

DOI: 10.33242/rbdc.2022.04.016

COMENTÁRIO AOS RECURSOS ESPECIAIS
N^{OS} 1.819.075/RS E 1.884.483/PR
COMENTS ON SPECIAL APPEALS 1.819.075/RS E
1.884.483/PR

José Luis Bolzan de Moraes

Doutor em Direito do Estado. Professor do PPGD/FDV e UIT. Pesquisador em Produtividade CNPq. Procurador do Estado do Rio Grande do Sul junto aos Tribunais Superiores. Orcid: <https://orcid.org/0000-0002-0959-0954>. E-mail: bolzan@hotmail.com.

Bruno José Calmon du Pin Tristão Guzansky

Doutorando em Direitos e Garantias Fundamentais (FDV). Mestre em Relações Privadas e Constituição (UNIFLU). Advogado e consultor jurídico. <https://orcid.org/0000-0003-2463-6137>. E-mail: bruno@calmonmachado.com.br.

Resumo: A inércia legislativa em regular as locações de curta ou curtíssima temporada fez com que emergissem sérios conflitos condominiais, desafiando o pleno exercício do uso e gozo da coisa pelo titular, elemento nuclear do direito à propriedade. Com a superveniência de duas relevantes decisões do Superior Tribunal de Justiça restringindo direitos do proprietário e ampliando os direitos da coletividade dos condôminos, é premente entender a *ratio decidendi* de ambas para avaliar como e em que medida o julgamento de casos similares poderá ser impactado até que esse silêncio seja rompido. A conclusão alcançada é que, na análise do assunto, questões constitucionais relevantes não foram consideradas. A metodologia empregada – estudo de caso – teve contornos exploratório (voltada à compreensão do objeto), explicativo (buscou explicar a pertinência do tema) e descritivo (apresentou os fundamentos determinantes das decisões).

Palavras-chave: Airbnb. Regulamentação. Superior Tribunal de Justiça. Jurisprudência. Restrições.

Abstract: Legislative's inertia in regulate short or very short rentals caused the emergence of serious condominium conflicts, challenging the full exercise of the use and fruition of the realty by its owner, a core element of the constitutional right to property. With the supervenience of two relevant decisions of the Superior Court of Justice restricting the rights of the owner and expanding the rights of the community of joint-owners, it is imperative to understand the *ratio decidendi* of both to assess how and to what extent the judgment of similar cases may be impacted until this silence is broken. The conclusion reached is that, in the analysis of the matter, relevant constitutional issues were not considered. The methodology used – case study – had an exploratory outline (aimed at understanding the object), explanatory (sought to explain the topicality of the theme) and descriptive (presented the determining foundations of the decisions).

Keywords: Airbnb. Regulation. Superior Court of Justice. Jurisprudence. Restrictions.

Sumário: **1** Airbnb: origem, o que é e como opera – **2** Modelos regulatórios internacionais – **3** Tentativas de regulamentação no Brasil – **4** Os recursos especiais nºs 1.819.075/RS e 1.884.483/PR – **5** Críticas e reflexões – Referências

1 Airbnb: origem, o que é e como opera

Objetivando incrementar a renda doméstica para fazer frente à despesa com o aluguel, Brian Chesky e Joe Gebbia instalaram, no ano de 2007, um colchão de ar na sala de estar de sua moradia, localizada em São Francisco/EUA, e anunciaram o espaço como alojamento para pernoite, com serviço de café da manhã.^{1 2} Um ano depois, com a adesão de Nathan Blecharczyk ao projeto, criaram a AirBed & Breakfast, idealizada para servir de alternativa ao mercado hoteleiro local.³ A marca Airbnb foi fruto de um *rebranding* ocorrido em 2009, que a despeito de ter mantido a empresa fiel à sua proposta inicial – hospedagem de curta duração –, ampliou seu portfólio para casas, apartamentos, quartos privados e outros tipos de propriedades.⁴ Nos quatro anos que se sucederam ela recebeu prêmios,⁵ abriu filiais internacionais – Londres,⁶ Paris, Milão, Barcelona, Copenhague, Moscou, São Paulo,⁷ Hamburgo, Berlim,⁸ Dublin,⁹

¹ AYDIN, Rebecca. How 3 guys turned renting air mattresses in their apartment into a \$31 billion company, Airbnb. *Business Insider*, 2019. Disponível em: <https://www.businessinsider.com/how-airbnb-was-founded-a-visual-history-2016-2>. Acesso em: 10 jun. 2022.

² MCCANN, Chris. Scaling Airbnb with Brian Chesky – Class 18 Notes of Stanford University's CS183C. *Medium*, 2015. Disponível em: <https://medium.com/cs183c-blitzscaling-class-collection/scaling-airbnb-with-brian-chesky-class-18-notes-of-stanford-university-s-cs183c-3fcf75778358>. Acesso em: 10 jun. 2022.

