

PUCSP – Pontifícia Universidade Católica de São Paulo

MARINA CARVALHO DE MACEDO

**A PROBLEMÁTICA DA NATUREZA JURÍDICA DOS
CONTRATOS DE LOCAÇÃO POR TEMPORADA VIA
APLICATIVOS DIGITAIS: Uma reflexão sobre o
entendimento do Tribunal de Justiça do Estado de São
Paulo frente ao julgamento dos Recursos Especiais
1.819.075/RS e 1.884.483/PR.**

São Paulo

2022

Marina Carvalho de Macedo

**A PROBLEMÁTICA DA NATUREZA JURÍDICA DOS
CONTRATOS DE LOCAÇÃO POR TEMPORADA VIA
APLICATIVOS DIGITAIS: Uma reflexão sobre o
entendimento do Tribunal de Justiça do Estado de São
Paulo frente ao julgamento dos Recursos Especiais
1.819.075/RS e 1.884.483/PR.**

**Artigo apresentado como requisito para
obtenção do título de Especialista no
Curso de Direito Contratual.**

Orientadora: M.e. Julia Azevedo Moretti

São Paulo

2022

A PROBLEMÁTICA DA NATUREZA JURÍDICA DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO POR TEMPORADA VIA APLICATIVOS DIGITAIS: Uma reflexão sobre o entendimento do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo frente ao julgamento dos Recursos Especiais 1.819.075/RS e 1.884.483/PR.

Marina Carvalho de Macedo

Resumo: O presente artigo tem como objetivo entender a natureza jurídica dos contratos de locação por temporada realizados via aplicativos digitais, diante da divergência existente, tanto na doutrina como na jurisprudência, que gera insegurança e dúvidas na sociedade. Para tanto, a principal problemática está em definir se o negócio jurídico aqui explorado se trata de um contrato de locação por temporada, contrato de hospedagem típico ou contrato de hospedagem atípico, bem como qual será a normativa aplicável ao caso. Dada a complexibilidade do assunto, esta questão foi levada duas vezes a julgamento do Superior Tribunal de Justiça, nos Recursos Especiais 1.819.075/RS e 1.884.483/PR. De toda sorte, em virtude da polêmica existente, sequer houve unanimidade de entendimento entre os Ministros, o que comprova a dificuldade de tratativa da matéria. Este artigo terá o enfoque de explorar as decisões do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, tanto anteriores como posteriores ao julgamento dos citados Recursos Especiais, a fim de entender qual o rumo está sendo tomado pelo Tribunal Bandeirante e se há uma tendência de uniformidade de opinião. Isso porque, ambas as decisões proferidas pelo Superior Tribunal de Justiça não possuíam efeito vinculante aos casos análogos em andamento. Diante disso, como se verá, há uma grande necessidade de regulamentação dos contratos de locação por temporada realizados via plataformas digitais, bem como de uniformização da matéria perante o Superior Tribunal de Justiça, para que sua decisão sirva de paradigma para os demais Tribunais brasileiros e gere maior segurança jurídica aos casos análogos.

Palavras chave: Contratos. Locação por temporada. Plataformas digitais. Economia compartilhada. Natureza jurídica. Recurso Especial.

Abstract: This article aims to understand the legal nature of seasonal rental contracts carried out via applications, given the existing divergence in doctrine and case law that creates legal uncertainty and doubts in society. Therefore, the main problem is to define whether the legal relation explored here is a seasonal lease agreement, typical accommodation agreement or atypical accommodation agreement, as well as which legislation is applicable. Given the complexity of the matter, this issue was referred to the Superior Court of Justice twice, in Special Appeals 1.819.075/RS and 1.884.483/PR. In any case, due to the existing controversy, there was not even a unanimous understanding among the Ministers, which proves the difficulty of address this matter. This article will focus on exploring the decisions of the São Paulo Court of Justice, before and after the judgment of the aforementioned Special Appeals, in order to understand which direction is being taken by the São Paulo Court and whether there is a tendency towards uniformity of opinion. This is because both decisions handed down by the Superior Court of Justice did not have a binding effect on analogous cases in progress. In view of this, as will be seen, there is a great need to regulate seasonal rental contracts carried out via digital platforms, as well as to standardize the matter before the Superior Court of Justice, so that its decision serves as a paradigm for the other Brazilian Courts, generating greater legal certainty for similar cases, as will be discussed in this article.

Key words: Contracts. Seasonal rental. Digital platforms. Sharing economy. Legal nature. Special Appeal

SUMÁRIO

1. INTRODUÇÃO	6
2. CONCEITO DE CONTRATO DE LOCAÇÃO POR TEMPORADA, CONTRATO DE HOSPEDAGEM TÍPICO E CONTRATO COMO DE HOSPEDAGEM ATÍPICO SEGUNDO À DOCTRINA.....	7
3. NATUREZA JURÍDICA DO CONTRATO DE LOCAÇÃO POR TEMPORADA VIA APLICATIVO SEGUNDO OS DOCTRINADORES E A ANÁLISE DOS RECURSOS ESPECIAIS 1.819.075/RS E 1.884.483/PR.....	10
4. A INFLUÊNCIA DO JULGAMENTO DO RECURSO ESPECIAL 1.819.075/RS E 1.884.483/PR NAS DECISÕES DO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO.....	16
5. IMPACTOS DA FALTA DE CONSOLIDAÇÃO DA MATÉRIA NA SOCIEDADE E A IMPORTÂNCIA DE UNIFORMIZAÇÃO DO ENTENDIMENTO.....	19
6. CONCLUSÃO.....	23

1. Introdução

Atualmente, os contratos em geral têm vivenciado uma evolução tecnológica e com as relações locatícias não seria diferente. Cada vez mais contratos de locação estão sendo pactuados à distância, pelo ambiente digital, proporcionando maior agilidade e praticidade para os usuários, sendo consequência do crescimento da economia compartilhada.

Em que pese toda essa facilidade, no ramo do Direito Imobiliário, os contratos de locação por curtos períodos, principalmente quando realizados digitalmente, têm gerado uma insegurança jurídica na sociedade, diante da divergência de decisões dos Tribunais na solução de eventuais conflitos.

Isso ocorre porque o contrato objeto do presente estudo está inserido na polêmica existente entre doutrinadores, magistrados e juristas sobre o enquadramento da sua natureza jurídica, ou seja, se é um contrato de locação por temporada de fato, se seria um contrato de hospedagem típico ou um contrato de hospedagem atípico. Apenas com essa definição que será possível, inclusive, determinar qual lei aplicada a cada caso. Seria a Lei do Inquilinato (Lei nº 8.245/91)? A Lei Geral do Turismo (Lei nº 11.771/2008)? Ou ainda não há legislação aplicável à matéria?

