

O CONTRATO DE *SHORT-TERM RENTAL*: DEFINIÇÃO JURÍDICA, EXPLORAÇÃO COMERCIAL E (IN)COMPATIBILIDADE COM OS CONDOMÍNIOS EDILÍCIOS

SHORT-TERM RENTAL CONTRACT: JURIDICAL DEFINITION, COMERCIAL EXPLOITATION AND (IN)COMPATIBILITY WITH APARTMENT BUILDINGS

Betina Kirsch Mattes Sperb¹

Resumo: A economia colaborativa, modelo econômico que prioriza a utilização à aquisição dos bens de consumo, expandiu-se significativamente com o advento da internet, diante da possibilidade a atuação de plataformas intermediárias que propiciam a aproximação dos usuários. O setor de acomodações também vem sendo afetado por esta nova realidade, sendo uma das maiores plataformas de compartilhamento justamente o Airbnb, que integra o setor de compartilhamento de imóveis. Considerando esta realidade, este artigo busca identificar qual a natureza jurídica dos contratos mantidos entre as plataformas e os consumidores, bem como do contrato de *short-term rental* (compartilhamento de imóveis). Em seguida, procura diferenciar a utilização comercial e típica do compartilhamento de imóveis, bem como os impactos que a exploração comercial desta atividade acarreta nos condomínios edilícios, sugerindo-se a regulação como forma de coibir abusos. Conclui-se que as plataformas atuam como agenciadoras ou intermediadoras, e que o contrato de *short-term rental* trata-se de figura atípica, que conjuga aspectos dos contratos de locação por temporada e hospedagem. Também se verifica que a exploração comercial destes contratos não se coaduna com a finalidade residencial dos condomínios edilícios, e que a regulação para diferenciar a utilização comercial da utilização típica pode auxiliar na compatibilização das *short-term rentals* com os condomínios edilícios.

Palavras-chave: Economia colaborativa. Short-term rental. Airbnb. Condomínio edilício.

Abstract: The sharing economy, a business model that prioritizes the utilization of goods instead of its acquisition, has expanded significantly with the arrival of the internet, considering the possibility of operation by the intermediate platforms that make the approximation of the users possible. The accommodation sector also has been affected by this new reality, with Airbnb, that integrates this sector, being one of the biggest sharing platforms. Considering this reality, this article seeks to identify what's the juridical nature of the contracts that are held between the platforms and the consumers, as well as the short-term rental contract (real estate sharing). Afterwards, this article aims to differentiate between the commercial and typical utilization of the short-term rental contracts, as well as the impacts of the commercial exploitation of this activity in the apartment buildings, suggesting regulation as a solution to restrain further abuses. The conclusion is that the platforms act as agents or intermediates, and the short-term rental contracts are atypical juridical figures, that conjugates aspects of the temporary rental contracts and accommodation contracts. It was also verified that the commercial exploitation of these contracts does not match the residential finality of the apartment buildings, and that the regulation to differentiate the commercial and typical

¹ Advogada. Especialista em Direito dos Contratos e Responsabilidade Civil pela UNISINOS. Especialista em Direito do Consumidor e Direitos Fundamentais pela UFRGS. E-mail: bemattes@gmail.com

use may help to compatibilize the short-term rentals with the apartment building legislation.

Keywords: Sharing economy. Short-term rental. Airbnb. Apartment buildings.

Sumário: 1. Introdução 2. O contrato de *short-term rental* na economia compartilhada e a sua definição jurídica conforme a legislação brasileira; 2.1. As plataformas de compartilhamento de imóveis e os serviços prestados por elas; 2.2 O contrato de *short-term rental* e sua tipificação jurídica; 3. A exploração comercial das *short-term rentals* e a (in)compatibilidade com o condomínio residencial; 3.1. A exploração da *short-term rental* como negócio: porque a diferenciação é necessária; 3.2. A exploração comercial das *short-term rentals* em condomínios edilícios: necessária diferenciação e regulação; 4. Considerações Finais; Referências.

1 INTRODUÇÃO

O fenômeno da economia compartilhada ou colaborativa vem crescendo exponencialmente nos últimos anos. Trata-se do compartilhamento de bens e serviços entre os próprios consumidores, com a mediação de uma plataforma online. Alguns exemplos são bem próximos do nosso dia a dia, como a *Uber* e o *Airbnb*.

Esta nova forma de consumir busca aplacar a subutilização da capacidade excedente, que é tão somente um valor latente (CHASE, 2015, p. 33), até que seja efetivamente utilizada. Bens que antes permaneceriam ociosos estão sendo compartilhados de forma rápida e descomplicada. O *ter* perde importância, privilegiando-se o *uso*, com a finalidade de democratizar os bens de consumo. Este novo modelo de consumo vem sendo chamado de *crowd-based capitalism*², *Peers Inc* ou simplesmente *sharing economy*.

A economia de compartilhamento é caracterizada por três componentes principais, que “[...] possibilitam a nossa eficiência na utilização de recursos físicos, financeiros e humanos; nos permitem inovar com rapidez e eficácia’ criam redes distribuídas flexíveis e redundantes; proporcionam o agenciamento econômico [...]”. (CHASE, 2015, p. 105). São eles a capacidade excedente, as plataformas de participação e os *peers*.

Neste cenário, as plataformas de compartilhamento exercem um papel central, pois “[...] organizam, padronizam e simplificam a participação”. (CHASE, 2015, p. 35). São elas, por meio da tecnologia empregada, que tornam possível o fenômeno que atualmente estamos vivenciando.

² Capitalismo baseado nas massas. (SUNDARARAJAN, 2016).

Quer dizer, compartilhar não é novo, mas sim as plataformas que buscam facilitar esta prática, uma vez que a “tecnologia da informação vem facilitando a conexão entre produtores e consumidores, e principalmente, permitindo o desenvolvimento de mecanismos para estabelecer-se a confiança entre estranhos”. (LESHINSKY e SCHATZ, 2018, p. 418).

Na criatividade da nova economia, surgem diversos negócios e plataformas para este fim, em diversos segmentos que se amoldam a este modelo de negócio colaborativo, sendo um deles o compartilhamento de imóveis. A plataforma Airbnb é o seu principal expoente, mas também existem outras menos populares no Brasil, como o Alugue Temporada (atualmente parte da plataforma Home Away) (ALUGUE TEMPORADA, 2019?), Homestay (HOMESTAY, 2019?) e 9Flats. (9FLATS, 2019?).

Os chamados contratos de *short-term rental*, *peer to peer*³ *rental* ou *home-sharing* vêm crescendo exponencialmente, seja em razão da facilidade de utilização das plataformas, seja pela confiança transmitida aos seus usuários.

Da mesma forma, muitos destes imóveis oferecidos para locação por meio destas plataformas se localizam em condomínios edilícios, o que vem representando um desafio, diante dos conflitos que já começam a ocorrer entre o direito de propriedade e o direito de vizinhança.

Além disso, o Direito vem tendo dificuldade em definir estes novos contratos, bem como a sua compatibilização com os condomínios edilícios, o que nos leva aos seguintes questionamentos que buscam ser respondidos com este trabalho: qual a natureza jurídica do contrato *short-term rental* e de que maneira se compatibilizam com os condomínios edilícios?

O presente artigo⁴, portanto, tem como objetivo geral analisar qual a natureza jurídica do contrato de *short-term rental* (compartilhamento de imóveis por meio de plataformas) e de que maneira podem ser compatibilizados com os condomínios edilícios. Para tanto, foram traçados os seguintes objetivos específicos: analisar os tipos contratuais de locação por temporada e hospedagem para definir a natureza jurídica do contrato de *short-term rental* e dos serviços prestados pelas plataformas de compartilhamento de imóveis; distinguir o usuário típico das plataformas daquele que explora comercialmente as *short-term rentals*; identificar os impactos jurídicos da

³ A tecnologia peer to peer “ [...] possibilita aos pontos da rede atuarem como cliente e servidor , o que resulta na aptidão para compartilhar informações sem a necessidade de um servidor central”(MADALENA, 2014, p. 349).

