, *Home Away*, *HouseTrip*, etc. Se antes do advento dessas plataformas as pessoas recorriam aos classificados ou às agências imobiliárias para procurar o imóvel desejado ou mesmo para disponibilizar sua propriedade para locação por temporada, na atualidade, basta acessar um aplicativo através de celular para disponibilizar sua propriedade ou encontrar (e reservar) imóveis dos mais variados tipos, nos mais variados destinos e em qualquer faixa de preço¹.

Muitos podem pensar, de forma simplista, que apenas o canal mudou, ou seja, que plataformas como o *AirBnb* nada mais são do que versões virtuais das imobiliárias e classificados dos jornais. Entretanto, o surgimento desses aplicativos representa um importante viés de um fenômeno mais amplo: o fortalecimento da chamada economia do compartilhamento, sobre a qual discutiremos no **Ponto n.1** do presente artigo. Assim, justamente por constituírem um componente de um movimento econômico recente e inovador, essas plataformas e aplicativos acarretam para a prática jurídica diversos questionamentos e inquietações.

Como primeiro questionamento: é possível distinguir juridicamente esse tipo de locação das formas tradicionais de hospedagem? Isso porque, os sites que citamos acima baseiam seu *marketing* no conceito de “nova forma de hospedagem”, apropriando-se do vocabulário característico da área hoteleira, fazendo uso de expressões como *hosts* (anfitriões) e *guests* (hóspedes) para identificar os atores desse mercado. Por óbvio que os usuários (inquilinos e proprietários) sabem que os imóveis ali anunciados não são hotéis e nem poderiam sê-lo, mas o apelo ao imaginário da hotelaria e da hospedagem pode induzir a enquadramentos jurídicos imprecisos. No **Ponto n.2** do presente artigo apresentaremos a legislação brasileira no assunto, a fim de alcançarmos um enquadramento jurídico dos contratos firmados via plataformas e aplicativos como o *AirBnb*.

Além disso, os aplicativos de locação de imóveis por temporada têm provocado diversas discussões no âmbito dos condomínios. Síndicos,

1. Quando empregamos a expressão “qualquer faixa de preço” queremos abranger, inclusive, as plataformas que congregam os proprietários de imóveis que compartilham suas residências de forma gratuita. O site *Couchsurfing* atua exclusivamente nesse segmento de hospedagem gratuita, conectando pessoas que desejam hospedar-se sem gastos e anfitriões que desejam receber pessoas de todos os lugares do mundo.

administradoras condominiais, condôminos, proprietários e inquilinos temporários, todos *players* involuntários desse novo mercado, veem-se cercados de dúvidas a respeito da possibilidade/necessidade de impor limites aos contratos de locação por temporada via aplicativos. Poderia, em tese, um condomínio decidir em assembleia ou mesmo instituir em sua Convenção a proibição total da oferta de suas unidades no *AirBnb* e plataformas afins? Tal situação não importaria na imposição de limites ilegais ao direito de propriedade dos condôminos com anúncios no *AirBnb* ou no *Booking*, por exemplo? E quando a exploração de unidades em sites de locação de imóveis por temporada é tão frequente e sistemática por parte dos proprietários que tem o condão de desvirtuar o caráter residencial do Condomínio, transformando o uso e destinação residencial daquela unidade? Fato é que, na imensa maioria das situações, os Condomínios, seus síndicos e administradores, não estão preparados para lidar com questionamentos dessa ordem.

Por outro lado, em contraste com os Condomínios residenciais que não estão preparados para a “onda” de compartilhamento de suas unidades, já é possível encontrar no mercado imobiliário exemplos de empreendimentos concebidos desde a origem para a destinação de suas unidades nos sites de locação de imóveis por temporada. Nesses casos, não é apenas o projeto arquitetônico que é estruturado para essa nova realidade, mas também há uma preocupação com as regras condominiais colocadas na Convenção e Regimento Interno. Assim, a Convenção é concebida desde o início para ordenar essas questões, acomodando interesses tanto de proprietários que visam residir definitivamente em seus imóveis, quanto de proprietários que adquiriram sua unidade com o intuito de explorá-la economicamente em plataformas de locação por temporada. Abordaremos no **Ponto n. 3** os problemas e desafios que os Condomínios têm enfrentado nesta seara, apresentando algumas sugestões que, no nosso entender, podem auxiliar a contornar certas situações potencialmente problemáticas.

1 • A economia do compartilhamento

Conforme dissemos acima, a proliferação de sites e aplicativos destinados ao compartilhamento de imóveis entre os seus usuários (*guests* e *hosts*), não deve ser entendida como uma simples transposição da realidade pré-existente para o mundo virtual, ou seja, não se trata apenas de transportar para a internet

“A economia compartilhada é o comércio com a promessa de conexão humana”

Joe Gebbia, co-fundador do *AirBnb*

os velhos classificados publicados aos domingos no caderno de imóveis dos jornais ou a vitrine repleta de anúncios das agências imobiliárias.

Em realidade, estamos diante de um fenômeno novo, que acrescenta uma nova camada de complexidade aos negócios jurídicos tradicionais, como é o caso da locação por temporada. Esta camada extra responde, atualmente, pela alcunha de “economia do compartilhamento”.

A economia do compartilhamento também conhecida como *sharing economy*, é de difícil definição. Seleccionamos os critérios adotados pela renomada pesquisadora no assunto, Rachel Botsman, para identificarmos se determinada atividade/empresa pode ser reconduzida à categoria de “economia do compartilhamento”.