A título ilustrativo e introdutório da divergência, pois será melhor demonstrada e aprofundada mais adiante, para o doutrinador Luiz Antonio Scavone Junior, a contratação da locação pela via digital é uma mera forma de firmar o contrato e não se diferencia dos contratos realizados fisicamente. De forma contrária, para Ministra Nancy Adrighi, os contratos digitais realizados pela plataforma *Airbnb* não se tratam de um contrato de locação por temporada, pois essa modalidade de contrato quando envolve imóvel mobiliado exige que o instrumento descreva os móveis e utensílios contidos no local, conforme determina a lei de locação na modalidade temporária. Dessa forma, afirma que “*a formalidade não é observada nos contratos firmados via aplicativos da internet, razão pela qual também não se está diante de um contrato de locação por temporada.*”

Além disso, a Ministra afirma que não estamos diante de um contrato típico de hospedagem, pois apesar de em alguns casos haver a oferta de serviço de café

da manhã e internet móvel, esses serviços não são essenciais, mas, sim, secundários, bem como inexiste a exigência de determinadas licenças que são necessárias para as redes hoteleiras, conforme artigo 24 da Lei de Turismo. Ou seja, inexiste o profissionalismo dos contratos realizados com hotéis. Portanto, para Nancy se trata de um contrato atípico. Ressalta-se que, diante desse mero exemplo, já é possível observar a falta de concordância no assunto entres os operadores do Direito.

Nesse sentido, este artigo tem o objetivo de explorar e trazer a discussão da natureza jurídica do contrato em estudo por meio de pesquisas bibliográficas e jurisprudenciais, de forma a demonstrar aos leitores os entendimentos existentes na doutrina, assim como o atual posicionamento do nosso Superior Tribunal de Justiça (STJ) em julgamentos recentes dos Recursos Especiais nº 1.819.075/RS e 1.884.483/PR.

Ademais, com o intuito de aprofundar no tema, serão explorados alguns julgamentos do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, tanto anteriores como posteriores à decisão dos citados Recursos Especiais, dentro de um período de 2019 a fevereiro/2022. A relevância desse estudo jurisprudencial se justifica para compreender se há um rumo sendo tomado pelas deliberações daquela jurisdição quanto à natureza jurídica aqui discutida e se há uma tendência de uniformização de opinião do Tribunal Bandeirante, uma vez que os dois recursos julgados pelo STJ não possuíam caráter vinculante.

Por fim, veremos os impactos dessa falta de entendimento consolidado sobre a matéria e a importância de regulamentação dos contratos de locação por temporada via plataformas digitais, a fim de garantir uma maior segurança jurídica e confiança àqueles que utilizam desse artifício tecnológico.

2. Conceito de contrato de locação por temporada, contrato de hospedagem típico e contrato como de hospedagem atípico segundo à doutrina.

Em uma primeira análise, é importante destacar o que são os contratos típicos e atípicos. Os contratos típicos são aqueles em que há uma previsão no ordenamento jurídico. Já os contratos atípicos se definem assim por não haver

normativa sobre o assunto, são os contratos que surgem da fusão de outros negócios jurídicos, respeitando sempre as normas constitucionais.¹

Quanto ao conceito dos contratos contidos neste subtítulo, não vamos aprofundar no assunto, pois a intenção é trazer apenas uma breve exposição com definições para situar os leitores.

Pois bem. O contrato de locação é um negócio jurídico em que uma das partes assume a obrigação de disponibilizar a outra o uso de coisa infungível móvel ou imóvel, que não pode ser substituído por outro, e pode ser pactuado por tempo determinado ou não.

Atualmente, a locação predial possui norma específica (Lei nº 8.245/91), a qual foi modificada pela Lei nº 12.112/2009. Essa lei regula apenas os aluguéis de imóveis urbanos, sendo a locação rural disciplinada pelo Estatuto da Terra (Lei nº 4.504/64). Portanto, as disposições existentes sobre locação no Código Civil possuem aplicação, principalmente, aos casos que não são regulados pelas leis extravagantes, como, por exemplo, a locação de bens móveis e, subsidiariamente, a locação imobiliária nos casos previstos no parágrafo único do artigo 1^o da Lei nº 8.245/91.³

A locação por temporada é uma das modalidades de locação imobiliária urbana, prevista no artigo 48 da Lei nº 8.245/91⁴. O contrato deve ser determinado e não pode ultrapassar 90 dias ou período inferior ajustado, sob pena de modificá-lo para prazo indeterminado. Caso ocorra essa alteração, o locador somente poderá encerrar o contrato após 30 meses do seu início ou nas circunstâncias previstas no artigo 47 da Lei nº 8.245/91⁵.

¹ ORLANDO, GOMES. **Contratos**: 27. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2019. p.98

² BRASIL. **Lei nº 8.245/91**. Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes. Art. 1^o Parágrafo único. Os ocupantes de habitações coletivas multifamiliares presumem - se locatários ou sublocatários. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8245.htm. Acesso em: 20 fev. 2022.

³ ORLANDO, GOMES. **Contratos**: 27. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2019. p.277

⁴ BRASIL. **Lei nº 8.245/91**. Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes. Art. 48. Considera - se locação para temporada aquela destinada à residência temporária do locatário, para prática de lazer, realização de cursos, tratamento de saúde, feitura de obras em seu imóvel, e outros fatos que decorrem tão-somente de determinado tempo, e contratada por prazo não superior a noventa dias, esteja ou não mobiliado o imóvel. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8245.htm. Acesso em: 20 fev. 2022.

⁵ BRASIL. **Lei nº 8.245/91**. Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes. Art. 47. Quando ajustada verbalmente ou por escrito e como prazo inferior a trinta meses,

Já a hospedagem é caracterizada pela prestação de múltiplos serviços vinculados a um único negócio pago por meio de diárias, ou seja, é considerado um contrato misto, pois se consubstancia na junção de diversos outros pactos, como o de locação de serviços e coisas, venda, depósito, etc.⁶ Atualmente, é regida pela lei nº 11.771/2008, a qual dispõe sobre a hospedagem para turismo, sendo voltada para estabelecimentos de hotelaria.