⁴ Fruto de pesquisa desenvolvida na Especialização em Direito dos Contratos e Responsabilidade Civil na UNISINOS, sob orientação do Professor Dr. Manoel Gustavo Neubarth Trindade.

utilização comercial do compartilhamento de imóveis nos condomínios; e por fim, verificar de que maneira a regulação dos contratos de *short-term rental* pode auxiliar na compatibilização com os condomínios edilícios.

O método de pesquisa a ser utilizado será o hipotético-dedutivo, além de serem utilizados os procedimentos de investigação de pesquisa bibliográfica e análise documental (legislação brasileira, decisões judiciais e termos de uso do site AIRBNB).

No primeiro capítulo, será analisada a plataforma airbnb, o serviço que ela presta, bem como a definição da natureza jurídica dos contratos de *short-term rental*.

No segundo capítulo, será examinada a exploração comercial dos contratos de compartilhamento de imóveis, bem como os impactos nos condomínios edilícios e como a regulação pode auxiliar na compatibilização.

2. O contrato de *short-term rental* na economia compartilhada e a sua definição jurídica conforme a legislação brasileira

As novas relações trazidas pela economia de compartilhamento são a tônica do momento, e vêm crescendo exponencialmente, especialmente no setor de acomodações por meio do *Airbnb*, sua representante mais famosa no Brasil. A plataforma tem como escopo conectar pessoas dispostas a oferecer acomodação e pessoas que necessitam de um local para se hospedar. Os atrativos incluem o preço por vezes mais convidativo, além da facilidade de utilização e do sistema de avaliações dos imóveis anunciados, que propicia uma maior confiança entre os usuários.

O impacto deste novo modelo de negócios não se limita ao plano econômico e comercial, afetando também o plano jurídico. Afinal, diversas questões permanecem sem resposta, como a qualificação jurídica dos serviços prestados pela plataforma, e do contrato de *short-term rental*, firmado entre os usuários. O capítulo inicial deste trabalho se debruça sobre estas questões, procurando fornecer subsídios para que possamos respondê-las.

2.1. As plataformas de compartilhamento de imóveis e os serviços prestados por elas

A economia compartilhada vem sendo chamada por alguns autores de *platform economy*,⁵ justamente porque as plataformas são uma parte essencial deste novo modelo de negócios, sendo utilizadas para interligar a oferta e a demanda de bens. Elas

⁵ Traduzível como *economia das plataformas*. (FINCK e RANCHORDÁS, 2016).

facilitaram e tornaram mais eficiente a execução de atividades tradicionalmente restritas a mercados pequenos e com altos custos de transação.

O Airbnb, que é uma das plataformas mais conhecidas no Brasil, se intitula uma *comunidade baseada no compartilhamento*, que ajuda a torná-lo “[...] fácil, agradável e seguro” (AIRBNB, 2019?), mediante a averiguação dos anúncios e perfis dos utilizadores, manutenção de um sistema de comunicação seguro entre as partes contratantes dos serviços, e a administração de uma plataforma confiável para processar os pagamentos. Este novo modelo de negócios proposto pelo Airbnb, que se enquadra no conceito de *inovação disruptiva*,⁶ centra-se na “[...] economia de custos, comodidades domésticas, e no potencial para experiências locais mais autênticas”. (GUTTENTAG, 2013, p. 1192).

Pelo que se depreende de seus termos de utilização, o Airbnb procura deixar claro que não integra a relação contratual mantida entre seus membros, não oferece ou gerencia quaisquer bens ou anúncios, nem é “[...] corretora de imóveis ou seguradora”. Também “[...] não atua como um agente em qualquer capacidade para um Membro, exceto conforme especificado nos Termos de Pagamento” (AIRBNB, 2019?).

Os membros são denominados como anfitriões e hóspedes, e os serviços oferecidos são denominados como serviços de anfitrião.

É cobrada uma taxa de serviço no momento da confirmação da reserva, com a finalidade de cobrir os custos de operação da plataforma, inclusive o “atendimento ao cliente 24h e processamento de cartões de crédito”. (AIRBNB, 2019?). Existem dois tipos de taxa, e o anfitrião pode selecionar qual delas prefere. A taxa padrão é compartilhada pelo anfitrião e hóspede, com percentual variável, geralmente em torno de 3% para o anfitrião e 13% para o hóspede, incidentes sobre o subtotal da reserva (preço por noite acrescido da taxa de limpeza e a taxa de hóspede adicional, caso se aplique, com a exclusão das taxas e impostos do Airbnb). A outra taxa prevista incide apenas para anfitriões, e varia de 14% a 20%, sendo “[...] criada para que hotéis e outras empresas de hospitalidade tenham mais controle sobre o preço final pago pelos hóspedes”. (AIRBNB, 2019?).

⁶ A teoria da inovação disruptiva é o processo pelo qual um produto inovador provoca uma transformação no mercado, angariando consumidores por oferecer benefícios alternativos (como ser um serviço mais barato, conveniente ou simples), de forma a criar um novo mercado paralelo. Por não conter os atributos tradicionais daquele produto ou serviço, esta inovação é ignorada pelas empresas proeminentes do setor, até que o produto ou serviço se torne cada vez mais atrativo aos consumidores, e cada vez mais arraigado nos hábitos de consumo, o que dificulta a competição das empresas tradicionais com o produto disruptivo. (GUTTENTAG, 2013).

O Airbnb pode ser classificado como uma *plataforma de acesso*, que “[...] ao decompor ou agregar a capacidade excedente, possibilitam aos usuários obter mais valor de um ativo usando-o de uma maneira mais prática e barata do que seria possível antes”. (CHASE, 2015, p. 38). Isto é positivo justamente para ativos físicos, cujo potencial deve ser plenamente utilizado, em razão da finitude de recursos aliado ao persistente crescimento populacional.

Feitas estas considerações, é possível concluir que a plataforma auferir lucro mediante a aproximação do anfitrião e hóspede, serviço semelhante ao de um corretor de imóveis ou agente. De fato, a plataforma é uma “[...] entidade facilitadora de concretização do negócio jurídico”. (PEREIRA JUNIOR *et al.*, 2018, p. 279). Mas seria algo mais? São pertinentes os questionamentos de Tavolari (2017, p. 272), no sentido de que

Se o Airbnb não é o intermediário do contrato, por que a empresa ingressa como terceiro interessado em ações judiciais contra seus usuários ou por que se compromete a recolher impostos por eles? Seria apenas uma postura voluntária, sem lastro em qualquer obrigação jurídica real? Como qualificar a cobrança da taxa sobre o valor das transações na plataforma, se não como intermediação onerosa?

Afinal, se o hóspede não ficou satisfeito com a acomodação, ou teve qualquer tipo de problema, vem sendo aceito que demande a própria plataforma em conjunto com o anfitrião.

A conclusão de Marques (2016, p. 215) é que “O site ou aplicativo atua não apenas como um facilitador, mas sim como aquele que torna viável e, por vezes, estrutura um determinado modelo de negócio”. Assim, discorre sobre a figura do guardião de acesso ou *gatekeeper*, que é quem

abre a porta do negócio de consumo, que muitas vezes ele não realiza, mas intermedeia e por vezes coordena mesmo o pagamento (paypal, e eventualmente, os seguros etc.), como incentivos de confiança para ambos os leigos envolvidos no negócio. (MARQUES, 2017, p. 255).

Quer dizer, a existência de uma plataforma intermediadora concede uma profissionalidade ao negócio, em razão do pressuposto controle de qualidade conferido pela utilização da marca (PAIXÃO, 2018). O *gatekeeper* também garante “[...] a segurança do meio negocial oferecido, em uma espécie de responsabilidade em rede (*network liability*), cuja exata extensão, contudo, será definida caso a caso, conforme o nível de intervenção que tenha sobre o negócio”. (MARQUES E MIRAGEM, 2015).