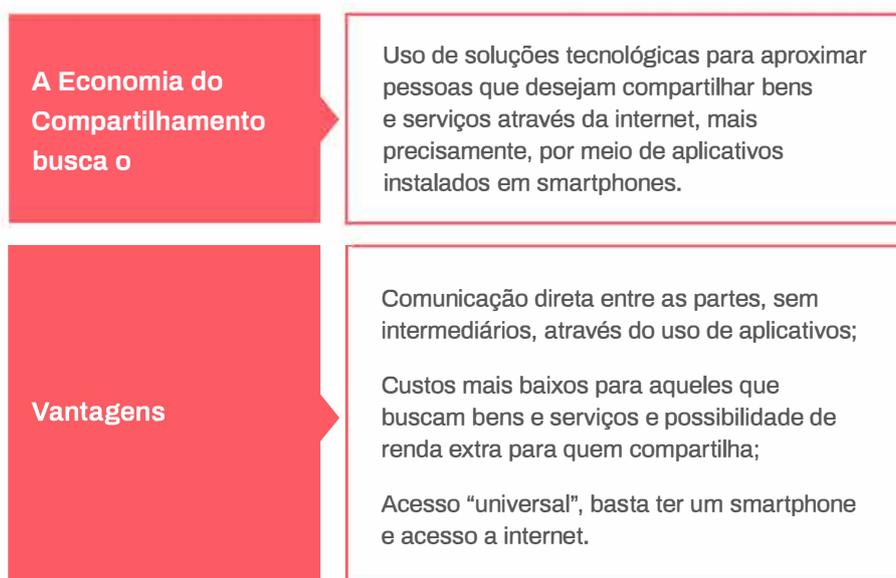


No entender da pesquisadora devem estar presentes as seguintes características: **(i)** o aproveitamento de bens ou recursos ociosos, seja de forma gratuita ou onerosa; **(ii)** a empresa deve atuar segundo valores e princípios éticos; **(iii)** tanto fornecedores quanto os consumidores/clientes devem ser respeitados e valorizados, pois os fornecedores, muitas vezes, dependem economicamente da atividade de compartilhamento e os clientes/consumidores, por outro lado buscam acesso ao invés de propriedade; **(iv)** o compartilhamento deve ocorrer por meio de plataformas que permitam o surgimento de um sentimento de “pertencimento”, na qual a coletividade de usuários pode colaborar mutuamente, dividindo informações, avaliações, imagens e demais dados que possam permitir aos usuários a tomada de decisão².

2. A listagem desses critérios e várias outras informações sobre a economia do compartilhamento podem ser acessadas no link: <https://www.fastcompany.com/3046119/defining-the-sharing-economy-what-is-collaborative-consumption-and-what-isnt> . Recomendamos também os *TED Talks* da autora Rachel Botsman sobre o assunto: https://www.ted.com/talks/rachel_botsman_the_case_for_collaborative_consumption?language=pt-br e https://www.ted.com/talks/rachel_botsman_the_currency_of_the_new_economy_is_trust?language=pt-br

Este último requisito, ou seja, a existência de uma plataforma acessível a todos e sensível às necessidades de informação e segurança dos usuários é, sem dúvida, o grande diferencial da economia do compartilhamento. Ocorre que o surgimento de tais plataformas/aplicativos só foi possível com os recentes avanços da internet móvel, hoje amplamente acessível através dos smartphones.

De forma específica, os aplicativos de locação de imóveis por temporada nada mais são do que plataformas típicas da economia do compartilhamento, pois elas aproximam/interligam as pessoas que possuem imóveis ociosos das pessoas que desejam encontrar quartos, apartamentos, casas, etc, para alugar para fins de turismo, lazer, viagens a trabalho ou tratamento de saúde. A aproximação entre essas pessoas, também chamadas de *peers*, ocorre através da tecnologia proporcionada pelos smartphones e pela internet. Por isso, plataformas como o AirBnb são conhecidas como plataformas *peer-to-peer*: de indivíduo para indivíduo.



Os aplicativos de aluguel de imóveis por temporada constituem, portanto, uma das vertentes da economia do compartilhamento. Esse fenômeno e suas características podem ser resumidas conforme as informações do quadro abaixo:

2 • Locação por temporada ou meio de hospedagem?

As plataformas de compartilhamento de imóveis apoiam seus discursos de divulgação em expressões como: a “realização de férias dos sonhos”, “acessibilidade de viagens”, “lazer ao seu alcance”, “viaje de férias

e viva como um local”. Também é comum o apelo à possibilidade de compartilhamento de experiências junto aos residentes, com o oferecimento de pacotes de serviços independentes ou não da hospedagem, tais como: “caminhada cultural com um residente local” ou “aula de culinária com ingredientes da feira da vizinhança”³.

O produto que essas plataformas oferecem, portanto, não é apenas a dita “hospedagem” ou “acomodação” em casas e apartamentos, mas abrange outras camadas da experiência que as pessoas buscam ter ao viajar, especialmente para os membros da geração Y também conhecida como geração Millennial. Essa geração não se satisfaz com o mero consumo de produtos e serviços padronizados, ela busca por produtos e serviços que ofereçam experiências de vida ricas e duradouras.⁴

Diante de tantas e multifacetadas características e componentes, surgem relevantes questões a respeito do correto enquadramento da relação jurídica estabelecida entre anfitrião e hóspede nessas plataformas de compartilhamento de imóveis. Os anfitriões seriam locadores ou estabelecimentos de hospedagem? E os hóspedes seriam meros inquilinos temporários ou clientes consumidores? Afinal de contas, quando falamos em enquadramento jurídico, o aluguel por aplicativos é uma locação por temporada ou é um meio de hospedagem? Vejamos o que diz a lei.