³ NEW License to Explore: Airbnb's Nathan Blecharczyk '05. *Harvard Alumni*, 2015. Disponível em: <https://alumni.harvard.edu/community/stories/airbnb-nathan-blecharczyk-05>. Acesso em: 10 jun. 2022.

⁴ LANG, Adam. Why is it Called Airbnb? *Rewind & Capture*, 2014. Disponível em: <https://www.rewindandcapture.com/why-is-it-called-airbnb/>. Acesso em: 10 jun. 2022.

⁵ BLACK, Tiffany. Standing Out From the Crowd. *INC*, 2011. Disponível em: <https://www.inc.com/articles/201103/airbnb-mobile-app-stands-out-at-sxsw.html>. Acesso em: 10 jun. 2022.

⁶ QUINN, James. Airbnb set to expand with London office. *Telegraph*, 2 out. 2011. Disponível em: <https://www.telegraph.co.uk/finance/newsbysector/mediatechnologyandtelecoms/8801030/Airbnb-set-to-expand-with-London-office.html>. Acesso em: 10 jun. 2022.

⁷ WAUTERS, Robin. Airbnb: 5 Million Nights Booked, Opening 6 New International Offices In Q1 2012. *Techcrunch*, 2012. Disponível em: <https://techcrunch.com/2012/01/26/airbnb-5-million-nights-booked-opening-6-new-international-offices-in-q1-2012/>. Acesso em: 10 jun. 2022.

⁸ AIRBNB Checks In With Springstar For International Expansion. *Techcrunch*, 2011. Disponível em: <https://techcrunch.com/2011/10/17/airbnb-checks-in-with-springstar-for-international-expansion/>. Acesso em: 10 jun. 2022.

⁹ BARRY, Aoife. Airbnb to open European HQ in Dublin. *The Journal*, 2013. Disponível em: <https://www.thejournal.ie/airbnb-dublin-hq-1081453-Sep2013/>. Acesso em: 10 jun. 2022.

Sidney,¹⁰ Singapura –¹¹ e alcançou a marca de nove milhões de hóspedes atendidos,¹² tendo recebido o cadastro de cerca de duzentos e cinquenta mil propriedades em apenas doze meses.¹³

Quatro anos depois, em 2020, a empresa, então avaliada em cem bilhões de dólares, abriu seu capital na bolsa de valores norte-americana, em lucrativa oferta pública.¹⁴ ¹⁵ À época, ela empregava aproximadamente quatorze mil funcionários, contava com cerca de cento e cinquenta milhões de usuários e sete milhões de propriedades cadastradas – entre chalés, fazendas, barcos, castelos, iurtas, casa de árvores, ilhas privadas, faróis e iglus – em mais de duzentas localidades pelo globo e ostentava uma média de seis negócios fechados a cada segundo.¹⁶

Oficialmente, a Airbnb é remunerada pelo serviço de intermediação dos negócios realizados através de sua plataforma virtual, acessível via sítio eletrônico e aplicativo – sempre que o hóspede (*guest*) efetua a reserva, o anfitrião (*host*), ao receber, a remunera com uma comissão (*tax*). Na prática, todavia, não é somente possível como provável que sua principal receita venha da capitalização das quantias retidas (do hóspede) quando da reserva, até o efetivo repasse (ao anfitrião), o que só ocorrer após o *check-in* e, dado ao planejamento temporal da maioria das viagens, pode demorar meses.

A facilidade de uso para cadastrar e buscar propriedades, a rapidez e a segurança das operações, o faturamento facilitado e rastreável, a quantidade substancial de usuários com identidade verificada justificam a rápida popularização da empresa entre anfitriões, que naquele período lucraram cento e dez bilhões de dólares,¹⁷ hóspedes, que buscam escapar da burocracia típica das locações,

¹⁰ ONG, Josh. Airbnb Launches in Australia, Coming Soon to Thailand and Indonesia. *The Next Web*, 2012. Disponível em: <https://thenextweb.com/news/airbnb-launches-in-australia-coming-soon-to-thailand-and-indonesia>. Acesso em: 10 jun. 2022.

¹¹ RUSSELL, Jon. Airbnb Targets 2 Million Properties in Asia. *The Next Web*, 2012. Disponível em: <https://thenextweb.com/news/airbnb-targets-2-million-properties-in-asia-as-it-begins-introducing-local-customer-support>. Acesso em: 10 jun. 2022.

¹² LAWLER, Ryan. Airbnb Has Now Served 9M Guests Since Being Founded, Up From 4M At The End Of Last Year. *Techcrunch*, 2013. Disponível em: <https://techcrunch.com/2013/10/19/airbnb-has-now-served-9m-guests-since-being-founded-up-from-4m-at-the-end-of-last-year/>. Acesso em: 10 jun. 2022.

¹³ LAWLER, Ryan. Airbnb Tops 10 Million Guest Stays Since Launch, Now Has 550,000 Properties Listed Worldwide. *Techcrunch*, 2013. Disponível em: <https://techcrunch.com/2013/12/19/airbnb-10m/>. Acesso em: 10 jun. 2022.