Assim, as relações comerciais realizadas entre os usuários da plataforma acabam sendo contaminadas pela existência do *gatekeeper*, que é a plataforma e o fornecedor principal da economia compartilhada. (MARQUES, 2016). Acabam atraindo a aplicação do Código de Defesa do Consumidor, portanto.

Apesar de existirem casos em que será possível responsabilizar o intermediador pela prestação principal do negócio, na maioria das vezes quem “[...] apenas aproxima e intermedia o negócio deverá garantir a segurança e confiança no meio oferecido para realizá-lo, não respondendo, necessariamente, pelas prestações ajustadas entre partes”. (MARQUES E MIRAGEM, 2015).

Por outro lado, mesmo diante desta figura do *guardião de acesso*, os serviços prestados pelo Airbnb ainda carecem de uma qualificação jurídica, ao menos aproximada. De fato, o contrato mantido entre o Airbnb e os usuários parece se assemelhar muito aos contratos de intermediação ou de agência, apesar de a plataforma tentar descaracterizar estas relações negociais.

O contrato típico de corretagem tem como atividade preponderante “[...] aproximar pessoas que desejam contratar, pondo-as em contato” (GOMES, 2019, p. 389) e conciliando os seus interesses. Conforme a redação do art. 722 do CC, o contratado “obriga-se a obter [...] um ou mais negócios, conforme as instruções recebidas”.

Já o contrato de agência se caracteriza “[...] quando uma pessoa assume, com autonomia, a obrigação de promover habitualmente, por conta de outra, mediante remuneração, a realização de certos negócios, em zona determinada”. (GONÇALVES, 2011, p. 463). O agente promove os atos preparatórios em favor do agenciado, mas não necessariamente conclui o negócio. A diferença primordial é entre as duas figuras típicas é que a corretagem não possui habitualidade ou delimitação de área de atuação. (PELUSO, 2018).

O Airbnb funciona da seguinte forma: o anfitrião cria seu anúncio, e determina as condições e requisitos para reserva. O hóspede que visualizar o anúncio e quiser se hospedar naquele local envia um pedido de reserva, e o anfitrião tem 24 horas para aceitar ou recusar. É possível que os anfitriões ativem a funcionalidade reserva instantânea, que permite a reserva sem aprovação de hóspedes que atendem a todos os requisitos. Pode ser conferida uma pré-aprovação pelo anfitrião, o que confere ao hóspede 24 horas para confirmar a reserva sem a exigência de qualquer ação adicional do anfitrião.

Assim, os serviços do Airbnb consistem em manter no ar os anúncios dos anfitriões, ser um canal para comunicação entre as partes, e processar os pagamentos. Pode confirmar reservas em determinadas datas e se preenchidos alguns requisitos, desde que previamente autorizado pelo anfitrião.

Entendemos que não há como afastar a posição do Airbnb como agenciador ou intermediador, mesmo que se trate de uma plataforma online que busca tão somente aproximar os contratantes. As responsabilidades que assume ao coordenar as comunicações e pagamentos a tornam mais do que uma simples facilitadora.

2.2. O contrato de *short-term rental* e sua tipificação jurídica

O intuito dos usuários ao acessarem a plataforma do Airbnb é, essencialmente, acordar um contrato de *short-term rental*. Enquanto uma das partes se caracteriza como anfitrião ou hospedeiro, a outra parte é a inquilina ou hóspede. Mas como podemos tipificar este contrato? É possível amoldá-lo às figuras típicas contratuais já conhecidas, ou se trata de contrato atípico e *sui generis*?

Os tipos contratuais que mais parecem se aproximar da figura da *short-term rental* são o contrato de locação residencial, especialmente a modalidade de locação por temporada, e o contrato de hospedagem. É importante discorrer um pouco a respeito de suas características e diferenciação.

A locação residencial de imóveis urbanos é disciplinada pela Lei do Inquilinato (nº 8.245/1991), a qual exclui expressamente da aplicação desta legislação às locações “em apart-hotéis, hotéis - residência ou equiparados, assim considerados aqueles que prestam serviços regulares a seus usuários e como tais sejam autorizados a funcionar” (art. 1º, §1º, alínea a, item 4). A exceção se dá por que na hipótese “[...] não há que se falar em parte economicamente mais fraca, a merecer a proteção especial do legislador”. (SOUZA, 2017, p. 19).

O conceito de locação residencial por temporada é expressamente disposto no art. 48 da Lei do Inquilinato (Lei nº 8.245/1991), tratando-se da locação “[...] 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 [...]”.

A sua principal característica é a temporariedade, uma vez que o seu prazo de duração não pode ser superior a 90 dias, como também está disposto no artigo de lei. A

doutrina majoritária⁷ entende ser imprescindível a pactuação de contrato escrito, em razão do prazo e características específicas desta modalidade contratual.

O rol de situações trazidas pelo artigo para motivar a locação por temporada é exemplificativo (SOUZA, 2017), sendo admitidos outros motivos. Além disso, não são mais exigidos os requisitos que constavam na legislação anterior, quais sejam “[...] que o imóvel se situasse em orla marítima ou estação climática e que o locatário residisse em outra cidade”. (SOUZA, 2017).

O imóvel a ser locado pode estar ou não mobiliado, mas se estiver é necessária a relação dos móveis e utensílios que o guarnecem. A falta desta relação não descaracteriza a locação por temporada, mas gera presunção de que o imóvel foi locado vazio, recaindo ao locador o ônus de provar o contrário.

É importante distinguir, ainda, as locações por temporada daquelas celebradas em apart-hotéis ou hotéis-residência, pois nestes casos, são oferecidos serviços regulares aos hóspedes, “[...] caracterizando, muito mais, o contrato atípico de hospedagem”. (SOUZA, 2017, p. 221).

O contrato de hospedagem, por sua vez, caracteriza-se pela promessa do hospedeiro em fornecer ao hóspede, mediante remuneração ou promessa de remuneração, alojamento, bem como serviços correlatos. (MIRANDA, 2006, p. 382).

O conceito chave da hospedagem onerosa é a existência da multiplicidade de serviços prestados, e é isto que diferencia este tipo de contratação da locação. Quer dizer, “Na locação apenas se transmite posse e com ela o uso da coisa. Na hospedagem, são oferecidos serviços” (MIRAGEM, 2016, p. 528), inexistindo hierarquia entre as duas obrigações principais (prestar os serviços e entregar a coisa). (GUIMARÃES, 2007). O hospedeiro “[...] faz mais do que locar”, pois a entrega do bem é somente um dos elementos do contrato. (MIRANDA, 2006).

Dentre os serviços que podem ser prestados inclui-se alimentação, limpeza e arrumação dos quartos, salas de reuniões, lavanderia, etc. (SOUZA, 2017).

A Lei 11.771 de 2008, que trata sobre a Política Nacional de Turismo, traz o conceito de meios de hospedagem em seu art. 23, considerando serem os estabelecimentos

[...] 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

⁷ Neste sentido entendem Venosa (2015) e Prado (2017).

serviços de hospedagem, mediante adoção de instrumento contratual, tácito ou expresso, e cobrança de diária.

Os empreendimentos que fornecem hospedagem de forma remunerada são considerados prestadores de serviços turísticos, e carecem de registro perante o Ministério do Turismo conforme arts. 21, I, e 22 da mesma lei.

Ao discorrer sobre as diferenças entre a locação convencional e o serviço de hospedagem prestado por apart-hotéis ou flats, Souza (2017, p. 19) destaca que “[...] tais locações [em apart-hotéis] são por prazos curtos, para atender a necessidades emergenciais ou esporádicas, e se caracterizam, assim, por uma acentuada rotatividade”.

Quer dizer, as figuras típicas são distintas também pelo objetivo diverso que possuem. A hospedagem tem em seu âmago a curta duração da estadia, enquanto que a locação, mesmo por temporada, indica a permanência por um período maior. Não é uma regra, mas um indicativo.

Feitas estas considerações e diferenciações, permanece o principal questionamento: qual o tipo de contrato que melhor retrata esta relação comercial?