Quando falamos em locação de imóveis o texto legal de referência no Brasil é a Lei nº 8.245/1991, conhecida como Lei de Locações. Entretanto, também o Código Civil é aplicável em alguns casos excepcionais. E a própria Lei de Locações aponta quais são esses casos excepcionais (art. 1º, parágrafo único) e, ao fazê-lo, nos dá uma primeira pista: as locações “em apart-hotéis, hotéis-residência ou equiparados, assim considerados aqueles que prestam serviços regulares a seus usuários e como tais autorizados a funcionar”⁵ são reguladas pelas regras colocadas no Código Civil, ficando afastada a incidência da Lei de Locações.

Assim, enquanto que apart-hotéis e similares são caracterizados pela prestação regular de serviços aos usuários e pela autorização para funcionamento, o que lhes confere caráter de atividade comercial/

3. O *AirBnb* tem apostado em produtos alternativos à oferta de imóveis para locação por temporada. Por isso, no site do *AirBnb*, ao lado do item “acomodações” é possível acessar também o item “experiências”, que oferece um verdadeiro menu de serviços a serem contratados no destino. Assim, do mesmo modo que é possível ofertar um imóvel no site e tornar-se um anfitrião é possível também ser um anfitrião de experiências, criando pacotes de serviços para os viajantes usuários do site.

4. A Geração Y, também denominada Geração Milênio (*millennial*) ou, ainda, Geração Internet, corresponde à geração de pessoas nascidas entre 1977 e 1997, que cresceu usando a internet, não tendo que se adaptar ao seu surgimento como ocorreu com as gerações precedentes (geração *baby boomers* – 1945 a 1964 - e a chamada geração X – 1965 a 1976). O pesquisador Don Tapscott, realizou ampla pesquisa com 10 mil pessoas representantes destas 3 gerações. O resultado de sua pesquisa está publicado no livro “A hora da geração digital: como os jovens que cresceram usando a internet estão mudando tudo, das empresas aos governos”, pela editora Agir. Segundo Tapscott (p. 51): “... os integrantes da Geração Internet estão transformando os mercados e o marketing, não apenas porque têm poder de compra e influência enormes. Eles também valorizam características diferentes de produtos e serviços e querem que as empresas criem experiências grandiosas. As maneiras que influenciam a si mesmos e a outras gerações são novas, e a mídia tradicional é ineficaz para atingi-los. (...) Em vez de consumidores, eles querem ser “prosumers” – coinovando produtos e serviços com os fabricantes.”

5. Conforme item 4, alínea a do parágrafo único do art. 1º da Lei de Locações (Lei n. 8.245/1991).

empresarial, a dita “hospedagem” ou “acomodação” promovida nos sites de compartilhamentos de imóveis não possui essas características. É verdade que, em alguns casos, não é possível rejeitar completamente o argumento de que certos anfitriões/proprietários usam as plataformas com impressionante e sistemática regularidade, a ponto de alguns entenderem tratar-se de uma atividade comercial, mas nenhum dos proprietários/anfitriões precisa (ainda) de autorização oficial ou governamental para oferecer seus imóveis na rede, ao menos não no Brasil.⁶

Ademais, nos apart-hotéis, “há um misto de locação de coisa e locação de serviços, caracterizando, muito mais, um contrato atípico de hospedagem.”⁷ Desse modo, **como primeira pista ou traço indicativo**, a Lei de Locações desponta como a legislação aplicável à relação jurídica estabelecida entre anfitriões e hóspedes de plataformas de compartilhamento de imóveis, ficando afastada a aplicação das regras do Código Civil.

Reforçando essa posição, e apontando na direção de uma **segunda pista**, temos o conceito de meio de hospedagem posto na Lei Geral de Turismo (Lei n. 11.771/2008). Para os efeitos desta legislação consideram-se como prestadores de serviços turísticos as sociedades empresárias, sociedades simples e os empresários individuais que exerçam atividades econômicas relacionadas à cadeia produtiva do turismo. Tais atividades são elencadas no art. 21 da Lei⁸, sendo que uma dessas atividades é a de meio de hospedagem.

A legislação vai adiante e define, em detalhes, o que é considerado meio de hospedagem: “Consideram-se meios de hospedagem os empreendimentos ou estabelecimentos, independentemente de sua forma de constituição, destinados a **prestar serviços de alojamento temporário, ofertados em unidades de frequência individual e de uso exclusivo do hóspede**, bem como outros serviços necessários aos usuários, denominados de **serviços de hospedagem**, mediante adoção de **instrumento contratual, tácito ou expresso, e cobrança de diária.**”⁹

Portanto, segundo o conceito estabelecido pela Lei Geral de Turismo,

⁶. Em outubro de 2016 o Estado de Nova Iorque aprovou legislação que proíbe o anúncio de apartamentos e casas para uso exclusivo do inquilino em plataformas como o *AirBnb* por período inferior a trinta dias, sob pena de multa. Por outro lado, essa limitação de tempo não é exigida se o proprietário aluga apenas os quartos da residência, desde que permaneça no imóvel durante a estadia do inquilino. Assim, se o proprietário de fato compartilhar o imóvel com seu inquilino pode anunciar seu imóvel em plataformas como o *AirBnb*. Legislações similares encontram-se em vigor em cidades como São Francisco, Berlim e Barcelona. Um dos argumentos utilizados para respaldar tais limitações ao uso do *AirBnb* e outros sites afins é a de que o aluguel por temporada, quando feito de forma sistemática, pode desfigurar determinadas regiões da cidade, aumentando o preço dos aluguéis de longa temporada e afastando os moradores das suas cidades. Um interessante estudo sobre os efeitos de plataformas como o *AirBnb* em cidades turísticas da Itália (aumento do valor dos aluguéis para moradores comuns e descaracterização da vizinhança) pode ser encontrada nesse estudo, elaborado por um grupo de pesquisadores da Universidade de Siena: https://ladestlab.it/file_download/11/The+Airfication+of+cities.pdf

⁷. SOUZA, Sylvio Capanema de. *A Lei do Inquilinato comentada*. 9ª ed. ver. atual. e ampl. Rio de Janeiro: Forense, 2014. p. 207.