A Lei do inquilinato, em seu artigo 1º, exclui expressamente a aplicação dessa norma aos contratos de hospedagem quando expõe que permanecem sendo regulados pelo Código Civil e pelas leis especiais “As 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”.⁷ No entanto, segundo o doutrinador Silvio Venosa⁸, há possibilidade da Lei do Inquilinato vir a ser aplicada em locações ocorridas em apart-hotéis quando elas se destinarem à moradia, a depender da análise do caso concreto.

A modalidade de contrato atípico de hospedagem trazida pelo Superior Tribunal de Justiça no julgamento do REsp 1.819.075/RS é pouco explanada pelos doutrinadores. De toda sorte, Sylvio Venosa traz considerações interessantes sobre o tema.

Para esse ilustríssimo doutrinador, o contrato atípico de hospedagem se diferencia, principalmente, pelo fato de oferecer um apartamento completo, enquanto no contrato de hospedagem típico, a acomodação possui apenas o quarto e o banheiro. De qualquer forma, para ele, a distinção existente entre esses contratos é material, formalmente não se diferenciam.⁹

findo o prazo estabelecido, a locação prorroga - se automaticamente, por prazo indeterminado, somente podendo ser retomado o imóvel [...]. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8245.htm. Acesso em: 20 fev. 2022.

⁶ ORLANDO, GOMES. **Contratos**: 27. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2019. p. 102.

⁷ STOLZE, Pablo; PAMPLONA FILHO, Rodolfo. **Novo Curso de Direito Civil – Contratos**. V. 4. 4. ed. São Paulo: Saraiva Educação, 2021. p.165.

⁸ VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito Civil – Contratos**. Vol. 3. 21.ed. São Paulo: Atlas, 2021. p. 386

⁹ VENOSA, Sílvio de Salvo. **Lei do Inquilinato Comentada - Doutrina e Prática**. 16. ed. São Paulo: Atlas, 2021. p.30.

Para corroborar com o seu posicionamento, Sylvio ainda traz em sua obra os ensinamentos do autor Jorge Mosset Iturraspe:¹⁰

“[...] esse contrato deve reunir as seguintes características: o imóvel destinado deve ser hábil para a finalidade ou ter a correspondente autorização legal de funcionamento; deve dar aos ocupantes ou hóspedes, além do uso das unidades predeterminadas, serviços como luz, telefone, camareira, água corrente, mobília, utensílios de toalete, roupa de cama, portaria e limpeza. Além desses serviços, os hotéis residenciais oferecem cozinha equipada.”

Ademais, afirma que a esse tipo de contrato é aplicada também a Lei 11.771/2008, mas que a referida norma não se ajusta, em absoluto, a esse contrato. Para o doutrinador, a relação existente no contrato atípico de hospedagem é o de hospedes e não o de locatários.¹¹

3. Natureza jurídica do contrato de locação por temporada via aplicativo segundo os doutrinadores e a análise dos Recursos Especiais 1.819.075/RS e 1.884.483/PR.

A atual economia de compartilhamento ou *sharing economy* está cada vez mais presente na população mundial. A evolução tecnológica, representada em parte pelas plataformas digitais, é a responsável por esse crescimento e contribui para o acesso aos mais diversos tipos de atividades de forma mais fácil e eficiente, com o intuito de oferecer maior transparência e pessoalidade nas contratações.

Como consequência dessa expansão tecnológica, verifica-se que houve um crescimento abrupto no número de empresas que oferecem a facilitação dos processos de compartilhamento dos mais diversos produtos e serviços. Essas companhias são criadas sob o viés da inovação disruptiva, ou seja, um processo em

¹⁰ Idem. p.29.

¹¹ Idem. p.31.

que produtos e serviços se estabelecem no mercado inesperadamente e desafiam a concorrência.¹²

Nessa nova forma de economia há a união dos meios de consumo e produção, de modo que as pessoas compartilham serviços ou bens por meio das plataformas digitais.¹³ Dessa forma, a concorrência entre os fornecedores é estimulada e os consumidores são beneficiados, pois conseguem acesso a serviços de forma mais assertiva, com maior qualidade e preços mais justos.¹⁴

Em um estudo divulgado por Marina Petruzzi¹⁵, houve a discussão se a atividade desenvolvida pela plataforma *Airbnb* (aplicativo que realiza diariamente contratos como os abordados neste artigo) seria de fato uma economia compartilhada ou uma atividade econômica. A autora analisou a disponibilização de imóveis pela plataforma nas cidades de São Paulo/SP, Rio de Janeiro/RJ e Florianópolis/SC, sendo concluído que o site não estaria sendo utilizado apenas para prática da economia compartilhada com a locação de imóveis inteiros para temporada, ou seja, até 90 dias. Além disso, verificou que muitos dos imóveis anunciados estavam sendo disponibilizados por períodos maiores, como um aluguel tradicional.

Portanto, percebe-se que os contratos realizados pelo *Airbnb* são alvo de muitas polêmicas, tanto na questão do enquadramento da atividade na economia compartilhada, quanto na qualificação da natureza jurídica desse instrumento. Nesse artigo vamos focar a abordagem nesse segundo ponto.

¹² SANTUCCI DE OLIVEIRA, B. et al. **Economía compartida: Un estudio sobre Airbnb**. Estud. perspect. tur., Buenos Aires, v. 28, n. 3, p. 636-651, jul. 2019. Disponível em: <http://www.scielo.org.ar/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S1851-17322019000300005&lng=es&nrm=iso>. Acesso em: 15 mar 2022.

¹³ XAVIER, Y. et al. **Economia compartilhada: compreendendo os principais aspectos desse modelo disruptivo e os seus reflexos na relação de consumo e no mercado econômico**. Revista de Direito do Consumidor. Vol. 128/2020. p. 163 – 203. Mar - Abr / 2020 | DTR\2020\4000. Disponível em:

<https://www.revistadoatribunais.com.br/maf/app/widgetshomepage/resultList/document?&src=rl&srqid=i0ad82d9a0000017f8b28cf043e19d69c&docguid=lc02b05006d1f11ea9485ae0a49c2a52a&hitguid=lc02b05006d1f11ea9485ae0a49c2a52a&spos=20&epos=20&td=45&context=8&crumb-action=append&crumb-label=Documento&isDocFG=false&isFromMultiSumm=true&startChunk=1&endChunk=1#>. Acesso em 14 de mar 2022.