¹⁴ ALLYN, Bobby. Airbnb Now A \$100 Billion Company After Stock Market Debut Sees Stock Price Double. *NPR*, 2020. Disponível em: <https://www.npr.org/2020/12/10/944931270/airbnb-defying-pandemic-fears-takes-its-company-public-in-ipo>. Acesso em: 10 jun. 2022.

¹⁵ ROMANI, Bruno; CAPELAS, Bruno. Airbnb estreia na bolsa com alta de 112% e tem maior IPO do ano nos EUA. *Estadão*, 2020. Disponível em: <https://link.estadao.com.br/noticias/empresas,airbnb-abre-capital-na-nasdaq-com-valorizacao-de-mais-de-115,70003546926>. Acesso em: 10 jun. 2022.

¹⁶ NATH, Trevir. How Airbnb Makes Money. *Investopedia*, 2021. Disponível em: <https://www.investopedia.com/articles/investing/112414/how-airbnb-makes-money.asp>. Acesso em: 10 jun. 2022.

¹⁷ AIRBNB statistics and host insights. *The Zebra*, 2021. Disponível em: <https://www.thezebra.com/resources/home/airbnb-statistics/#infographic>. Acesso em: 10 jun. 2022.

da tarifação do setor hoteleiro e almejam novas experiências turísticas, e comunidades, que se beneficiam da receita proveniente da cauda longa gerada pela economia digital.^{18 19}

O que começou, contudo, como meio de incremento da renda doméstica, mediante a exploração de ativos subutilizados, gradualmente ganhou contornos de negócio, o que acabou gerando problemas multifacetados,²⁰ como exemplo, a ruptura do zoneamento urbano – residencial, comercial e turístico; o embate com a hotelaria; a escassez de residências, que foram sendo adquiridas por investidores e utilizadas para fins exclusivamente locatícios, com contornos claramente comerciais; a especulação imobiliária, majorando o preço dos imóveis e, por via reflexa, dos alugueres praticados localmente;²¹ a dificuldade, pela administração pública, de classificar, licenciar, fiscalizar e taxar as novas modalidades de locação; a observância e o cumprimento das regras de boa vizinhança, inclusive sanitárias; os riscos à segurança, tanto privada como pública;²² o impacto na infraestrutura pública (tráfego, estacionamentos etc.); os desafios à boa gestão dos serviços básicos (água, esgoto, energia, gás, resíduos etc.); o aumento da emissão de carbono;²³ a discriminação digital, tanto de anfitriões como de hóspedes.²⁴

¹⁸ GEISSINGER, Andrea; LAURELL, Christofer; SANDSTRÖM, Christian. Digital Disruption beyond Uber and Airbnb – Tracking the long tail of the sharing economy. *Technological Forecasting and Social Change*, v. 155, jun. 2018. DOI: <https://doi.org/10.1016/j.techfore.2018.06.012>. Acesso em: 10 jun. 2022.

¹⁹ DINATALE, Sadie; LEWIS, Rebecca; PARKER, Robert. Short-term rentals in small cities in Oregon: Impacts and regulations. *Land Use Policy*, v. 79, p. 407-423, dez. 2018. DOI: <https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2018.08.023>. Acesso em: 10 jun. 2022.

²⁰ O rol listado na sequência aglutina os principais problemas identificados na literatura consultada, nacional e internacional. Na avaliação de Mirian Leite Farias *et al.*, também devem ser incluídos valores e crenças pessoais, questões simbólicas e legais, fatores culturais, risco de privacidade etc. (FARIAS, Miriam Leite; SILVA, Luana Alexandre; BARBOSA, Maria de Lourdes de Azevedo. Motivos del no uso de los servicios de hospedaje compartido ofrecidos por las plataformas peer to peer. *Estudios y Perspectivas en Turismo*, v. 28, n. 4, p. 1104-1121, 2019. Redalyc. Disponível em: <https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=180762638013>. Acesso em: 10 jun. 2022).

²¹ HORNA, Keren; MERANTEA, Mark. Is home sharing driving up rents? Evidence from Airbnb in Boston. *Journal of Housing Economics*, v. 38, p. 14-24, dez. 2017. DOI: <https://doi.org/10.1016/j.jhe.2017.08.002>. Acesso em: 10 jun. 2022.

²² Segundo Laiyang Ke *et al.*, os impactos dos aluguéis de curto prazo sobre o crime não são uma consequência da atração de turistas propriamente dita; o estudo sugere, ao revés, a possibilidade de que a modificação do desenho do zoneamento urbano, de unidades habitacionais para comerciais (aluguéis de curto prazo), acabe comprometendo a organização social e, com isso, prejudicando a capacidade de combater e desencorajar o crime (KE, Laiyang; O'BRIEN, Daniel T.; HEYDARI, Babak. Airbnb and neighborhood crime: The incursion of tourists or the erosion of local social dynamics? *ProQuest*, p. e0253315, 1^o jul. 2021. DOI: <https://doi.org/10.1371/journal.pone.0253315>. Acesso em: 10 jun. 2022).