⁸. Art. 21. Consideram-se prestadores de serviços turísticos, para os fins desta Lei, as sociedades empresárias, sociedades simples, os empresários individuais e os serviços sociais autônomos que prestem serviços turísticos remunerados e que exerçam as seguintes atividades econômicas relacionadas à cadeia produtiva do turismo: I - meios de hospedagem; II - agências de turismo; III - transportadoras turísticas; IV - organizadoras de eventos; V - parques temáticos; e VI - acampamentos turísticos.

⁹. Art. 23 da Lei Geral do Turismo Lei n. 11.771/2008. Grifos nossos.

para ser considerado como meio de hospedagem é preciso que o empreendimento/estabelecimento: preste serviço de alojamento temporário em unidades de frequência individual de uso exclusivo do hóspede, mediante um contrato tácito ou expresso e a cobrança de diária, sendo possível também a prestação de serviços de hospedagem além do serviço de alojamento.

Ademais, pelo fato de a Lei enquadrar os meios de hospedagem como prestadores de serviços turísticos, pois exercem atividade econômica relacionada à cadeia do turismo, estes estão obrigados ao cadastro no Ministério do Turismo para exercerem a sua atividade regularmente.¹⁰

Diante das características colocadas pela Lei Geral de Turismo, é possível, então, afirmar que a “hospedagem” oferecida em sites de compartilhamento de imóveis se enquadra na definição legal de meio de hospedagem? Na nossa visão, o enquadramento é apenas parcial e não o suficiente para determinar um exato encaixe entre norma e fato.

Assim, apesar de o proprietário/anfitrião fornecer alojamento temporário, mediante a cobrança de diária através de um contrato tácito, o mesmo não é, *a priori*, um estabelecimento e nem oferece exclusivamente unidades de frequência individual e de uso exclusivo do hóspede, pois, na maioria dos sites de compartilhamento de imóveis o anfitrião tem a faculdade de disponibilizar apenas parte do seu imóvel (quarto de hóspedes, andar térreo, sótão mobiliado, etc), compartilhando com seu hóspede as demais áreas de uso comum de sua propriedade, como cozinha, banheiro, sala de estar, etc. Tampouco os proprietários/anfitriões são obrigados ao cadastro no Ministério do Turismo para ofertarem seus imóveis. Ao menos, essa é a visão atual do assunto no Brasil, muito embora não faltem iniciativas ao redor do mundo, lideradas por cadeias hoteleiras, no sentido de alocar essa atividade de compartilhamento de imóveis na internet como atividade comercial de natureza hoteleira, demandando dos proprietários a obtenção de licenças de funcionamento e o pagamento de impostos compatíveis com um eventual cunho comercial dessa atividade.¹¹

Assim, se a Lei Geral de Turismo não se presta a regular o compartilhamento de imóveis via aplicativos, nos parece, então, que a **terceira e definitiva pista** para um adequado enquadramento da situação se encontra na Lei de Locações, mais precisamente no **instituto da locação por (para) temporada**¹².

Em apenas três artigos¹³ a Lei apresenta as características e contornos dessa forma de locação de imóveis. Vejamos o conceito dado pelo caput

10. Art. 22. Os prestadores de serviços turísticos estão obrigados ao cadastro no Ministério do Turismo, na forma e nas condições fixadas nesta Lei e na sua regulamentação.

11. Nesse sentido, interessante reportagem do The New York Times a respeito das ações que a indústria hoteleira tem tomado, principalmente nos Estados Unidos da América, para contrastar e combater o crescimento de plataformas de locação por temporada como o AirBnb: <https://www.nytimes.com/2017/04/16/technology/inside-the-hotel-industrys-plan-to-combat-airbnb.html?mcubz=1>

12. As outras duas formas de locação regulada pela Lei são a locação residencial e a locação não residencial (imóveis destinados o comércio).

13. Arts. 48, 49 e 50.

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

Da definição acima chamamos atenção para o seguinte ponto: **o imóvel locado deve ser destinado à residência temporária do inquilino, ou seja, aquela contratada por prazo não superior a noventa dias.** Uma vez findo o prazo estipulado para esse tipo de locação, se o inquilino permanecer no imóvel sem oposição do locador, a locação se converte automaticamente em locação residencial por tempo indeterminado, seguindo as regras de um normal contrato de locação.

Outra característica importante da locação por temporada é que o locador pode exigir do inquilino o pagamento antecipado do aluguel, faculdade essa que é proibida nos demais tipos de locação¹⁴. Ademais, se o imóvel for mobiliado deverá constar no contrato, obrigatoriamente, a descrição dos móveis e utensílios e o estado em que se encontram¹⁵.