¹⁴ Idem

¹⁵ PETRUZZI, Marina. **Airbnb e economia compartilhada: evidências a partir de anúncios em três cidades turísticas brasileiras**. Disponível em: <https://www.sisapeventos.com.br/deangeli/wiew/inscription/submission/files/1/151-726-1.pdf>. Acesso em 15 mar 2022.

De início, ressalta-se que não há consenso na qualificação desse contrato. Exemplo disso é que para os doutrinadores Sylvio Capanema de Souza e Silvio Venosa, às transações realizadas com o site *Airbnb* não se aplica a Lei do Inquilinato, uma vez que considera esse negócio como uma hospedagem de curta duração com a prestação de serviços regulares.¹⁶

Contrariamente, para o doutrinador Luiz Antonio Scavone Junior, conforme exposto na introdução, pouco importa qual o modelo de contratação da locação por temporada, se digital ou presencial, ou seja, não há diferença entre o contrato físico ou digital. Caso um contrato seja realizado por qualquer motivo para residência temporária do locatário, desde que não ultrapasse o prazo de 90 dias, será regido pela Lei do Inquilinato, não se tratando de contrato de hospedagem. Ademais, afirma que o curto lapso temporal que pode existir entre as locações, por vezes, apenas um final de semana, não desqualifica esse tipo de contrato, pois a lei estipula prazo máximo de duração, mas não um tempo mínimo.¹⁷

A polêmica sobre a natureza jurídica dos contratos celebrados pelas plataformas digitais também foi encontrada na quarta turma do Superior Tribunal de Justiça, no julgamento do REsp 1.819.075/RS. O recurso que foi levado à Corte Superior deveria definir a natureza jurídica do contrato celebrado pelo *Airbnb*, bem como a licitude do condomínio proibir a oferta do imóvel pelas plataformas digitais.

Em síntese, o Recurso Especial adveio de uma ação de obrigação de fazer interposta pelo condomínio contra dois condôminos, a fim de proibir a locação do imóvel a terceiros por curto período e mediante remuneração, em um modelo estilo *hostel*, o que caracterizava uma atividade de hospedagem, o que era vedado pela convenção condominial.

Em primeira instância, o Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul (TJRS) proferiu sentença a qual determinou que os condôminos se abstivessem da prática de

¹⁶ VENOSA, Sílvio de Salvo. **Lei do Inquilinato Comentada - Doutrina e Prática**. 16. ed. São Paulo: Atlas, 2021. p.112.

¹⁷ SCAVONE Jr., Luiz Antonio. **Direito Imobiliário - Teoria e Prática**. 16. Ed. Rio de Janeiro: Forense, 2021. p.1343.

hospedagem ou alojamento nas suas unidades, sem interferir na possibilidade da locação dessas unidades para fins residenciais.

Irresignados, os condôminos recorreram à segunda instância do TJRS. Contudo, a decisão de primeiro grau foi mantida sob a justificativa de que “alta rotatividade de pessoas e o fornecimento de serviços é suficiente para caracterizar contrato de hospedagem”.¹⁸

Diante disso, foi interposto Recurso Especial, ora analisado, sob os fundamentos de violação aos artigos 105, III, a e c, da Constituição Federal¹⁹, 1.335, I do Código Civil²⁰, artigos 47 e 48 da Lei do Inquilinato²¹, bem como ao artigo 19 da Lei 4.591/64²².

O Ministro Relator Luis Felipe Salomão iniciou o seu voto com o posicionamento que o contrato de hospedagem exige a prestação de um complexo de serviços. Afirmou, ainda, que o fornecimento de internet e lavagem de roupas, circunstancialmente, como ocorreu no caso concreto, não seria capaz de desqualificar um contrato de locação por temporada. Os contratos realizados pela internet que consistem na disponibilização de um imóvel por um curto período e por pessoa física

¹⁸ BRASIL. Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul. Apelação Cível 70075939884. Décima Nona Câmara Cível. Relator: Marco Antonio Angelo. Julgado em: 26.07.2018.

¹⁹ BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil**. Art. 105. Compete ao Superior Tribunal de Justiça: [...] III - julgar, em recurso especial, as causas decididas, em única ou última instância, pelos Tribunais Regionais Federais ou pelos tribunais dos Estados, do Distrito Federal e Territórios, quando a decisão recorrida: a) contrariar tratado ou lei federal, ou negar-lhes vigência; [...] c) der a lei federal interpretação divergente da que lhe haja atribuído outro tribunal. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm. Acesso em: 1 mar 2022.

²⁰ BRASIL. **Lei nº 10.406/2002**. Institui o Código Civil. Art. 1.335. São direitos do condômino: I - usar, fruir e livremente dispor das suas unidades. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406compilada.htm. Acesso em: 1 mar 2022.

²¹ BRASIL. **Lei nº 8.245/91**. Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes. Art. 47. Quando ajustada verbalmente ou por escrito e como prazo inferior a trinta meses, findo o prazo estabelecido, a locação prorroga - se automaticamente, por prazo indeterminado, somente podendo ser retomado o imóvel. [...] Art. 48. Considera - se locação para temporada aquela destinada à residência temporária do locatário, para prática de lazer, realização de cursos, tratamento de saúde, feitura de obras em seu imóvel, e outros fatos que decorrem tão-somente de determinado tempo, e contratada por prazo não superior a noventa dias, esteja ou não mobiliado o imóvel. [...]. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8245.htm. Acesso em: 1 mar 2022.

²² BRASIL. **Lei nº 4.591/1964**. Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias. Art. 19. Cada condômino tem o direito de usar e fruir, com exclusividade, de sua unidade autônoma, segundo suas conveniências e interesses, condicionados, umas e outros às normas de boa vizinhança, e poderá usar as partes e coisas comuns de maneira a não causar dano ou incômodo aos demais condôminos ou moradores, nem obstáculo ou embaraço ao bom uso das mesmas partes por todos. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l4591.htm. Acesso em: 1 mar 2022.

é um contrato de locação por temporada. Portanto, qualificou o contrato realizado pelo site *Airbnb* como locação por temporada.

Já para o Ministro Raul Araújo, o contrato realizado pela plataforma *Airbnb* seria um novo modelo de contrato de hospedagem, que surgiu pelo avanço tecnológico dos tempos atuais, e não possui regulamentação nem se confunde com os contratos de locação por temporada ou com os contratos de hospedagem regidos pela Lei 11.771/2008. Portanto, seria um contrato atípico de hospedagem, uma vez que “inexistente, nas peculiares circunstâncias em que se dá a prestação do serviço, qualquer estrutura ou profissionalismo suficiente, exigidos na legislação pertinente, para a caracterização da atividade como empresarial e, assim, atrair a incidência da Lei 11.771/2008, referente ao turismo e à atividade de hospedagem típica”.²³ A Ministra Maria Isabel Gallotti e o Ministro Antonio Carlos Ferreira acompanharam o voto do Ministro Raul Araújo e o Ministro Marco Buzzi teve sua ausência justificada.