A hospedagem é caracterizada, especialmente, pela prestação de serviços que integra o contrato. Mas quais são os serviços correlatos prestados pelos anfitriões do Airbnb? A recepção do hóspede e entrega das chaves (*check-in*) pode ser considerado um serviço? E a cobrança da taxa de limpeza após a estadia?

Além disso, se entendêssemos como um contrato de hospedagem em sua forma típica, a única conclusão possível é que o Airbnb vem operando de forma ilegal, pois nenhum dos meios de hospedagem (residências) parece ter registro como tal. Entendemos, portanto, que o compartilhamento de imóveis não se enquadra legalmente como hospedagem (PAYÃO e VITA, 2018), por mais que exista posicionamento contrário.⁸

Mesmo que não se trate de hospedagem típica, o contrato é mais do que uma simples locação. Somente o fato de ser pactuado em diárias, geralmente em razão do curto tempo que os usuários permanecem no local, já é um indicativo da distinta utilização da locação típica, mesmo por temporada. Além disso, o Airbnb não exige título de propriedade ou a comprovação do direito de sublocação para anunciar e alugar esses imóveis, sendo também possível locar apenas parte do imóvel (um quarto, por

⁸ Algumas decisões do TJSP já decidiram que o contrato se assemelha a um tipo de hospedagem, conforme veremos adiante. Também neste sentido é o entendimento de Silvio de Salvo Venosa (2019).

exemplo), ou espaços não convencionais, como barracas, tendas indígenas, castelos, e até iglus. (TAVOLARI, 2017).

Na realidade, “[...] o fator básico a ser considerado *in casu* é a incompatibilidade entre padrões regulatórios antigos e o dinamismo e a flexibilidade do novo serviço a ser regulado”. (PAYÃO e VITA, 2018, p. 220).

Já existe entendimento (PEREIRA JUNIOR *et al.*, 2018) no sentido de que o compartilhamento de imóveis firmado pelo Airbnb se configura como uma nova modalidade contratual, sendo contrato atípico misto.

Por isso, entendemos que o termo *short-term rental* (locação por curto prazo) parece ser adequado para definir esta nova modalidade contratual, que muito se assemelha à locação por temporada, mas com alguns critérios distintivos.

O tratamento jurídico deste novo tipo contratual vai depender de sua utilização no mercado. Quer dizer, se utilizado comercialmente, possui mais semelhanças com um tipo novo de hospedagem, afastando-se a Lei do Inquilinato. (COUTO e NOVAES, 2017).

É importante, portanto, determinar o que se entende por exploração comercial das *short-term rentals*, e alguns dos impactos dela decorrentes.

3. A exploração comercial das *short-term rentals* e a (in)compatibilidade com o condomínio residencial

Neste segundo capítulo, objetivamos distinguir as *short-term rentals* com nítido caráter comercial, que são ajustadas com regularidade, do compartilhamento típico de imóveis. Esta distinção se justifica pois se tratam de situações jurídicas distintas, que irão repercutir no tipo de contratação e suas consequências jurídicas.

A segunda parte do capítulo trata sobre um dos impactos que tem atraído bastante atenção, que é a compatibilização das *short-term rentals* com os condomínios edilícios. Abordamos este aspecto com base na distinção entre exploração comercial ou uso típico, de modo a fornecer subsídios para regular a situação de forma justa.

3.1. A exploração da *short-term rental* como negócio: porque a diferenciação é necessária

Como vimos, as plataformas do setor de acomodações, como o Airbnb, têm como premissa o compartilhamento de imóveis, de forma a se utilizar as propriedades

em seu potencial máximo (reduzindo o tempo que ficariam ociosas). Esta é a principal bandeira da plataforma Airbnb.

De fato, utilizando-se tal como foi pensado (e como é publicizado) o serviço, pode haver uma verdadeira democratização da propriedade, representando o que é a economia de compartilhamento.

Porém, em muitos casos, o compartilhamento de imóveis pelo Airbnb vem sendo utilizado como um verdadeiro negócio, o que não é vedado, mas não é o intuito real da plataforma da forma como foi concebida.

Muitos dos problemas que observamos com a popularização das *short-term rentals* existem em decorrência do uso comercial destas contratações, e é necessário distinguir duas situações diversas: o compartilhamento de um imóvel algumas vezes por ano, quando o residente está fora da cidade por exemplo, ou o compartilhamento permanente de um imóvel mantido para este fim, disponível 365 dias por ano.

Diversos estudos e artigos já abordaram o problema da exploração comercial das *short-term rentals*, que acaba trazendo diversas consequências. Um dos estudos foi conduzido nas cidades de Hong Kong, Londres, Nova Iorque, Paris e Sydney, e identificou que cerca de um quarto à metade das listagens nestas cidades são de uso comercial, utilização semelhante a um hotel tradicional. Quer dizer, “[...] uma proporção significativa das listagens do Airbnb nestas cidades estava cumprindo uma atividade econômica já difundida, e geralmente regulada muito antes do Airbnb existir”. (CROMMELIN *et al.*, 2018, p. 441).

Já outro estudo realizado com base nos dados de Paris, Barcelona, Berlim e Varsóvia, chegou à conclusão de que as ofertas que representam a verdadeira economia de compartilhamento são uma minoria. Quer dizer, foi identificado que uma parte significativa das listagens do Airbnb são feitas por negócios profissionais. (GYÓDI, 2019).

Isto é agravado pela própria postura da plataforma, pois “Ao não diferenciar entre usuários casuais e empresas, o Airbnb passou a ser visto como um atalho para constituir hotéis ilegais.” (TAVOLARI, 2017, p. 265). Conforme vimos no primeiro capítulo, ao conferir a opção de taxa somente para anfitriões, o próprio Airbnb admite que empresas utilizam o serviço, e parece ser permissiva com este fato.

Também já existe a figura dos chamados corretores de Airbnb, que são empresas ou pessoas físicas dedicadas a gerenciar propriedades disponibilizadas nas plataformas, assumindo os trâmites administrativos, como divulgação local, entrega e coleta das

chaves, manutenção e limpeza. A remuneração é ajustada mediante uma porcentagem do valor pago pelos usuários. Uma destas empresas é a Easyguests (EASYGUESTS, 2019?), que oferece serviços de check-in e check-out (entrega e coleta das chaves), limpeza anterior e após a locação, transporte do aeroporto para o imóvel e vice-versa, e inclusive serviços de otimização dos preços dos anúncios.

Uma reportagem divulgada em maio de 2019 constatou que “Dos dez maiores anunciantes em São Paulo e Rio, ao menos oito deles são empresas que chegam a administrar, cada uma, até 157 imóveis”. (DIEGUES *et al.*, 2019). Dentre estas empresas, estão incluídas imobiliárias, agências de turismo e de apoio administrativo.

Em entrevista, o cofundador e CEO do Airbnb, Brian Chesky, mencionou o fenômeno das pessoas como negócio, afirmando que na economia compartilhada, as pessoas se tornam microempreendedores, apesar de subsistir a antiga separação entre leis para pessoas e leis para negócios. Mas, “*o que acontece quando uma pessoa se torna um negócio?*”. (MCKYNSEY & COMPANY, 2014).

Uma característica central da economia de compartilhamento é justamente o apagamento da linha entre pessoal e profissional (ZALE, 2016). Porém, a situação muda de figura quando se está diante de um anfitrião claramente profissional.

É verdade que o mote do compartilhamento não deixa de ser uma estratégia de negócios, uma vez que o compartilhar invoca a ideia de comunidade, e de auxílio aos demais, tendo uma conotação positiva. As empresas da nova economia se beneficiam deste significado simbólico. (STEMLER, 2016).

Contudo, mesmo que se reconheça que qualquer compartilhamento seria um tipo de negócio, diante da falta de gratuidade por exemplo, é necessário reconhecer que existe uma diferença fundamental entre o uso proposto e o uso indiscriminado e com regularidade.