Portanto, as características da locação por temporada colocadas na lei se aproximam muito do modelo adotado nos sites de compartilhamento de imóveis. Em primeiro lugar porque o principal traço distintivo que caracteriza a locação por temporada está presente na relação que liga locador/anfitrião e inquilino/hóspede de sites como *AirBnb*, qual seja, **a natureza transitória da estadia/aluguel.**

Muito embora o art. 48 elenque uma série de destinações para o imóvel locado por temporada (lazer, trabalho, saúde, etc.) isso não significa que não sejam admitidas outras razões, pois “o que importa, na verdade, é que o prazo não exceda 90 dias, não mais cabendo perquirir a razão do interesse em locar o imóvel a curto prazo.”¹⁶

“

Dessa forma, podemos fazer a seguinte afirmação: para que a relação jurídica entabulada entre locador/anfitrião e inquilino/hóspede possa ser enquadrada juridicamente como locação por temporada é preciso que a sua duração seja sempre inferior a noventa dias, obedecendo a essa característica de temporariedade, de residência temporária do inquilino, que a legislação brasileira assinala para locações de curta duração.

14. Art. 49.

15. Parágrafo único do art. 48.

16. SOUZA, Sylvio Capanema de. *A Lei do Inquilinato comentada*. 9ª ed. ver. atual. e ampl. Rio de Janeiro: Forense, 2014. p. 205.

Se essa característica está presente, e na imensa maioria das plataformas e aplicativos essa é a regra, podemos entender como aplicáveis as demais normas que regulam a locação por temporada presentes na Lei de Locações, tais como: possibilidade de exigir o pagamento antecipado do aluguel, ou de quaisquer das modalidades de garantia permitidas pela lei e, se o imóvel for mobiliado, fazer constar do contrato o elenco dos móveis e utensílios.

Outro ponto que pode suscitar dúvidas é sobre a existência ou mesmo validade da contratação acertada através de aplicativos de compartilhamento de imóveis. Afinal, a contratação é feita inteiramente através da internet e, via de regra, as partes não assinam instrumentos contratuais formais, não havendo um substrato físico para a relação jurídica entre as partes.

Entretanto, essa peculiar característica do universo on-line, qual seja, a supressão das formalidades típicas dos contratos físicos, não tem o condão de invalidar a relação jurídica que é estabelecida entre os usuários da plataforma de compartilhamento. Decorre da própria Lei de Locações, o entendimento de que o contrato de locação “não é solene, podendo revestir-se da forma que as partes escolherem, escrita ou verbal, (...). Sua prova será feita pelos meios que a lei admitir, bastando o recibo do pagamento do aluguel, para caracterizar a relação ex locato”¹⁷.

Então, se a própria lei não estabelece uma forma ou solenidade específica para a existência e validade dos contratos de locação de imóveis, ou seja, admite como princípio a liberdade de forma, podemos afirmar que não só é possível como também é juridicamente válida e eficaz a contratação por meio eletrônico.

De forma resumida, então, apresentamos o quadro comparativo abaixo que traça um paralelo entre as leis brasileiras que tratam do assunto hospedagem/aluguel por temporada. De um lado, temos a Lei de Locações que há mais de vinte e cinco anos regula os aluguéis por temporada de forma bastante satisfatória. De outro lado temos a Lei Geral do Turismo que regula a atividade econômica de meio de hospedagem.

Como se vê do quadro comparativo entre a legislação sobre Aluguel por Temporada e sobre os Meios de Hospedagem, nenhuma das duas leis regula de forma específica os contratos realizados por meio de aplicativos de aluguel por temporada. Entretanto, entende-se que, se o prazo de duração for inferior a 90 dias, o aluguel via aplicativo se aproxima bastante do modelo legal do aluguel por temporada, o qual existe na legislação brasileira há décadas e vem sendo utilizado com sucesso na locação de imóveis em destinos turísticos principalmente na temporada de férias. De forma geral, portanto, o aluguel de imóveis via aplicativos (se inferior ao prazo de noventa dias) deve obedecer à Lei de Locações, na parte relativa ao aluguel por temporada.

17. *Ibidem*, p. 11..

Aluguel por temporada	Meio de hospedagem
<p>Regulada na Lei de Locações (Lei n. 8.245/1991);</p> <p>Locação por temporada é aquela:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. destinada à residência temporária do inquilino para a prática de lazer, realização de cursos, tratamento de saúde, feitura de obras em seu imóvel, etc.; 2. com prazo de até 90 dias; 3. em imóvel mobiliado ou não; 4. se o imóvel estiver mobiliado, constará do contrato, obrigatoriamente, a descrição dos móveis e utensílios; 	<p>Regulada na Lei Geral de Turismo (Lei n.11.771/2008)</p> <p>Meios de hospedagem têm as seguintes características:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. empreendimentos que prestam serviço de alojamento temporário; 2. unidades de uso individual e exclusivo do hóspede; 3. cobrança de diária; 4. contrato tácito ou expresso;

A locação por temporada e os aplicativos de compartilhamento de imóveis: REFLEXOS JURÍDICOS DA ECONOMIA DO COMPARTILHAMENTO

3 • Problemática dos Condomínios

Considerando que a locação por temporada ganhou novo fôlego com a chegada dos aplicativos e plataformas de compartilhamento de imóveis, muitas dúvidas surgem no dia-a-dia dos condomínios residenciais, os quais, na grande maioria dos casos, não estão preparados para lidar com os potenciais problemas e questionamentos derivados dessa nova realidade. E não falamos aqui somente dos condomínios residenciais localizados em áreas turísticas, os quais por natureza estão mais propensos à locação por temporada durante os períodos de férias e feriados prolongados. Falamos também de condomínios residenciais inseridos em contextos urbanos, cujas unidades têm, por exemplo, atraído empresas que procuram acomodação temporária (e de baixo custo) para seus funcionários a fim de participarem de cursos, treinamentos e reuniões.