Portanto, em resumo, por maioria absoluta de votos, o Superior Tribunal de Justiça entendeu que os contratos celebrados pelo *Airbnb* se tratam de contrato atípico de hospedagem e podem ser proibidos pelos condomínios, desde que haja previsão na convenção.

Consignado esse ponto, em julgamento recentíssimo, essa matéria foi mais uma vez levada à discussão do STJ pelo REsp. 1.884.483/PR, o qual fora julgado pela terceira turma, sendo mantido o mesmo posicionamento da quarta turma quanto à licitude dos condomínios residenciais proibirem as locações por plataformas digitais e por curtas temporadas. No entanto, no que diz respeito à natureza jurídica desse contrato, a divergência entre os próprios Ministros se manteve.

O Recurso Especial 1.884.483/PR foi originado de uma ação anulatória interposta por um condômino, que anunciava o seu imóvel em plataformas digitais, em desfavor do condomínio, com o intuito de anular assembleia que alterou a convenção e adicionou cláusula de proibição de locações por períodos inferiores a 90 dias.

²³ BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Recurso Especial n. 1819075 RS 2019/0060633-3. Recorrentes: Monica Dutczak e Gyan Celah Dos Santos. Recorrido: Condomínio Edifício Coorigha. Relator: Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO. Data de Julgamento: 20/04/2021. T4 - QUARTA TURMA. Data de Publicação: DJe 27/05/2021.

Em primeira instância, o condômino conseguiu o êxito da sua demanda com a anulação das deliberações da assembleia. Irresignado, o condomínio interpôs Recurso de Apelação, o qual fora acolhido e reformou a sentença integralmente, julgando improcedente o pedido do Autor.

Diante disso, foi interposto Recurso Especial ora analisado, sob justificativa de violação dos arts. 5º, XXII, da Constituição Federal de 1988²⁴; 1.335, I, do Código Civil; 47 e 48 da Lei nº 8.245/1991 e 19 da Lei nº 4.591/1964. Em seu voto, o Ministro Relator Ricardo Villas Bôas Cueva, concluiu que a natureza jurídica do contrato realizado via *Airbnb* seria de hospedagem atípica e que é lícita a deliberação em assembleia condominial para impedir a locação de imóveis residenciais a terceiros via plataformas digitais por menos de 90 dias.

Já o Ministro Marco Aurélio Bellizze concordou com o Relator no ponto da licitude da vedação da locação pelo condomínio, contudo, divergiu na fundamentação ao entender que o contrato realizado via *Airbnb* se trata de uma locação por temporada.

Para Nancy Andrighi, o instrumento firmado via plataforma digital não representa um contrato de locação por temporada. Como argumento, a Ministra traz o artigo 48 parágrafo único da Lei de Locações, o qual afirma que quando essa modalidade de contrato envolve imóvel mobiliado, exige-se que o instrumento descreva os móveis e utensílios contidos no local, conforme previsto na lei de locação na modalidade temporária. Dessa forma, afirma que *“a formalidade não é observada nos contratos firmados via aplicativos da internet, razão pela qual também não se está diante de um contrato de locação por temporada.”* Diante disso, afirma se tratar de um contrato atípico.

Portanto, apesar da divergência entre os Ministros quanto à natureza jurídica dos contratos firmados pelas plataformas digitais, houve unanimidade quanto à possibilidade de os condomínios residenciais fixarem tempo mínimo de locação dos

²⁴ BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil**. Art. 5º. XXII - é garantido o direito de propriedade. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm. Acesso em: 1 mar 2022.

imóveis, bem como impedirem que as unidades sejam oferecidas para locação em plataformas de hospedagem, sendo negado provimento ao Recurso Especial.

É importante destacar que o julgamento dos recursos não teve caráter vinculante, assim, não se aplicou aos demais processos em andamento com questão idêntica. O fato é que não existe consenso entre doutrinadores e juristas sobre a natureza jurídica dos contratos realizados pelo *Airbnb*, o que nos leva a crer que haverá ainda muita discussão sobre o tema.

4. A influência do julgamento do Recurso Especial 1.819.075/RS e 1.884.483/PR nas decisões do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

Dá análise dos julgados do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, de 2019 até o julgamento do primeiro Recurso Especial que envolveu a matéria em discussão nesse artigo (20/04/2021), é possível observar que já não existia um posicionamento uniforme dos magistrados.

Antes do julgamento do Recurso Especial, era possível observar decisões que consideravam os contratos realizados pela plataforma *Airbnb* como sendo de locação por temporada, pois defendiam que o modo de contratação não seria suficiente para alterar a destinação residencial do imóvel, como também há julgados que defendiam que a contratação via aplicativo se assemelhava a um contrato de hospedagem, em virtude da curtíssima duração dos contratos juntamente com a alta rotatividade de pessoas, desviando a caracterização estritamente residencial.

Nesse sentido, são trazidas duas ementas abaixo dos anos de 2019 e 2020, que exemplificam os dois posicionamentos adotados:

Anulação de Assembleia Condominial que deliberou acerca da impossibilidade de locação das unidades autônomas por prazo inferior a 30 (trinta) dias – [...] - **plataforma airbnb tem natureza jurídica de locação e não altera a destinação residencial do imóvel** prevista pela Convenção Condominial - Eventual alteração deve ocorrer na Convenção Condominial, com quórum de 2/3 dos condôminos – RECURSO IMPROVIDO. (TJ-SP -

RI: 10149915220198260016 SP 1014991-52.2019.8.26.0016, Relator: Cristiane Vieira, Data de Julgamento: 28/08/2020, Terceira Turma Cível, Data de Publicação: 28/08/2020)²⁵

APELAÇÃO – OBRIGAÇÃO DE NÃO FAZER – CONDOMÍNIO EM EDIFÍCIO – UTILIZAÇÃO DE MEIO ELETRÔNICO PARA LOCAÇÃO TEMPORÁRIA (AIRBNB) – **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 – Precedentes deste E. TJSP – [...] – SENTENÇA PARCIALMENTE REFORMADA – RECURSO PROVIDO EM PARTE. (TJ-SP - AC: 10011993020188260642 SP 1001199-30.2018.8.26.0642, Relator: Luis Fernando Nishi, Data de Julgamento: 19/08/2019, 32ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 19/08/2019)²⁶