²³ HATI, Sri Rahayu Hijrah; BALQIAH, Tengku Ezni; HANANTO, Arga; YULIATI, Elevita. A Decade of Systematic Literature Review on Airbnb: the Sharing Economy from a Multiple Stakeholder Perspective. *Heliyon*, v. 7, n. 10, p. e08222, out. 2021. DOI: <https://doi.org/10.1016/j.heliyon.2021.e08222>. Acesso em: 10 jun. 2022.

²⁴ CHENG, Mingming; FOLEY, Carmel. The sharing economy and digital discrimination: The case of Airbnb. *International Journal of Hospitality Management*, v. 70, p. 95-98, mar. 2018. DOI: <https://doi.org/10.1016/j.ijhm.2017.11.002>. Acesso em: 10 jun. 2022.

2 Modelos regulatórios internacionais

Para fazer frente a esses problemas a administração pública, mundo afora, vem se empenhando na tentativa de regular a matéria.²⁵ Em Amsterdam, Holanda, o Airbnb foi banido da região central da cidade; nas demais regiões, o número de hóspedes foi limitado ao máximo de quatro por reserva; os anfitriões têm o dever de vincular seu próprio número de identificação nacional à locação; o número de licenças para anfitriões registrados como *bed and breakfast* foi limitado a 5% por bairro e 25% por prédio; a atividade de aluguel sem hospedeiro foi limitada a até trinta dias; os anfitriões precisam notificar a administração pública sempre que o imóvel for ocupado.

Em Barcelona, Espanha, locações de curta duração e por temporada, mediadas por plataformas e aplicativos, com duração igual ou inferior a trinta e um dias, foram classificadas como “famílias turísticas” e os proprietários obrigados a registrar os imóveis como “residência turística”, além de se submeterem à inspeção, à obtenção de certificado de ocupação, ao compartilhamento dos dados à administração pública (locação, contatos, número do passaporte, duração da estadia etc.) e à exibição do próprio número de registro no anúncio.²⁶

Em Berlim, Alemanha, foram proibidos aluguéis de curto prazo sem hospedeiro e permitidos aluguéis de curta duração com hospedeiro, desde que a área de superfície cubra menos de 50% do espaço total; embora os proprietários possam solicitar uma autorização especial para operar com aluguel sem hospedeiro, elas podem ser negadas; anfitriões que pretendam oferecer mais de 50% do espaço ou da residência secundária em plataformas de intermediação *on-line* também precisam de autorização especial e alterar a finalidade de uso do imóvel.

Em Hobart, Austrália, anfitriões podem anunciar até quatro quartos de sua residência principal, por quantos dias quiserem, sem a necessidade de prévia autorização administrativa; noutros cenários, além de estarem registrados, terão de declarar que o espaço ofertado atende a requisitos mínimos de segurança; se a área ofertada integra uma propriedade de investimento superior a 300m², o proprietário poderá ter que alterar a destinação do bem, de residencial para acomodação de visitantes, e se ajustar às diretrizes de planejamento e compatibilidade do uso de área.

²⁵ VON BRIEL, Dorine; DOLNICAR, Sara. *The evolution of Airbnb regulations*. Airbnb before, during and after Covid-19. Brisbane, Australia: The University of Queensland. 101-126. DOI: <https://doi.org/10.6084/m9.figshare.14195972>. Acesso em: 10 jun. 2022.

²⁶ COMPRENDER las Regulaciones de Alquiler a Corto Plazo de Barcelona. *Keycafé*. Disponível em: <https://blog.keycafe.com/comprender-las-regulaciones-de-alquiler-a-corto-plazo-de-barcelona/>. Acesso em: 10 jun. 2022.

Em Londres, Inglaterra, anfitriões que alugam suas propriedades por até noventa dias ao ano não precisam de autorização administrativa. Há isenção de imposto de renda para receita auferida de até £7.500, sendo necessário, contudo, pagar o imposto municipal.

Em Nova Iorque, Estados Unidos da América, para ofertar espaços sem hospedeiro, o anfitrião precisa de permissão, que é precedida de inspeção, pela administração pública, em conformidade com rígidos padrões de segurança, como medidas elétricas, acessibilidade, elevadores, prevenção a incêndio; é proibida a publicidade de anúncios ilegais; a hospedagem foi limitada a dois hóspedes por propriedade, simultaneamente.

Em São Francisco, Estados Unidos da América, a atividade de hospedagem só será considerada legal se ocorrer na residência primária do anfitrião, ou seja, o local onde ele resida por um mínimo de duzentos e setenta e cinco dias ao ano; os proprietários precisam se registrar, como negócio, no Escritório de Aluguéis de Curta Duração;²⁷ há necessidade de pagar taxa bianual de U\$450 e 14% de Imposto de Ocupação Transitória; os anfitriões precisam enviar relatórios trimestrais de atividades ao Escritório de Aluguéis de Curta Duração; precisam informar os hóspedes, mediante avisos instalados na propriedade, sobre saídas, alarmes e extintores de incêndio, bem como válvulas de gás; foi fixado limite de 90 dias para hospedagens sem anfitriões.