Essa demanda por acomodação vinculada ao chamado “turismo de negócios” encontra barreiras estruturais em localidades no interior do Brasil, principalmente em cidades de porte médio onde é muito comum que a oferta de hotéis (e outras formas de meio de hospedagem *stricto sensu*) seja muito deficitária, tanto pela quantidade de leitos disponíveis, quanto pela qualidade das instalações e serviços oferecidos. Nesse sentido, as plataformas de locação por temporada possibilitam a colocação no mercado de imóveis para atender a essa demanda crescente vinculada à estadia temporária para fins de trabalho. Essa nova realidade acarreta, ou ao menos pode acarretar,

grande impacto para a vida em condomínio de empreendimentos que originalmente não foram concebidos para esse tipo de destinação. Em outras palavras, o “entra e sai” de pessoas estranhas ao condomínio é um fator que pode gerar desgaste e questionamentos a respeito da segurança e uso das áreas comuns por parte dos demais condôminos residentes permanentes.

Fato é que essa nova realidade está presente na pauta dos Condomínios residenciais: como regular internamente a locação de imóveis por temporada via aplicativos como o *AirBnb*? Este tem sido um desafio para síndicos e também para construtoras e incorporadoras que já podem/devem prever, antes mesmo do lançamento de novos empreendimentos, este tipo de locação nas convenções de condomínio.

A fim de abordar os pontos mais polêmicos que envolvem Condomínios residenciais e a plataformas de locação por temporada apresentamos a seguir as principais dúvidas que cercam o tema acompanhadas de algumas sugestões para o seu melhor encaminhamento.

3.1 • O Condomínio pode proibir os proprietários de disponibilizarem suas unidades para locação por temporada via aplicativos como AirBnb?

Essa questão é bastante controversa e polêmica. Se por um lado o proprietário tem seu direito de propriedade garantido pela Constituição (direito de usar, fruir e dispor de seu bem) podendo alugar seu imóvel livremente, inclusive através de contratos por temporada, por outro lado, há aqueles que argumentam que o aluguel via aplicativos pode desvirtuar a finalidade residencial do condomínio, permitindo uma verdadeira atividade comercial em unidade que, a rigor, seria destinada somente para moradia.

Por trás destes argumentos, portanto, verificamos a existência de dois interesses legítimos e antagônicos: o interesse do proprietário condômino em locar seu imóvel ao maior número de pessoas possível, auferindo o máximo de renda e retorno para o seu investimento; e o interesse coletivo dos demais condôminos em ver assegurado e perseverado o bom uso das áreas comuns condominiais, o bom convívio social entre os condôminos, a segurança nas áreas comuns através do controle e identificação das pessoas que acessam o condomínio e a manutenção do estrito uso residencial do empreendimento.

Entretanto, é importante mencionar que a proibição de locação por temporada, seja através de deliberação de assembleia, seja através de norma colocada na Convenção de Condomínio ou Regimento Interno caracteriza uma medida extrema que não está livre de questionamentos judiciais e extrajudiciais.



Entretanto, é importante mencionar que a proibição de locação por temporada, seja através de deliberação de assembleia, seja através de norma colocada na Convenção de Condomínio ou Regimento Interno caracteriza uma medida extrema que não está livre de questionamentos judiciais e extrajudiciais.

De maneira geral, a jurisprudência brasileira não possui entendimento unitário a respeito da matéria. Tal indefinição acarreta elevada insegurança jurídica para os Condomínios residenciais que optam por proibir totalmente a locação por temporada em suas unidades ou mesmo para aqueles empreendimentos que impõem uma série de restrições rígidas para esse tipo de atividade. É possível encontrar, por exemplo, condomínios que impõem um número máximo de pessoas que podem ocupar o apartamento¹⁸, a cobrança de taxa específica para o proprietário que locar sua unidade por temporada, como medida para desestimular essa prática¹⁹, e o estabelecimento de um prazo mínimo para locação por temporada (ex: mínimo de sete ou quinze dias).²⁰

Tanto a proibição pura e simples quanto a imposição de limites e multas podem fazer com que condôminos insatisfeitos recorram no judiciário e, eventualmente, obtenham decisão que anule a proibição e/ou multas impostas, isso sem mencionar o dever de ressarcir o condômino das perdas e danos relativos à aluguéis já contratados que foram frustrados pela proibição da locação por temporada.

Em decisão de fevereiro de 2017²¹, o Tribunal de Justiça do Paraná, por exemplo, entendeu como afronta ao direito de propriedade a aplicação de multas à determinado condômino que vinha alugando sua unidade por temporada, decidindo por afastar as multas aplicadas pelo Condomínio. O Condomínio, por sua vez, justificou a aplicação das multas alegando que a locação realizada teria características de hospedagem comercial, desvirtuando o caráter exclusivamente residencial do edifício.²²

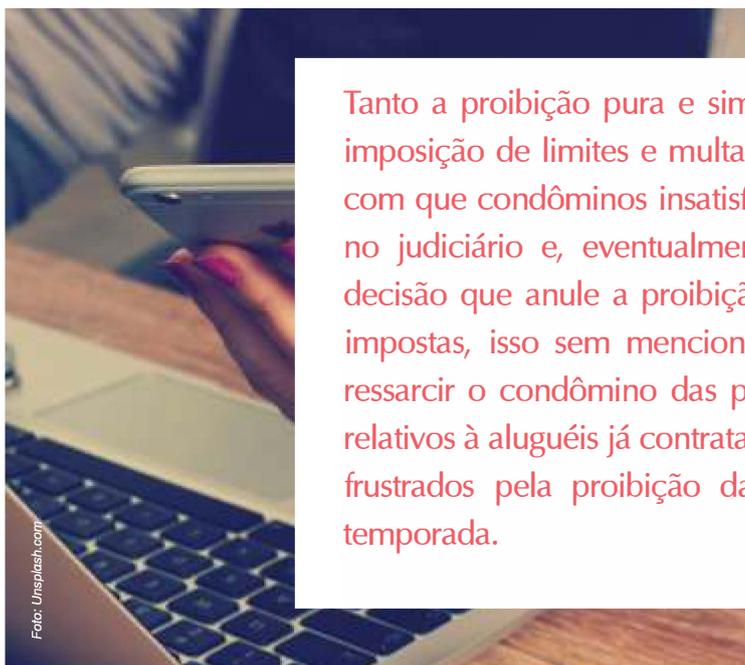
18. TJSP – 8ª C. Cível – AC – 0020327-73.2012.8.26.0477 – Praia Grande – Rel.: Luiz Ambra – Unânime – J. 19.01.2015.