Após o julgamento do REsp 1.819.075/RS, começaram a aparecer fundamentações que consideram os contratos realizados pelo *Airbnb* como sendo contratos de hospedagem atípicos, em conformidade com a posição majoritária da Corte Superior. No entanto, ainda se observam decisões nas quais esses contratos são qualificados como locação por temporada ou mesmo como de hospedagem. Veja:

Apelação. Condomínio. Ação de obrigação de não fazer visando impedir que o condomínio aplique penalidade em razão da disponibilização do imóvel para locação/hospedagem por meio da plataforma/aplicativo "Airbnb" ou semelhantes. Sentença de improcedência da ação. Irresignação da condômina Autora que não se sustenta. **O sistema de reserva de imóveis através de plataformas digitais do tipo "Airbnb" é caracterizado como uma espécie de contrato atípico de hospedagem e não se confunde com locação por temporada.** Convenção de Condomínio que contém previsão expressa de destinação exclusivamente residencial das unidades condominiais, sendo impossível a sua utilização para atividade de hospedagem remunerada. Desvirtuamento da natureza residencial do

²⁵ Nesse sentido também há os seguintes julgados: (i) TJ-SP - AC: 11250508320188260100 SP 1125050-83.2018.8.26.0100, Relator: Cesar Luiz de Almeida, Data de Julgamento: 08/04/2020, 28ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 08/04/2020; (ii) TJSP; Apelação Cível 1066793-65.2018.8.26.0100; Relator (a): Daise Fajardo Nogueira Jacot; Órgão Julgador: 27ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 26ª Vara Cível; Data do Julgamento: 08/10/2019; Data de Registro: 21/10/2019; (iii) TJ-SP 10021295220178260361 SP 1002129-52.2017.8.26.0361, Relator: Luis Fernando Nishi, Data de Julgamento: 13/08/2018, 32ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 13/08/2018.

²⁶ No mesmo sentido: (i) TJ-SP - AC: 10319423720178260002 SP 1031942-37.2017.8.26.0002, Relator: Pedro Baccarat, Data de Julgamento: 19/08/2019, 36ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 19/08/2019; (ii) TJ-SP - AC: 10165025820188260004 SP 1016502-58.2018.8.26.0004, Relator: Eros Piceli, Data de Julgamento: 25/07/2019, 33ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 26/07/2019; (iii) TJ-SP - AC: 10239498020178260506 SP 1023949-80.2017.8.26.0506, Relator: Lino Machado, Data de Julgamento: 08/06/2020, 30ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 08/06/2020.

condomínio. Alta rotatividade de pessoas que oferece risco ao sossego e segurança dos demais condôminos. Inteligência do art. 1336, IV, do CC. Sentença mantida. RECURSO DESPROVIDO. (TJ-SP - AC: 10177708220208260100 SP 1017770-82.2020.8.26.0100, Relator: L. G. Costa Wagner, Data de Julgamento: 30/04/2021, 34ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 30/04/2021)²⁷

Multa condominial aplicada por locação de quarto na plataforma airbnb. Multa indevida. Inexistência de vedação em convenção ou regimento interno. **Plataforma airbnb tem natureza jurídica de locação e não altera a destinação residencial do imóvel prevista pela Convenção Condominial.** Recurso provido para reconhecer a nulidade da multa e o dever do condomínio recorrido em ressarcir o valor pago. Inexistência de dano à honra da recorrente e, ainda, de conduta da recorrente contrária à boa-fé processual. Recurso provido em parte. (TJ-SP - RI: 00155511120198260016 SP 0015551-11.2019.8.26.0016, Relator: Renato de Abreu Perine, Data de Julgamento: 26/10/2021, Nona Turma Cível, Data de Publicação: 26/10/2021)²⁸

CONDOMÍNIO. LOCAÇÃO PELA PLATAFORMA AIRBNB. AÇÃO ANULATÓRIA DE ASSEMBLEIA C.C. OBRIGAÇÃO DE NÃO FAZER. Se a convenção condominial determina o uso exclusivamente residencial das unidades, não há que se falar em nulidade de assembleia extraordinária que proibiu a locação do apartamento da autora por curto prazo, **por se tratar de típica hospedagem**, observando-se ainda a possibilidade de, em assembleia extraordinária com quórum especial, seja alterada a convenção do condomínio e permitida a locação na modalidade AIRBNB. Sentença reformada. Recurso do réu provido para julgar improcedente a ação, prejudicado o recurso adesivo da autora.

(TJ-SP - AC: 10039023720208260100 SP 1003902-37.2020.8.26.0100, Relator: Felipe Ferreira, Data de Julgamento: 10/02/2022, 26ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 10/02/2022)²⁹

Portanto, por ora, não se verifica uma movimentação jurisprudencial no sentido de consolidar o entendimento no âmbito do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, quiçá entre os Ministros do STJ, uma vez que em nenhum dos acórdãos

²⁷ Para corroborar o entendimento: TJ-SP - AC: 10177708220208260100 SP 1017770-82.2020.8.26.0100, Relator: L. G. Costa Wagner, Data de Julgamento: 30/04/2021, 34ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 30/04/2021; TJ-SP - AC: 10006344520208260400 SP 1000634-45.2020.8.26.0400, Relator: Antonio Nascimento, Data de Julgamento: 16/12/2021, 26ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 17/12/2021

²⁸ Nesse mesmo sentido: TJ-SP - AC: 10106871520208260100 SP 1010687-15.2020.8.26.0100, Relator: Daise Fajardo Nogueira Jacot, Data de Julgamento: 27/07/2021, 27ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 27/07/2021

²⁹ No mesmo sentido: TJ-SP - AC: 11061086620198260100 SP 1106108-66.2019.8.26.0100, Relator: Caio Marcelo Mendes de Oliveira, Data de Julgamento: 05/05/2021, 32ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 05/05/2021

dos Recursos Especiais analisados neste trabalho houve unanimidade quanto à definição da natureza jurídica do contrato realizado pela plataforma digital.

Apenas para relembrar, como demonstrado no tópico anterior, no REsp 1.819.075/RS o Ministro Relator Luis Felipe Salomão entendeu que o contrato era de locação por temporada e os Ministros Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti e Antonio Carlos Ferreira consideraram se tratar de um contrato de hospedagem atípico.