Quer dizer, uma situação é o compartilhamento da residência enquanto o residente está temporariamente em outro local, e a casa que permaneceria inabitada está sendo compartilhada. Outra situação diversa é se a pessoa vive permanentemente em outro local, mas possui imóvel que permanece sempre disponível para a locação, o que acaba se assemelhando a um hotel ilegal. O primeiro exemplo seria parte da economia compartilhada, e o segundo não. (MEELEN e FRENKEN, 2015).

3.2. A exploração comercial das *short-term rentals* em condomínios edilícios: necessária diferenciação e regulação

A utilização massiva das plataformas de compartilhamento de imóveis, o que é agravado pela exploração comercial deste tipo de atividade, acaba por criar diversas externalidades⁹ negativas.

Em estudo realizado em grandes cidades europeias (GYÓDI, 2019), constatou-se que o compartilhamento de imóveis por meio das plataformas acaba por diminuir a oferta de moradia de longo prazo, além de aumentar os preços médios das locações residenciais. Também foi verificado que pode contribuir para a gentrificação.

Além disso, a exploração comercial do compartilhamento acarreta problemas tributários e de concorrência desleal, pois acaba se assemelhando aos serviços de hotelaria, sem a necessidade de obedecer aos requisitos legais e recolher os respectivos impostos de serviço sobre a atividade. (PAYÃO e VITA, 2018).

Contudo, o presente trabalho procura se debruçar sobre uma problemática que tem atraído cada vez mais atenção no Brasil, que é a compatibilização dos contratos de *short-term rental* aos condomínios edilícios.

Ao mesmo tempo que é um direito do condômino usar, gozar e dispor livremente de suas unidades do edifício,¹⁰ deve “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” (art. 1335, IV do Código Civil). Este nível de proteção aos direitos dos outros condôminos torna-se cada vez mais sensível, inclusive em relação à “[...] turbação decorrente de atividades estranhas à finalidade do imóvel ou da sua regular ocupação”. (AGHIARIAN, 2015, p. 53-54).

Em prédios residenciais, portanto, o condômino não pode explorar atividade comercial em sua unidade, pois isto desvirtuaria a finalidade residencial do bem. Esse desvirtuamento acarreta “[...] em prejuízo aos demais moradores, que viriam quebrada a finalidade do condomínio, com o surgimento de transtornos, incômodos e aumento de frequência de pessoas, inclusive afetando a segurança”. (RIZZARDO, 2019, p. 150).

O compartilhamento de imóveis por meio de plataformas tem em sua essência a alta rotatividade de pessoas estranhas, e por vezes pode perturbar o sossego dos demais condôminos e levantar preocupações relacionadas à segurança, comprometendo “[...] a essência do regime condominial”. (PAYÃO e VITA, p. 2018, p. 221).

⁹ Falha de mercado pela qual os benefícios ou custos de uma troca acabam refletindo em terceiros além das partes envolvidas na transação. (COOTER e ULEN, 2010).

¹⁰ Conforme redação do art. 1.331 § 1º: As partes suscetíveis de utilização independente, tais como apartamentos, escritórios, salas, lojas e sobrelojas, com as respectivas frações ideais no solo e nas outras partes comuns, sujeitam-se a propriedade exclusiva, podendo ser alienadas e gravadas livremente por seus proprietários, exceto os abrigos para veículos, que não poderão ser alienados ou alugados a pessoas estranhas ao condomínio, salvo autorização expressa na convenção de condomínio. (BRASIL, 2002).

Além disso, ao locar uma unidade, o hóspede tem acesso às áreas comuns do condomínio, como as piscinas, academia e salão de festas, surgindo uma “[...] inquietação compreensível dos condôminos em sua vida social e não apenas sob o aspecto da segurança”. (VENOSA, 2019).

Por mais que qualquer compartilhamento ajustado pelo Airbnb possa acarretar alguns transtornos aos demais condôminos (o que pode ser resolvido com a instituição de algumas regras), o maior problema parece ser a exploração comercial das unidades, conforme explicitado no início deste capítulo. Isso porque “Os condomínios estritamente residenciais não têm permissão para explorar comercialmente suas unidades, caracterizando essa hospedagem como um desvio de finalidade, para dizer o mínimo”. (VENOSA, 2019).

É provável que o compartilhamento do imóvel em um final de semana por mês, por exemplo, não acarrete tantos transtornos aos vizinhos do que o compartilhamento todos os finais de semana. Por vezes, os vizinhos sequer conhecem o proprietário do imóvel, mas somente os seus hóspedes que variam a cada dia ou semana. Quer dizer, nem todos os compartilhamentos de imóveis tem a mesma finalidade, e é justamente por isso que se defende uma diferenciação entre o uso comercial e o uso padrão da plataforma.

Tem-se, portanto, que o compartilhamento das unidades com viés comercial deturpa a finalidade residencial do condomínio, pois

A natureza do condomínio residencial é incompatível com a prática de atividades nitidamente comerciais, especialmente quando esta pode comprometer a convivência em comum, colocando em risco a segurança dos bens e das pessoas do local. (PAYÃO e VITA, 2018, p. 221).

Por mais que o hóspede utilize a unidade do mesmo jeito que o anfitrião utilizaria (por exemplo, para dormir, fazer refeições e atividades que normalmente faria em sua casa), não se pode dizer que ele está residindo no local. Trata-se tão somente de um local temporário para ficar, não adquirindo o hóspede qualquer controle sobre a propriedade. (ROMAN, 2019).

Assim, por mais que o contrato de *short-term rental* possa inicialmente se assemelhar à locação por temporada, a exploração comercial faz com que se assemelhe mais a um tipo de hospedagem. A finalidade de uso pode acarretar, portanto, na alteração do tratamento jurídico do contrato.

Já existe, inclusive, entendimento jurisprudencial do Tribunal de Justiça de São Paulo, que o compartilhamento de imóveis fere a finalidade residencial, sem questionar-se qual o intuito (exploração comercial ou utilização padrão).¹¹ Também despontam decisões no sentido contrário, assemelhando o contrato de *short-term rental* a uma locação por temporada, devendo a convenção de condomínio prever expressamente a restrição ao direito de propriedade.¹²

Em pesquisa jurisprudencial no TJSP, realizada em outubro de 2019, foram identificadas dezoito decisões que discutiam se o condomínio poderia restringir o contrato de *short-term rental*. Em dez delas, os desembargadores entenderam que o contrato é semelhante à locação por temporada, e por isso seria necessário que a restrição ao direito de propriedade constasse em convenção condominial. Já nas outras oito decisões, entendeu-se que o contrato de *short-term rental* é incompatível com a finalidade residencial do condomínio, assemelhando-se ao contrato de hospedagem ou hospedaria.

A discussão já aportou no Superior Tribunal de Justiça, que começou a julgar o Recurso Especial nº 1.819.075 em 10 de outubro de 2019, de relatoria do Ministro Luis Felipe Salomão.

Em seu voto, o Ministro destacou não entender a atividade como comercial, não podendo ser o condômino privado de locar a sua unidade. Defendeu que a alta rotatividade de pessoas e inexistência de vínculo dos ocupantes “[...] não servem para configuração da exploração comercial dos imóveis, sob pena de desvirtuar a própria caracterização da atividade.” (MIGALHAS, 2019). Também considerou “[...] que afronta o direito de propriedade garantido na Constituição proibir a exploração econômica do próprio imóvel” (OLIVEIRA, 2019).

Apesar de ter afirmado que os contratos se assemelham a locações por temporada (STJ, 2019), o Relator reconheceu que não era possível amoldar as atividades a um contrato típico existente no ordenamento jurídico.

¹¹ Neste sentido, ver a recente decisão, que cita diversos outros precedentes no corpo do acórdão, e cuja ementa afirma: “[...] Locação de unidade autônoma através de anúncio em plataformas digitais que constitui forma de hospedagem, e não de ocupação com finalidade residencial, dada a alta rotatividade de pessoas. Uso do imóvel de forma desvirtuada da finalidade estritamente residencial prevista em convenção condominial [...]”. (SÃO PAULO, 2019a).