19. Conforme julgou o Tribunal de Justiça do Paraná: “A existência de uma taxa que seja uma ‘medida de prevenção para locações de temporada’ é manifestamente ilegal e abusiva, eis que limita indevidamente o direito à propriedade.” (TJPR - 8ª C. Cível - AC - 1319302-5 - Matinhos - Rel.: Guilherme Freire de Barros Teixeira - Unânime - J. 12.03.2015).

20. TJSP - 26ª C. Cível - AI - 2133214 -63.2017.8.26.0000 - São Sebastião - Rel.: Bonilha Filho - Unânime - J. 10.08.2017.

21. TJPR - 9ª C. Cível - AC - 1602433-0 - Curitiba - Rel.: José Augusto Gomes Aniceto - Unânime - J. 23.02.2017.

22. Trecho do julgado que alude o dito caráter comercial da locação por temporada: “aludida locação tem características de hospedagem comercial, haja vista que o apelado fornece aos inquilinos roupa de cama, mesa, banho, trata-os como hospede, não inclui as refeições no valor do aluguel, cobra taxas de limpeza e de reserva,



Tanto a proibição pura e simples quanto a imposição de limites e multas podem fazer com que condôminos insatisfeitos recorram no judiciário e, eventualmente, obtenham decisão que anule a proibição e/ou multas impostas, isso sem mencionar o dever de ressarcir o condômino das perdas e danos relativos à aluguéis já contratados que foram frustrados pela proibição da locação por temporada.

Entretanto, os julgadores não acolheram esses argumentos pois, no seu entendimento: “a vedação imposta pelo condomínio não dispõe de amparo legal que a justifique, uma vez que a locação de imóvel urbano por temporada é prática que se encontra devidamente prevista no art. 48, caput, da Lei nº. 8.245/91.” Também o Tribunal não verificou qualquer desvio de finalidade na destinação do imóvel locado por temporada haja vista que esse tipo de locação tem caráter eminentemente residencial, ainda que de uso temporário.

Por outro lado, encontramos julgados no Tribunal de Justiça de São Paulo e no Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul que entenderam a questão do aluguel por temporada de forma absolutamente oposta ao caso referido acima.

No caso julgado no Rio Grande do Sul, oriundo da Comarca de Gramado²³, os autores da ação eram condôminos que visavam, em regime de tutela de urgência antecipada, a suspensão da deliberação da assembleia condominial que decidiu pela proibição da locação por temporada nos apartamentos do Condomínio. Os julgadores mantiveram a deliberação da assembleia por dois motivos: a proibição tinha previsão expressa na Convenção do Condomínio; e, no caso concreto, entendeu-se pela prevalência do direito da coletividade em detrimento do direito individual do proprietário do apartamento. Nesse sentido, as palavras de um dos desembargadores que julgaram o caso: “O exercício do direito constitucional da propriedade é um direito individual, fundamental, mas não é absoluto, e o regimento do condomínio define a respeito. Então, no momento, doutores, têm que ser preservado o interesse do condomínio que representa o interesse da coletividade.”

ainda limita o tempo de contrato entre o mínimo de uma semana e o máximo de 90 dias, como se fosse uma pousada, hotel ou mesmo hostel.” Vislumbramos aqui, mais uma vez, a confusão entre os conceitos de hospedagem e locação por temporada sobre a qual comentamos no item 2 do presente artigo.

23. TJRS – 20ª C. Cível – AI – 70072635865 – Rel.: Dilso Domingos Pereira – Unânime – J. 14.06.2017.

“

Assim, diante das múltiplas interpretações que esse fenômeno social e econômico do compartilhamento de imóveis através de plataformas e aplicativos pode ter perante o judiciário, nossa sugestão aos Condomínios é evitar ao máximo a proibição total da locação por temporada, optando pela regulação do tema a fim de contemplar os interesses de todos os condôminos.

Já no caso precedente do Tribunal de Justiça de São Paulo, os julgadores entenderam que é legítima a decisão tomada em assembleia de condôminos pela proibição da locação de apartamentos por período inferior a 90 dias, pois a disponibilização dos apartamentos em plataformas como o AirBnb conferiria ao imóvel caráter de hospedagem comercial o que não é compatível com a natureza residencial do mesmo. Para fundamentar a decisão, o desembargador relator inclusive recorreu à descrição existente no site do AirBnb, a qual faz apologia ao imaginário da hotelaria e do turismo, colocando o site como uma plataforma para a satisfação dos interesses de viagens dos seus usuários. Em outras palavras, os julgadores entenderam que a locação de apartamentos por temporada via AirBnb seria uma forma de meio de hospedagem o que desvirtuaria a destinação residencial do condomínio.

Assim, diante das múltiplas interpretações que esse fenômeno social e econômico do compartilhamento de imóveis através de plataformas e aplicativos pode ter perante o judiciário, nossa sugestão aos Condomínios é evitar ao máximo a proibição total da locação por temporada, optando pela regulação do tema a fim de contemplar os interesses de todos os condôminos.