Em Paris, França, os anfitriões foram obrigados a registrar suas propriedades, classificadas em residências principais – local em que o proprietário reside por ao menos oito meses ao ano; pode ser alugado integralmente pelo máximo de cento e vinte dias ao ano; pode ter quartos alugados sem limite de duração ao longo do ano –, secundárias – local em que o proprietário vive menos de quatro meses ao ano; pode ser alugado durante todo o ano, desde que o aluguel seja declarado à cidade; em alguns locais, há necessidade de licença – e espaços não residenciais – em alguns locais, há necessidade de licença –,²⁸ a exibir o número do registro no anúncio e a compartilhar os dados com as autoridades locais.

Em Reiquiavique, Islândia, os anfitriões não podem alugar espaços privados por mais de noventa dias ou auferir receita superior a dois milhões de coroas islandesas em renda bruta combinada; o proprietário é obrigado a pagar uma taxa de registro anual de oito mil coroas islandesas; cada anfitrião têm um número de registro que deve ser indicado nos anúncios; o anfitrião é obrigado a informar ao comissário distrital os dados do hóspede; há necessidade de registro especial de

²⁷ Livre tradução de “Office of Short-Term Rentals”.

²⁸ HEBERGEMENT responsable en France – Centre d’aide Airbnb. *Airbnb*, 2022. Disponível em: https://fr.airbnb.com/help/article/1383/?_set_bev_on_new_domain=1655112598_OTVmODc5YjAwMG12. Acesso em: 10 jun. 2022.

negócio para atividades que ultrapassem noventa dias, que envolvam mais do que dez pessoas ou mais do que cinco quartos.

Em Tóquio, Japão, as locações de curta temporada em alojamento privado, reguladas por conselhos locais, são, em regra, permitidas por até cento e oitenta noites por ano; cada conselho governa separada e diferentemente – alguns vedam a atividade enquanto outros a permitem apenas em feriados escolares, como forma de proteger crianças de estranhos.

3 Tentativas de regulamentação no Brasil

No Brasil, a questão ainda aguarda definição legislativa verticalizada. A locação de imóveis urbanos, gênero que engloba as modalidades comercial, residencial e por temporada, é regulada pela Lei do Inquilinato (nº 8.245/1991),²⁹ ao passo em que a hospedagem é regulada pela Lei nº 11.771/2008,³⁰ que trata da Política Nacional de Turismo. Pelos contornos legais atribuídos a cada tipo de atividade – todas delineadas em tempos analógicos –, nenhuma se ajusta exatamente às locações de curta ou curtíssima duração mediadas por plataformas ou aplicativos, fenômeno mais recente, fruto da evolução digital, potencializado pela economia de compartilhamento.

Dado à sua competência constitucional para legislar sobre assuntos de interesse local (CRFB, art. 30, I) e, ainda, para instituir e arrecadar os tributos de sua alçada (CRFB, art. 30, III), a questão também vem sendo tratada pontual e horizontalmente no âmbito municipal. Em Caldas Novas, Goiás, foi promulgada a Lei nº 99/2017,³¹ que enquadrou a atividade como locação por temporada. Prevê a legislação que a propriedade poderá ser ofertada à locação pelo proprietário, que terá de provar tal condição quando do licenciamento e da concessão do alvará de funcionamento, ou por terceiros a ele ligados por contrato; a locação terá de ser inferior a noventa dias; é necessária autorização em convenção ou aprovação em assembleia, por maioria absoluta dos condôminos, além da observância da destinação do condomínio e das regras e limitações quanto à perturbação ao sossego, à saúde, à segurança

²⁹ BRASIL. *Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991 (Lei do Inquilinato)*. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406compilada.htm. Acesso em: 10 jun. 2022.

³⁰ BRASIL. *Lei nº 11.771, de 17 de setembro de 2008*. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2007-2010/2008/lei/l11771.htm. Acesso em: 10 jun. 2022.

³¹ CALDAS NOVAS. *Lei Complementar Municipal nº 99, de 18 dezembro de 2017*. Regulamenta a exploração de imóveis residenciais como meio de hospedagem remunerada no município de Caldas Novas/GO, e dá outras providências. Câmara Municipal. Disponível em: <http://leis.camaradecaldas.go.gov.br/wp-content/uploads/2018/02/Lei-Complementar-099-2017-Regulamenta-a-exploracao-de-imoveis-residenciais-como-meio-de-hospedagem-remunerada-no-munic%C3%ADpio-de-Caldas-NovasGO.pdf>. Acesso em: 10 jun. 2022.

e aos bons costumes; o ofertante será responsável por zelar pelo cumprimento das regras condominiais, que deverão ser fixadas na propriedade em local de destaque; os condomínios, intermediadores e administradores terão de colaborar com os procedimentos fiscalizatórios, sob pena de se tornarem corresponsáveis pelas infrações e penalidades estipuladas na legislação; o prestador do serviço de hospedagem deverá informar ao fisco municipal o recolhimento de taxa anual de funcionamento e do imposto sobre serviço de qualquer natureza, decorrentes da prestação remunerada auferida; o contribuinte será obrigado a apresentar relatórios trimestrais às autoridades municipais, informando a quantidade de diárias comercializadas no período, a média do preço cobrado e o nome, CPF e origem dos hóspedes.