¹² A decisão mais recente neste sentido entendeu que: “É fato que se trata de condomínio cuja natureza é exclusivamente residencial. Contudo, a locação por temporada, por meio de plataforma digital, não desqualifica o uso do imóvel”, e que “[...] a proibição restringe o direito de propriedade, e, portanto, a restrição à locação por temporada, por meio de plataforma digital, deve constar expressamente da convenção de condomínio”. (SÃO PAULO, 2019b).

O julgamento foi suspenso diante do pedido de vista do Ministro Raul Araújo, mas ele mesmo já sinalizou que entende possível a limitação mediante cláusula na convenção de condomínio.

Os Tribunais, contudo, não estão perquirindo sobre a finalidade da contratação, o que pode ser problemático, justamente porque “[...] o foco ao determinar a melhor forma de regular os participantes da economia compartilhada deveria ser como os bens compartilhados estão sendo realmente utilizados”. (CROMMELIN *et al.*, 2018, p. 434).

A ausência de diferenciação entre usuários profissionais e típicos acaba por prejudicar os usuários casuais, que compartilham seus imóveis de forma não profissional. Tratando igualmente situações diversas, estão, de um lado, chancelando hotéis ilegais, e por outro proibindo uma atividade lícita e tolhendo a livre-iniciativa.

Quer dizer, não se trata de permitir ou proibir totalmente a atividade em condomínios edilícios, mas de criar mecanismos para conciliar os interesses de ambas as partes. Uma forma de fazer isto é regular a atividade, utilizando-se a distinção entre o uso profissional e o uso esporádico, para complemento de renda, por exemplo.

Mesmo que não sejam evitadas todas as externalidades negativas decorrentes das *short-term rentals*, a interpretação das convenções para proibir somente os compartilhamentos que claramente se tratam de uso comercial evitaria as consequências mais drásticas, como verdadeiros hotéis ilegais. (ROMAN, 2019).

Já se discute na doutrina brasileira e estrangeira qual seria a melhor forma de regular as atividades do Airbnb, levando-se em consideração o novo tipo de relação econômica que é o compartilhamento, mas considerando que pode se assemelhar muito à atividade econômica tradicional, devendo ser tratada como tal. Por exemplo, “[...] um anfitrião do Airbnb com dez anúncios de propriedades deveria ter que cumprir os mesmos requisitos que um pequeno hotel ou pousada”. (STEMLER, 2016, p. 240).

Também já foi constatado que “a ausência de regulação pode implicar na maior concentração de prestadores de serviços profissionais no âmbito do compartilhamento de imóveis” (GYÓDI, 2019, p. 541-542), caracterizando um verdadeiro “[...] setor informal de acomodações turísticas”. (GUTTENTAG, 2013, p. 1200).

A autorregulação, que se trata de conferir a responsabilidade regulatória às partes e não ao Estado, é uma das possibilidades que vêm sendo levantadas. Sundararajan e Cohen (2017) defendem que as plataformas devem ser incluídas como parceiras e não como inimigas. Neste caso, o próprio Airbnb poderia banir os usuários transgressores de utilizarem a plataforma. (LESHINSKY e SCHATZ, 2018).

Os mesmos autores identificam, contudo, que em determinadas situações, como diante da ineficiência das trocas de mercado causadas por externalidades impossíveis de serem internalizadas, seria necessária regulação por terceiros, como o Estado. (SUNDARARAJAN e COHEN, 2017). Parece ser o caso, até porque, como vimos, a plataforma Airbnb não parece estar muito preocupada com a exploração comercial dos imóveis ali listados.

A regulação do uso profissional do Airbnb já é realidade em diversos países, como na cidade de Amsterdam, que permite que os anfitriões possam locar suas residências por, no máximo 2 meses por ano, desde que sejam residentes legais daquele imóvel, e a legislação de Paris, que permite a locação por até 4 meses ao ano do imóvel de residência. (FINCK e RANCHORDÁS, 2016).

No caso de Paris, para ser considerada uma residência primária é necessário que o morador resida no local por pelo menos oito meses por ano. Caso contrário, considera-se o imóvel uma residência secundária, que pode ser compartilhada desde que obedecidas algumas restrições. Locar uma residência secundária caracteriza uma mudança de uso, e necessita de autorização. (CROMMELIN *et al.*, 2018).

Em Londres, existe a *regra das 90 noites*, pois em algumas localidades somente é possível compartilhar a residência por no máximo 90 noites por ano, sem que seja considerado uma alteração no uso residencial da propriedade. (AIRBNB, 2019?).

Também em Berlim existem restrições às *short-term rentals*, podendo os anfitriões locar a sua residência secundária por até 90 dias por ano, desde que devidamente autorizados pelo poder público. (AIRBNB, 2019?).

O site do Airbnb possui uma série de artigos intitulada hospedando com responsabilidade (AIRBNB, 2019?), que dá conta das diversas regulações e permissões necessárias a serem observadas pelos anfitriões na locação de seus imóveis.

A regulação minimalista realizada por diversas cidades acaba por revelar que as “[...] autoridades locais estão dispostas a abraçar os benefícios da economia compartilhada genuína”, e que as regulações propostas (limites de duração e permissões) buscam “[...] limitar o uso dessas plataformas por profissionais”. (FINCK e RANCHORDÁS, 2016, p. 45).

A sugestão de Couto e Novaes também vai neste sentido, qual seja “[...] limitar o tempo máximo por ano que se pode realizar aluguel de pequena temporada e cadastrar os imóveis disponibilizados para esse fim”. (COUTO e NOVAES, 2017, p. 276).

E esta solução parece ser benéfica não só para regular a generalidade das *short-term rentals*, mas na situação específica do condomínio.

Uma possível solução, portanto, seria limitar o número de dias por ano que os condôminos podem compartilhar seus imóveis por meio das plataformas, como é feito em Londres, por exemplo. Caso ultrapassem este limite, estaria configurada a exploração comercial.

Se mostra necessário, contudo, que a regulação do Airbnb contemple esta questão primordial do direito condominial, pois caso a responsabilidade de regulamentação recair exclusivamente aos condomínios, isto “[...] gerará uma infinidade de regras variáveis e díspares, algumas permissivas outras proibitivas, conflitos judiciais [...], inclusive produzindo variáveis no mercado imobiliário”. (PAYÃO e VITA, 2018, p. 221).

Esta restrição parcial, portanto, parece conciliar todos os interesses envolvidos, sem a necessidade de proibir a atividade, mas a regulando minimamente de forma a minimizar os transtornos causados.

4. Considerações finais

Por intermédio deste artigo buscou-se compreender qual a natureza jurídica dos serviços prestados pelas plataformas de compartilhamento de imóveis e dos contratos de *short-term rental* firmados por elas especialmente pelo Airbnb, bem como de que maneira podem se compatibilizar com os condomínios residenciais.

Constatou-se que as plataformas de compartilhamento de imóveis atuam como guardiãs de acesso ou *gatekeepers*, tornando viável o modelo de negócios de compartilhamento entre os contratantes, e trazendo profissionalidade aos serviços. Também observou-se ser impossível afastar as plataformas do papel de agenciadora ou intermediadora dos negócios realizados, pois coordenam as comunicações entre as partes, propiciam um sistema de avaliações, e regulam, inclusive, os pagamentos.

No que tange à análise do tipo contratual que melhor traduz as *short-term rentals*, foram analisados atentamente os tipos de locação por temporada e hospedagem, sendo reconhecido que o compartilhamento caracteriza novo tipo contratual, o qual conjuga disposições de ambos os contratos.

Em seguida, examinou-se a diferenciação entre exploração comercial e utilização típica da plataforma, constatando que pode existir alteração na tipologia

contratual diante da finalidade de utilização do bem. Quer dizer, o uso comercial do compartilhamento de imóveis pode assemelhar a *short-term rental* a uma hospedagem.

Esta diferenciação (uso típico e comercial), portanto, apesar de nem sempre ser feita, se mostra essencial à compreensão da matéria.