3.2 • De forma geral, que cautelas o Condomínio deve adotar ao permitir a locação por temporada de suas unidades?

Diante do quadro ainda instável da jurisprudência, nossa sugestão ou recomendação aos Condomínios residenciais é que permitam a locação por temporada (seja via aplicativos ou não), mas que ao fazê-lo adotem alguns cuidados com o intuito de contemplar os interesses e necessidades de todos os envolvidos, conforme infográfico na próxima página:

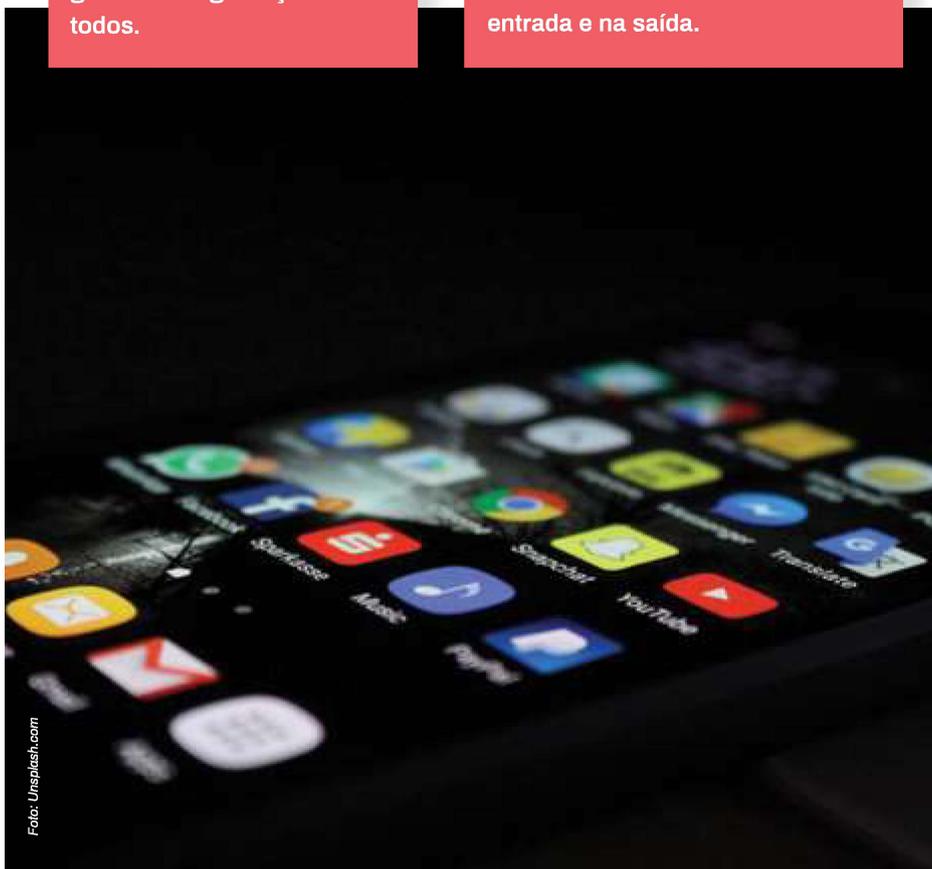
Regramento na Convenção de Condomínio/Regimento Interno**AQUI VÃO ALGUMAS SUGESTÕES:**

Regular eventuais proibições/restrições de uso de áreas comuns pelo inquilino temporário.

Instituir a assinatura de termo de compromisso pelo proprietário no qual este se compromete a ressarcir eventuais danos em áreas comuns ou equipamentos do condomínio causados pelo inquilino.

Tornar obrigatório que os proprietários forneçam para a Administradora Condominial ou para o Síndico os dados de identificação dos locatários/inquilinos de contatos via aplicativos de aluguel por curta temporada, a fim de garantir a segurança de todos.

Restringir ou mesmo proibir que os funcionários do condomínio prestem informações, fiquem com chaves de apartamentos ou prestem serviços para os inquilinos temporários. Deve ser do proprietário a responsabilidade integral de receber o inquilino, prestando todas as informações necessárias e recebendo as chaves na entrada e na saída.



Considerações Finais

Ao fim de todas as considerações feitas ao longo do texto, podemos dizer que o instituto jurídico da locação por temporada é o canal mais indicado para abarcar a relação jurídica entabulada entre locador/anfitrião e inquilino/hóspede no âmbito de aplicativos e plataformas como o Airbnb. A única condição que a lei brasileira impõe é que a duração da locação seja sempre inferior a noventa dias.

Obviamente, em meio a essa maré de mudanças, existem vozes que indicam outro caminho, apontando para a o enquadramento dessa questão como meio de hospedagem, dando um caráter mais comercial/empresarial para essa atividade de compartilhamento de imóveis. Entretanto, conforme exposto no Ponto n.1 acima, o aluguel de imóveis via aplicativos (se inferior ao prazo de noventa dias) deve obedecer à Lei de Locações, na parte relativa ao aluguel por temporada.

Quanto à problemática dos Condomínios, entendemos que, de forma geral, é desaconselhável aos Condomínios proibir totalmente ou impor limites muito rígidos à locação por temporada via aplicativos. Isso porque, ainda é muito instável, para não dizer pouco consistente em termos numéricos, a jurisprudência sobre o assunto nos tribunais brasileiros. Dessa forma, como medida alternativa, propormos que os Condomínios regulem a questão de forma clara e equilibrada, a fim de contemplar os interesses em jogo.