Em Ubatuba, São Paulo, foi editada a Lei nº 4.140/2019,³² em substituição à Lei nº 4.050/2017,³³ para regular a exploração de imóveis residenciais ou comerciais destinados à atividade de alojamento temporário como meios de hospedagem, com fornecimento de serviços, em caráter remunerado, mediante instrumento contratual e cobrança de tarifa, mediadas por agências de turismo, aplicativos, plataformas eletrônicas diversas, *websites* de anúncios e reservas, agências de viagem *on-line*, redes sociais e similares. De acordo com aquela lei, a exploração da hospedagem em residência deverá obedecer às regras e às restrições do loteamento em que a propriedade se encontra; o anúncio deverá indicar o número da inscrição no Cadastro Municipal de Contribuintes, informação que também constará de placa a ser afixada em local visível no imóvel, próximo à porta de entrada; o prestador do serviço é obrigado a: respeitar as regras sanitárias e de saúde pública; relações de consumo; apresentar informações e documentos referentes ao exercício de suas atividades, bem como qualidades e padrões dos serviços oferecidos; manter na propriedade livro de reclamações.

Na tentativa de conferir o devido enquadramento legal a essa nova espécie locatícia foi elaborado, no âmbito federal, o Projeto de Lei (PL) nº 748/2015³⁴ (Senado Federal), de autoria do Senador Ricardo Ferraço (PSDB/ES) – hoje arquivado –, que propunha alterar a Lei nº 8.245/1991 “para atualizar o regime da locação para

³² UBATUBA. *Lei nº 4.050, de 20 de dezembro de 2017*. Estabelece a regulamentação das hospedagens Cama&Café e Residenciais por Temporada no Município de Ubatuba. Câmara Municipal. Disponível em https://camaraubatuba.sp.gov.br/documentos/leis/2017/L_4050_2017.pdf. Acesso em: 10 jun. 2022.

³³ UBATUBA. *Lei nº 4.140, de 20 janeiro de 2019*. Disciplina a instalação e funcionamento do meio de hospedagem remunerado em residência com prestação de serviços no município de Ubatuba/SP, e dá outras providências. Câmara Municipal. Disponível em: https://camaraubatuba.sp.gov.br/documentos/leis/2019/L_4140_2019.pdf. Acesso em: 10 jun. 2022.

³⁴ BRASIL. Senado Federal. *Projeto de Lei nº 748/2015*. 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 jun. 2022.

temporada, disciplinando a atividade de compartilhamento de imóveis residenciais por meio de sítios eletrônicos ou aplicativos”. Seu escopo era ajustar a legislação de forma a assegurar que o oferecimento de bens dessa natureza, por tais meios, e a cobrança de valores à título de indenização pelas despesas com limpeza não descaracterizariam a locação por temporada; dispor que quem prestasse serviço regular de hospedagem deveria se cadastrar junto ao Ministério do Turismo e órgãos correlatos; prever que, se a locação envolvesse imóvel mobiliado, deveria constar do contrato, se o locatário assim o solicitasse, a descrição dos móveis, dos utensílios e o estado em que tais itens se encontravam.

Proposta diversa partiu do Senador Angelo Coronel (PSD/BA), no PL nº 2.474/2019³⁵ (Senado Federal), também voltado a disciplinar “a locação de imóveis residenciais por temporada por meio de plataformas de intermediação ou no âmbito da economia compartilhada”. Nele foi vedada, como regra, nos condomínios exclusivamente residenciais, as locações para temporada mediadas por plataformas ou aplicativos, mas, se tal atividade for autorizada em convenção, o prazo da locação deverá ser expresso em dias, semanas ou meses, até o limite legal; a locação poderá ter por objeto uma unidade imobiliária completa ou somente cômodos; o locador é civilmente responsável perante o condomínio, condôminos e moradores pelos atos de seus inquilinos, ainda que esses não constem do contrato; o locador, proprietário ou possuidor, desde que não realize a atividade profissionalmente, não está obrigado a se submeter ao cadastro de que trata o art. 22 da Lei nº 11.771/2008.