Já no REsp 1.884.483/PR, o Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva seguiu a linha do contrato de hospedagem atípico, mas o Ministro Marco Aurélio entendeu se tratar de contrato de locação por temporada e a Ministra Nancy Andrighi defendeu que o contrato digital realizado pela plataforma *Airbnb* seria um contrato atípico.

Ou seja, está mais que demonstrada a complexibilidade de tratativa da matéria e a necessidade de o assunto ser melhor explanado pelo STJ. Até o momento, o que se verifica é que não seria a locação por aplicativos digitais capaz de definir a modalidade do contrato, mas sim, as circunstâncias do caso concreto.

5. Impactos da falta de consolidação da matéria na sociedade e a importância de uniformização do entendimento.

A falta de definição quanto a natureza jurídica dos contratos de locação de curto ou curtíssimos períodos pelas plataformas digitais traz uma insegurança jurídica à sociedade.

De mais a mais, discussões relacionadas à afronta de direitos fundamentais como o de propriedade, também são desencadeadas por essa incerteza. Exemplo disso pode ser dado quando consideramos o contrato aqui discutido como locação por temporada e existindo previsão em convenção de condomínio quanto à destinação da edificação para fins de moradia. O fato de locar o imóvel por curtíssimo período via aplicativo não desvirtuaria a sua destinação residencial e seria lícita, uma vez que a modalidade está prevista no artigo 48 da Lei de Locação. Desse modo, não haveria óbice na lei para que esse aluguel fosse realizado pelas vias digitais, sendo delimitado apenas período máximo de 90 dias de locação.

Nesse sentido, restringir o direito do proprietário de usar, gozar e dispor da sua propriedade, previsto no artigo 1.228 do Código Civil³⁰, seria uma afronta ao direito fundamental de propriedade previsto no inciso XXII do art. 5º da Constituição Federal³¹ e entraríamos em mais uma discussão que se inicia pela definição da natureza jurídica, mas não se limita a ela e, por isso, não vamos entrar afundo nesse ponto.

Portanto, nesse cenário de (i) obediência à destinação do imóvel e (ii) locação temporária realizada por plataforma digital dentro do período determinado pela lei, a restrição ao direito de propriedade somente seria possível em benefício da coletividade e desde que aprovada em convenção de condomínio por 2/3 dos condôminos, nos moldes do artigo 1.333 do Código Civil³².

Em contrapartida, ao relacionar os contratos em discussão como sendo de hospedagem, já haveria a mudança de destinação do imóvel que não seria mais residencial, requisito exigido pela Lei de Locação, sendo esse tipo de contrato submetido ao artigo 23 da Lei do Turismo³³. Dessa forma, a locação por curta temporada do imóvel poderia ser vedada pelo condomínio por alteração da destinação residencial, sem que se possa falar em restrição ao direito de propriedade, já que houve o seu desvirtuamento.

³⁰ BRASIL. **Lei nº 10.406/2002**. Institui o Código Civil. Art. 1.228. O proprietário tem a faculdade de usar, gozar e dispor da coisa, e o direito de reavê-la do poder de quem quer que injustamente a possua ou detenha. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406compilada.htm. Acesso em: 02 mar 2022.

³¹ BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil**. Art. 5º Todos são iguais perante a lei, sem distinção de qualquer natureza, garantindo-se aos brasileiros e aos estrangeiros residentes no País a inviolabilidade do direito à vida, à liberdade, à igualdade, à segurança e à propriedade, nos termos seguintes: XXII - é garantido o direito de propriedade. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm. Acesso em: 02 mar 2022.

³² Art. 1.333. A convenção que constitui o condomínio edilício deve ser subscrita pelos titulares de, no mínimo, dois terços das frações ideais e torna-se, desde logo, obrigatória para os titulares de direito sobre as unidades, ou para quantos sobre elas tenham posse ou detenção. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406compilada.htm. Acesso em: 02 mar 2022.

³³ BRASIL. **Lei nº 11.771/2008**. 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. Art. 23. Consideram-se meios de hospedagem os empreendimentos ou estabelecimentos, independentemente de sua forma de constituição, destinados a prestar serviços de alojamento temporário, ofertados em unidades de frequência individual e de uso exclusivo do hóspede, bem como outros serviços necessários aos usuários, denominados de serviços de hospedagem, mediante adoção de instrumento contratual, tácito ou expresso, e cobrança de diária. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/ato2007-2010/2008/lei/l11771.htm. Acesso em: 02 mar 2022.

Nessa toada, a elaboração de um sistema legislativo que aborde sobre as relações geradas pela nova economia de compartilhamento seria uma estratégia a ser pensada para tentar diminuir os conflitos existentes nesse setor.

Além disso, a necessidade de definição da natureza jurídica desse tipo de contrato é importante também para resolver conflitos existentes com o setor hoteleiro, no que tange aos aspectos tributários.³⁴ Isso porque nos contratos de locação não há obrigatoriedade do proprietário recolher impostos.

Nesse ponto, o que se verifica é que a rede de hotelaria se sente extremamente “injustiçada” pelo avanço da economia compartilhada no âmbito das locações por aplicativo, pois defendem que o *Airbnb*, *Booking* e plataformas semelhantes exercem ilegalmente a atividade desempenhada pelos hotéis, uma vez que não respeitam as disposições trazidas pela Lei Geral do Turismo (Lei 11.771/2008) e não possuem as mesmas obrigações tributárias.³⁵

Segundo os representantes dos hotéis, seria exatamente por esse motivo que há uma discrepância entre os custos de diárias em hotéis e as locações via aplicativos, bem como uma concorrência desleal que faz com que muitos consumidores optem pela locação pelo *Airbnb* e *Booking*.

Para tentar contornar a situação, foi proposto um projeto de Lei pelo Senador Ricardo Ferraço³⁶, que tinha o intuito de acrescentar três parágrafos ao artigo 48 da Lei de locação, os quais definiriam a natureza jurídica dos contratos de locação e afastariam qualquer dúvida quanto ao enquadramento desses negócios jurídicos

³⁴ TAVOLARI, B. **AirBnB e os impasses regulatórios para o compartilhamento de moradia: notas para uma agenda de pesquisa em direito.** https://www.researchgate.net/publication/321156274_AirBnB_e_os_impasses_regulatorios_para_o_compartilhamento_de_moradia_notas_para_uma_agenda_de_pesquisa_em_direito. 2017. Acesso em 12 mar 2022.