Também foi analisado o impacto que as *short-term rentals* acarretam nos condomínios edilícios, tendo em vista os transtornos e preocupações com segurança que estes contratos acabam ocasionando em razão da alta rotatividade de pessoas, potencializados em razão do uso comercial.

Assim, foi possível apurar que a exploração comercial das unidades, que se traduz pela regularidade no compartilhamento, pode desvirtuar a finalidade residencial do condomínio

Este tema, inclusive, está em julgamento pelo STJ, em razão de sua importância e impacto em condomínios edilícios em todo o país. Contudo, não se costuma fazer esta diferenciação entre uso comercial e uso típico da plataforma, o que pode acarretar em proibições de qualquer tipo de compartilhamento ou permissões em qualquer circunstância, o que não parece ser o ideal.

Por fim, sugeriu-se a regulação mínima dos contratos de *short-term rental*, no que tange ao número de dias que os imóveis podem ser locados a terceiros, conforme se verifica na legislação de outras cidades pelo mundo, sustentando que parece ser a forma mais justa e que procura compatibilizar os interesses de todos os participantes.

Referências

9FLATS. **Looking for a better way to stay?** [S.l.], [2019?]. Disponível em: <<http://about.9flats.com/what-is-9flats/>>. Acesso em: 11 ago. 2019.

AGHIARIAN, Hércules. **Curso de direito imobiliário**. 12. ed. rev. ampl. e atual. São Paulo: Atlas, 2015.

AIRBNB. **Berlin**. Berlin, [2019?]. Disponível em: <<https://www.airbnb.com/help/article/854/berlin>>. Acesso em: 13 out. 2019.

AIRBNB. **Hospedando com responsabilidade**. Brasil, [2019?]. Disponível em: <<https://www.airbnb.com.br/help/topic/272/hospedando-com-responsabilidade>>. Acesso em: 26 ago. 2019.

AIRBNB. **O que é a taxa de serviço do Airbnb?** Brasil, [2019?]. Disponível em: <<https://www.airbnb.com.br/help/article/1857/o-que-%C3%A9-a-taxa-de-servi%C3%A7o-do-airbnb>>. Acesso em: 30 ago. 2019.

AIRBNB. **O que é o Airbnb e como ele funciona?** Brasil, [2019?]. Disponível em: <<https://www.airbnb.com.br/help/article/2503/o-que-%C3%A9-o-airbnb-e-como-ele-funciona>>. Acesso em: 20 ago. 2019.

AIRBNB. **Responsible hosting in the United Kingdom.** United Kingdom, [2019?]. Disponível em: <<https://www.airbnb.com/help/article/1379/responsible-hosting-in-the-united-kingdom>>. Acesso em: 12 out. 2019.

AIRBNB. **Termos de serviço atualizados.** Brasil, [2019?]. Disponível em: <<https://www.airbnb.com.br/terms>>. Acesso em: 30 maio 2019.

ALUGUE TEMPORADA. **Quem somos.** [S.l.], [2019?]. Disponível em: <https://www.aluguetemporada.com.br/info/quem-somos?icid=IL__O_Text__company_footer>. Acesso em: 11 ago. 2019.

BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002.** Institui o Código Civil. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/2002/L10406.htm>. Acesso em: 21 set. 2019.

BRASIL. **Lei nº 11.771, de 17 de setembro de 2008.** Dispõe sobre a Política Nacional de Turismo, define as atribuições do Governo Federal no planejamento, desenvolvimento e estímulo ao setor turístico; revoga a Lei no 6.505, de 13 de dezembro de 1977, o Decreto-Lei no 2.294, de 21 de novembro de 1986, e dispositivos da Lei no 8.181, de 28 de março de 1991; e dá outras providências. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2007-2010/2008/Lei/L11771.htm>. Acesso em: 20 ago. 2019.

BRASIL. **Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991.** Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/18245.htm>. Acesso em: 20 ago. 2019.

CHASE, Robin. **Economia compartilhada:** como as pessoas e as plataformas estão inventando a economia colaborativa e reinventando o capitalismo. Tradução de Cristina Yamagami. São Paulo: HSM do Brasil, 2015.

COOTER, Robert. ULEN, Thomas. Direito e economia. 5. ed. Porto Alegre: Bookman, 2010.

COUTO, Rainer; NOVAES, Leandro. Regulação de tecnologias disruptivas: uma análise de sharing economy. **Revista de Direito do Consumidor**, São Paulo, v. 111, p. 269-292. maio/jun. 2017.

CROMMELIN, Laura. et al. Is Airbnb a Sharing Economy Superstar? Evidence from Five Global Cities. **Urban Policy and Research**, London, v. 36, n. 4, p. 429-444, 28 May 2018. Disponível em: <<https://doi.org/10.1080/08111146.2018.1460722>>. Acesso em: 12 set. 2019.

DIEGUES, Leonardo; CUBAS, Marina Gama; TAKAHASHI, Fábio. Maiores anunciantes no Airbnb são empresas com até 157 imóveis. **Folha de São Paulo**, Deltafolha, São Paulo, 24 maio 2019. Disponível em:

<<https://www1.folha.uol.com.br/mercado/2019/05/maiores-anunciantes-no-airbnb-sao-empresas-com-ate-157-imoveis.shtml>>. Acesso em: 25 set. 2019.

EASYGUESTS. **Services**. [S.l.], [2019?]. Disponível em: <<http://easyguests.com/whatwedo>>. Acesso em: 25 set. 2019.

FINCK, Michèle; RANCHORDÁS, Sofia. Sharing and the city. **Valderbilt Journal of Transnational Law**, Nashville, v. 49, p. 1299-1369, 5 Mar. 2016. Disponível em: <https://papers.ssrn.com/sol3/papers.cfm?abstract_id=2741575>. Acesso em: 26 ago. 2019.

GOMES, Orlando. **Contratos**. Atual. por Edvaldo Brito e Reginalda Paranhos de Brito. 27. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2019. Livro eletrônico.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito civil brasileiro: contratos e atos unilaterais**. v.3. 8. ed. São Paulo: Saraiva, 2011.

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

GUTTENTAG, Daniel. Airbnb: disruptive innovation and the rise of an informal tourism accommodation sector. **Current Issues in Tourism**, v. 18, n. 12, p. 1192-1217, 02 Sept. 2013. Disponível em: <<https://www.tandfonline.com/doi/full/10.1080/13683500.2013.827159>>. Acesso em: 22 ago. 2019.

GYÓDI, Kristóf. Airbnb in european cities: business as usual or true sharing economy? **Journal of Cleaner Production**, v. 221, p. 536-551, June 2019. Disponível em: <<https://doi.org/10.1016/j.jclepro.2019.02.221>>. Acesso em: 22 ago. 2019.

HOMESTAY. **What we're about**. [S.l.], [2019?]. Disponível em: <<https://www.homestay.com/pt-br/about-us>>. Acesso em: 11 ago. 2019.

LESHINSKY, Rebecca; SCHATZ, Laura. "I Don't Think My Landlord Will Find Out:" Airbnb and the Challenges of Enforcement. **Urban Policy and Research**, London, v. 36, n. 4, p. 417-428, Feb. 2018. Disponível em: <<https://doi.org/10.1080/08111146.2018.1429260>>. Acesso em: 22 ago. 2019.

MADALENA, Juliano. Comentários ao marco civil da internet – Lei nº 12.965, de 23 de abril de 2014. **Revista de Direito do Consumidor**, São Paulo, v. 94, p. 329-350, jul./ago. 2014.

MARQUES, Claudia Lima. A nova noção de fornecedor no consumo compartilhado: um estudo sobre as correlações do pluralismo contratual e o acesso ao consumo. **Revista de Direito do Consumidor**, v. 111, p. 247-268, maio/jun. 2017. p. 255.

MARQUES, Claudia Lima. **Contratos no Código de Defesa do Consumidor: o novo regime das relações contratuais**. 8. ed. rev., atual. e ampl. São Paulo: RT, 2016.