Os dois PLs apresentam proposições claramente díspares: no primeiro, a locação por temporada, ainda que acompanhada por cobrança agregada de limpeza, continua a ser atividade que não retira a natureza exclusivamente residencial do condomínio, cabendo ao proprietário o direito de usar e gozar livre e plenamente da coisa, ao seu talante; no segundo, buscam-se conciliar os interesses daqueles que, numa ode à livre iniciativa (CRFB, art. 1º, IV) e sob o pálio da propriedade privada (CRFB, art. 170), querem explorar a propriedade privada completamente, de forma a torná-la mais produtiva, e aqueles que consideram que ela deve atender à sua função social (CRFB, art. 5º, XXIII), o que, na realidade condominial, depende da destinação atribuída ao condomínio e das decisões tomadas coletivamente, em assembleia geral. Embora o segundo PL continue em tramitação, consulta pública a ele vinculada revela clara e inoxidável aversão popular à proposta – 1.627 votos contrários e 131 a favor, segundo o resultado apurado em 21.6.2022.

³⁵ BRASIL. Senado Federal. *Projeto de Lei nº 2.474/2019*. Altera a Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, para disciplinar a locação de imóveis residenciais por temporada por meio de plataformas de intermediação ou no âmbito da economia compartilhada. Disponível em: <https://www25.senado.leg.br/web/atividade/materias/-/materia/136443>. Acesso em: 10 jun. 2022.

4 Os recursos especiais nºs 1.819.075/RS e 1.884.483/PR

A inércia brasileira em regulamentar essa modalidade de locação tem permitido a proliferação de graves conflitos de vizinhança, em especial no contexto dos condomínios edilícios. A título exemplificativo, é possível citar, pelo seu papel paradigmático, os recursos especiais nºs 1.819.075/RS³⁶ e 1.884.483/PR,³⁷ dois casos emblemáticos que ascenderam recentemente ao Superior Tribunal de Justiça (STJ), ambos envolvendo restrições ao direito de propriedade no âmbito condominial. No primeiro deles – REsp nº 1.819.075/RS –, o condomínio se dizia prejudicado pelos condôminos, que por oferecerem serviços de hospedagem remunerada e de curta duração, de alta rotatividade, via plataformas digitais, estariam a desnaturar a destinação residencial eleita em convenção; os últimos sustentavam que a locação praticada (fosse ela convencional ou por temporada), porque ancorada no direito do proprietário de usar, fruir e dispor da coisa, não teria contornos comerciais, de forma que não conflitaria com a norma interna.

Por maioria de votos, a 4ª Turma do STJ decidiu em desfavor dos condôminos. Após analisarem as especificidades do caso (consideradas conforme o panorama fático descrito pelas instâncias ordinárias), os ministros que integravam aquele órgão fracionado destacaram como fatos materialmente relevantes: (a) os condôminos-recorrentes transformaram unidades próprias numa espécie de *hostel*, onde informalmente alugavam quartos, por curtos períodos, para pessoas sem vínculo entre si, inclusive oferecendo serviços extras, como internet e lavagem de roupa; (b) ambos auferiam renda, o que lhes permitiu adquirir outro imóvel no mesmo edifício; (c) tal atividade perturbava a rotina do condomínio, trazendo insegurança à coletividade. A par disso, concluíram que a hipótese mais se assemelhava a uma *hospedagem atípica* do que a uma *locação por temporada* e que, por isso, a atividade teria escopo comercial intrínseco, o que desafiaria a convenção que, como dito, atribuía ao condomínio destinação exclusivamente residencial.

De acordo com o voto vencedor, proferido pelo Ministro Raul Araújo: (a) o proprietário tem o direito de usar, gozar e dispor livremente da coisa, desde que o faça em consonância com suas finalidades econômicas e sociais, nos termos dos arts. 1.228 do Código Civil (CC) e 19 da Lei nº 4.591/64; (b) em se tratando de unidades condominiais, o proprietário deve respeitar a destinação do condomínio e usar sua unidade de modo não abusivo, consoante os arts. 1.332 a 1.336 do CC, e cumprindo a convenção, que possui força normativa e, por conseguinte, vinculatividade; por fim, que (c) o uso legítimo da propriedade reclama observância

³⁶ STJ, 4ª Turma. REsp nº 1.819.075/RS, j. 20.4.2021.

³⁷ STJ, 3ª Turma. REsp nº 1.884.483/PR, j. 23.11.2021.

aos direitos de vizinhança, que impõem o zelo à segurança, ao sossego e à saúde dos demais condôminos.

Ao cabo do voto condutor, fez-se a ressalva de que os condôminos poderiam deliberar em assembleia geral, com quórum qualificado, pela aprovação do uso de unidades próprias para fins de hospedagem, via plataformas digitais ou congêneres, de forma a ampliar seu uso para além do estritamente residencial, o que, no entanto, deveria ser incorporado *a posteriori* à convenção.