³⁵ PEDROSA, N. **O impacto da economia de compartilhamento na sociedade de consumo e seus desafios regulatórios.** Revista de Direito do Consumidor | vol. 113/2017 | p. 457 – 482. Disponível em: <https://www.revistadotribunais.com.br/maf/app/widgetshomepage/resultList/document?&src=rl&srqid=i0ad6adc50000017f73fee5e5f0f3b77f&docguid=lb42282f0a8bf11e79b2601000000000&hitguid=lb42282f0a8bf11e79b2601000000000&spos=6&epos=6&td=9&context=28&crumb-action=append&crumb-label=Documento&isDocFG=false&isFromMultiSumm=true&startChunk=1&endChunk=1>. Acesso em 10 mar 2022.

³⁶ BRASIL. **Projeto de Lei do Senado nº 748, de 2015.** Altera a Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991 para atualizar o regime da locação para temporada, disciplinando a atividade de compartilhamento de imóveis residenciais por meio de sítios eletrônicos ou aplicativos. Disponível em: <https://www25.senado.leg.br/web/atividade/materias/-/materia/124165>. Acesso em 10 mar 2022.

como de locação e não hospedagem. Ocorre que o projeto foi arquivado ao final da legislatura sem conversão em Lei.

Ainda na tentativa de normatizar a matéria, em 2019, um novo Projeto de Lei nº 2.474/2019, ainda em tramitação, foi proposto pelo Senador Angelo Coronel com a finalidade de “disciplinar a locação de imóveis residenciais por temporada por meio de plataformas de intermediação ou no âmbito da economia compartilhada”.

O objetivo desse novo projeto é trazer segurança àqueles que residem em condomínios que há imóveis alugados por temporada, possibilitando essa modalidade de locação apenas nos casos em que há consentimento dos demais moradores. Dessa forma, a regra seria a proibição da locação por temporada, sendo possível a locação caso haja autorização expressa na convenção de condomínio com aprovação de 2/3 dos condôminos. Essa regulamentação, caso aprovada, seria acrescentada pelo artigo 50-A na Lei de Locação (nº 8.245/199), de modo a enquadrar esse negócio jurídico como uma locação por curta temporada.

Ademais, o projeto ainda traz a obrigatoriedade da cobrança de tributos federais aos proprietários que oferecerem os seus imóveis para locação por curtas temporadas profissionalmente. Isso porque, para esse tipo de locador, haveria a necessidade de obrigação do cadastro previsto no art. 22 da Lei nº 11.771/2008 (Lei do Turismo)³⁷.

Para o Senador essa imposição já resolveria o desequilíbrio apontado pela hotelaria e tornaria o mercado mais competitivo. Em contrapartida, essa taxa não agrada os locadores que, em consulta pública disponível no site do Senado, votam pela não aprovação do projeto de lei. No momento, a tramitação do PL está parada desde 25/02/2021, aguardando designação do relator.

De toda sorte, a inclusão de parágrafo com a obrigatoriedade de tributação, ao fazer referência à Lei Geral do Turismo obrigando o cadastro no Ministério do

³⁷ BRASIL. **Lei nº 11.771/2008**. 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. 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. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/ato2007-2010/2008/lei/l11771.htm. Acesso em 10 mar 2022.

Turismo dos locadores que exercem a atividade profissionalmente, continuará despertando dúvidas quanto à natureza jurídica desses contratos, pois essa imposição existe no ramo da hotelaria, ou seja, ainda haverá brecha na lei para considerar esse tipo de contrato como de hospedagem.

6. Conclusão

Infelizmente, ainda não é possível definir de forma genérica qual lei será aplicada aos casos de locação que ocorrerem pelos aplicativos tecnológicos, uma vez que a normativa aplicável será definida com base na análise do caso concreto e ao enquadramento do contrato como sendo de locação por temporada, hospedagem ou hospedagem atípico.

Do julgamento dos Recursos Especiais é possível chegar à conclusão quanto a uma possível consolidação do posicionamento do Superior Tribunal de Justiça no que tange à possibilidade de os condomínios proibirem a locação dos imóveis por curtos períodos, vez que entendeu pela licitude desse ato. No entanto, o posicionamento da Corte Superior quanto à natureza jurídica dos contratos de locação por temporada firmados pelas plataformas digitais permanece nebuloso, uma vez que sequer houve unanimidade entre os Ministros no julgamento do tema.

Portanto, hoje, o que se observa é que não há ainda um posicionamento majoritário sobre o tema no Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, mesmo após o julgamento dos Recursos Especiais 1.819.075/RS e 1.884.483/PR, pois, conforme demonstrado ainda há enquadramento desse tipo de contrato como sendo de hospedagem, locação ou hospedagem atípica, sendo que para definir a natureza e lei aplicáveis é necessário analisar se há serviços atrelados ao oferecimento do imóvel, bem como analisar cada caso concreto.

Ao passo que a inclusão do artigo 50-A na Lei de Locação, conforme proposta do Projeto de Lei nº 2.474/2019, parece trazer uma resolução ao tema, como dito, ainda se vislumbra uma brecha na lei para enquadrar esse contrato como sendo de hospedagem.

É certo que a regulamentação dos contratos de locação via aplicativos de tecnologia reduziria o acionamento do judiciário com discussão sobre a natureza jurídica desse tipo de contrato, bem como incentivaria o mercado de turismo, inclusive, com o desenvolvimento de cidades menores que muitas vezes não possuem redes hoteleiras, proporcionando o aumento da economia local.

Portanto, essa matéria precisa ser melhor discutida no âmbito do Superior Tribunal de Justiça, pois a complexibilidade começa pela definição da natureza jurídica desse tipo de contrato, mas não termina aí, uma vez que essa determinação vai desenhar as consequências da lei e da relação jurídica que serão aplicadas para resolução da lide.

Por fim, como visto, a regulação da economia compartilhada não é matéria fácil. Há desafios no que tange à privacidade, à proteção de dados, preocupações de segurança e reparação de danos, bem como cuidados com o monopólio do mercado e manutenção da competitividade.³⁸ Diante disso, a normatização da matéria é importante, mas cuidados devem ser tomados para não criar barreiras ao nosso mais novo modelo de economia que traz grandes benefícios à grande parte população.

³⁸ YARAGHI, Niam; RAVI, Shamika. **O estado atual e futuro da economia compartilhada**. Publicação em: 17 de março de 2017. Disponível em <SSRN: <https://ssrn.com/abstract=3041207>>. Acesso em 15 mar 2022.