MARQUES, Claudia Lima; MIRAGEM, Bruno. Economia do compartilhamento deve respeitar os direitos do consumidor. **Consultor Jurídico**, São Paulo, 23 dez. 2015. Disponível em: <<https://www.conjur.com.br/2015-dez-23/garantias-consumo-economia-compartilhamento-respeitar-direitos-consumidor>>. Acesso em: 21 set. 2019.

MCKINSEY & COMPANY. 2014. The future of airbnb in cities. Entrevista com Brian Chesky. Disponível em: <<https://www.mckinsey.com/industries/travel-transport-and-logistics/our-insights/the-future-of-airbnb-in-cities>>. Acesso em: 29 set. 2019.

MEELEN, Toon; FRENKEN, Koen. Stop saying Uber is part of the sharing economy. **Fast Company**, New York, 14 jan. 2015. Disponível em: <<https://www.fastcompany.com/3040863/stop-saying-uber-is-part-of-the-sharing-economy>>. Acesso em: 29 set. 2019.

MIGALHAS. 2019. STJ: Para relator, é ilícito proibir condômino de aluguel por temporada, como Airbnb. Disponível em: <<https://www.migalhas.com.br/Quentes/17,MI312810,91041-STJ+Para+relator+e+ilicito+proibir+condomino+de+aluguel+por+temporada>>. Acesso em: 11 out. 2019.

MIRAGEM, Bruno. **Curso de direito do consumidor**. 6. ed. São Paulo: RT, 2016.

MIRANDA, Pontes de. **Tratado de direito privado**. Campinas: Bookseller, 2006. v. 46.

OLIVEIRA, Mariana. Relator no STJ vota contra proibir locações por aplicativo como Airbnb; julgamento é suspenso. **G1**, Brasília, 10 out. 2019. Disponível em: <<https://g1.globo.com/politica/noticia/2019/10/10/relator-no-stj-vota-contra-proibir-locaoes-por-aplicativo-como-airbnb-julgamento-e-suspenso.ghtml>>. Acesso em: 11 out. 2019.

PAIXÃO, Marcelo Barros Falcão da. Os desafios do direito do consumidor e da regulação na sharing economy. **Revista dos Tribunais**, v. 994, p. 225-243, ago. 2018.

PAYÃO, Jordana Viana; VITA, Jonathan Barros. Desafios regulatórios do caso Airbnb: a intervenção do Estado no modelo econômico colaborativo. **Justiça do Direito**, Passo Fundo, v. 32, n. 1, p. 203-230, jan./abr. 2018. Disponível em: <<http://seer.upf.br/index.php/rjd/article/view/7855/4802>>. Acesso em: 15 set. 2019.

PELUSO, Cezar (Coord.). **Código civil comentado: doutrina e jurisprudência**. 12. ed. Barueri: Manole, 2018. Livro eletrônico.

PEREIRA JUNIOR, Antonio Jorge; JEREISSATI, Catherine Santa Cruz; BEZERRA, Mário de Quesado Miranda. Impacto do modelo de negócio do Airbnb no mercado de hospedagem: autonomia privada, internet, economia colaborativa e as novas fronteiras do Direito do consumidor. **Revista de direito do consumidor**, São Paulo, v. 119, p. 269-294, set./out. 2018.

PRADO, Marcos Lopes. Da locação para temporada. In: SCAVONE JUNIOR, Luiz Antonio. PERES, Tatiana Bonatti (Org.). **Lei do Inquilinato comentada artigo por**

artigo: visão atual na doutrina e jurisprudência. 2. ed. rev., atual. e ampl. Rio de Janeiro: Forense, 2017. Livro eletrônico.

RIZZARDO, Arnaldo. **Condomínio edilício e incorporação imobiliária**. 7. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2019. Livro eletrônico.

ROMAN, Cai. Making a business of “residential use”: the short-term-rental dilemma in common-interest communities. **Emory Law Journal**, Atlanta, v. 68, n. 4, p. 801-836, 2019. Disponível em: <http://law.emory.edu/elj/_documents/volumes/68/4/roman.pdf>. Acesso em 01 out. 2019.

SÃO PAULO. Tribunal de Justiça. **Apelação Cível nº 1001199-30.2018.8.26.0642**, da 32ª Câmara de Direito Privado. Apelante: Condomínio Gran Piazza. Apelado: Josefredo Rodriguez Pliego. Relatora: Des. Luiz Fernando Nishi. São Paulo, 19 de agosto de 2019a. Disponível em: <<https://esaj.tjsp.jus.br/cjsg/getArquivo.do?cdAcordao=12787306&cd Foro=0>>. Acesso em: 12 out. 2019.

SÃO PAULO. Tribunal de Justiça. **Apelação Cível nº 1132033-98.2018.8.26.0100**, da 30ª Câmara de Direito Privado. Apelante: Rhamona Asfora de Araújo Silva. Apelado: Condomínio Edifício Pedra Nova. Relatora: Des.ª Maria Lúcia Pizzotti. São Paulo, 25 de setembro de 2019b. Disponível em: <<https://esaj.tjsp.jus.br/cjsg/getArquivo.do?cdAcordao=12919255&cdForo=0>>. Acesso em: 12 out. 2019.

SOUZA, Sylvio Capanema de. **A Lei do Inquilinato comentada**. 10. ed. rev., atual. e ampl. Rio de Janeiro: Forense, 2017. Livro eletrônico.

STEMLER, Abbey. The myth of the sharing economy and its implications for regulating innovation. **Emory Law Journal**, Atlanta, v. 67, n. 2, p. 197-241, 25 Aug. 2016. Disponível em: <http://law.emory.edu/elj/_documents/volumes/67/2/stemler.pdf>. Acesso em 12 out. 2019.

STJ. 2019. Relator vota pela impossibilidade de que condomínios proíbam locações de curta temporada via Airbnb. Disponível em: <<http://www.stj.jus.br/sites/portallp/Paginas/Comunicacao/Noticias/Relator-vota-pela-impossibilidade-de-que-condominios-proibam-locacoes-de-curta-temporada-via-Airbnb.aspx>>. Acesso em: 14 fev. 2020.

SUNDARARAJAN, Arun. **The sharing economy: the end of employment and the rise of crowd-based capitalism**. Cambridge, MA: The MIT Press, 2016.

SUNDARARAJAN, Arun; COHEN, Molly. Self-regulation and innovation in the peer-to-peer sharing economy. **University of Chicago Law Review Online**, Chicago, v. 82, p. 116-133, 2017.

TAVOLARI, Bianca M. D. Airbnb e os impasses regulatórios para o compartilhamento de moradia: notas para uma agenda de pesquisa em direito. In: ZANATTA, Rafael A. F.; PAULA, Pedro C. B.; KIRA, Beatriz. (Org.). **Economias do Compartilhamento e o Direito**. 1. ed. Curitiba: Juruá, 2017, p. 259-280. Disponível em: <https://www.researchgate.net/publication/321156274_AirBnB_e_os_impasses_regulatorios_para_o_>

compartilhamento_de_moradia_notas_para_uma_agenda_de_pesquisa_em_direito>. Acesso em: 23 ago. 2019.

VENOSA, Sílvio de Salvo. Condomínios e Airbnb. **Migalhas**, Ribeirão Preto, 19 fev. 2019. Disponível em: <<https://www.migalhas.com.br/dePeso/16,MI296505,71043-Condominios+e+Airbnb>>. Acesso em: 11 out. 2019.

VENOSA, Sílvio de Salvo. **Lei do inquilinato comentada**: doutrina e prática : Lei no 8.245, de 18-10-1991. 14. ed. São Paulo: Atlas, 2015. Livro eletrônico.

ZALE, Kellen. Sharing Property. **University of Colorado Law Review**, Colorado, v. 87, 19 Aug. 2016, p. 501-579. Disponível em: <https://papers.ssrn.com/sol3/papers.cfm?abstract_id=2646825>. Acesso em: 12 out. 2019.