É interessante notar que, além de o referido julgamento não ter sido ultimado com votação unânime –, o relator primevo, Ministro Luis Felipe Salomão, deu provimento ao recurso, negando a pretensão formulada na inicial, por entender que (a) o uso regular da propriedade, sob a luz da função social, legitimaria a exploração econômica dos imóveis sem que isso desnaturasse a destinação residencial e que (b) o condomínio poderia adotar outras medidas mais adequadas e menos gravosas para a manutenção da regularidade de seu funcionamento –, o caso em comento, que foi o primeiro a tratar da temática, vem sendo publicitado como se paradigma fosse, um *leading case* de proibição geral, aplicável a todos os demais casos indistintamente, quando, na realidade, a despeito de sua relevância pelo ineditismo temático, só resolveu uma situação de contornos bem específicos e cuidadosamente delineados. Como registrou o Ministro Antonio Carlos Ferreira, quando aderiu à divergência, a mera utilização de plataformas como o Airbnb não transforma a locação, de *per si*, em atividade comercial; ao revés, são as peculiaridades dos serviços prestados, consideradas casuisticamente, que poderão desnaturar o negócio, de locação por temporada para hospedagem, ainda que atípicos. Eis a ementa do julgamento:

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. CONDOMÍNIO EDIFÍCIO RESIDENCIAL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE NÃO FAZER. LOCAÇÃO FRACIONADA DE IMÓVEL PARA PESSOAS SEM VÍNCULO ENTRE SI, POR CURTOS PERÍODOS. CONTRATAÇÕES CONCOMITANTES, INDEPENDENTES E INFORMAIS, POR PRAZOS VARIADOS. OFERTA POR MEIO DE PLATAFORMAS DIGITAIS ESPECIALIZADAS DIVERSAS. HOSPEDAGEM ATÍPICA. USO NÃO RESIDENCIAL DA UNIDADE CONDOMINIAL. ALTA ROTATIVIDADE, COM POTENCIAL AMEAÇA À SEGURANÇA, AO SOSSEGO E À SAÚDE DOS CONDÔMINOS. CONTRARIEDADE À CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO QUE PREVÊ DESTINAÇÃO RESIDENCIAL. RECURSO IMPROVIDO.

1. Os conceitos de domicílio e residência (CC/2002, arts. 70 a 78), centrados na ideia de permanência e habitualidade, não se coadunam com as características de transitoriedade, eventualidade e temporariedade efêmera, presentes na hospedagem, particularmente naqueles moldes anunciados por meio de plataformas digitais de hospedagem.

2. Na hipótese, tem-se um contrato atípico de hospedagem, que se equipara à nova modalidade surgida nos dias atuais, marcados pelos influxos da avançada tecnologia e pelas facilidades de comunicação e acesso proporcionadas pela rede mundial da internet, e que se vem tornando bastante popular, de um lado, como forma de incremento ou complementação de renda de senhorios, e, de outro, de obtenção, por viajantes e outros interessados, de acolhida e abrigo de reduzido custo.

3. Trata-se de modalidade singela e inovadora de hospedagem de pessoas, sem vínculo entre si, em ambientes físicos de estrutura típica residencial familiar, exercida sem inerente profissionalismo por aquele que atua na produção desse serviço para os interessados, sendo a atividade comumente anunciada por meio de plataformas digitais variadas. As ofertas são feitas por proprietários ou possuidores de imóveis de padrão residencial, dotados de espaços ociosos, aptos ou adaptados para acomodar, com certa privacidade e limitado conforto, o interessado, atendendo, geralmente, à demanda de pessoas menos exigentes, como jovens estudantes ou viajantes, estes por motivação turística ou laboral, atraídos pelos baixos preços cobrados.

4. Embora aparentemente lícita, essa peculiar recente forma de hospedagem não encontra, ainda, clara definição doutrinária, nem tem legislação reguladora no Brasil, e, registre-se, não se confunde com aquelas espécies tradicionais de locação, regidas pela Lei 8.245/91, nem mesmo com aquela menos antiga, genericamente denominada de aluguel por temporada (art. 48 da Lei de Locações).

5. Diferentemente do caso sob exame, a locação por temporada não prevê aluguel informal e fracionado de quartos existentes num imóvel para hospedagem de distintas pessoas estranhas entre si, mas sim a locação plena e formalizada de imóvel adequado a servir de residência temporária para determinado locatário e, por óbvio, seus familiares ou amigos, por prazo não superior a noventa dias.

6. Tampouco a nova modalidade de hospedagem se enquadra dentre os usuais tipos de hospedagem ofertados, de modo formal e profissionalizado, por hotéis, pousadas, hospedarias, motéis e outros estabelecimentos da rede tradicional provisora de alojamento, conforto e variados serviços à clientela, regida pela Lei 11.771/2008.

7. O direito de o proprietário condômino usar, gozar e dispor livremente do seu bem imóvel, nos termos dos arts. 1.228 e 1.335 do Código Civil de 2002 e 19 da Lei 4.591/64, deve harmonizar-se com os direitos relativos à segurança, ao sossego e à saúde das demais múltiplas propriedades abrangidas no Condomínio, de acordo com as razoáveis limitações aprovadas pela maioria de condôminos, pois

são limitações concernentes à natureza da propriedade privada em regime de condomínio edilício.

8. O Código Civil, em seus arts. 1.333 e 1.334, concede autonomia e força normativa à convenção de condomínio regularmente aprovada e registrada no Cartório de Registro de Imóveis competente. Portanto, existindo na Convenção de Condomínio regra impondo destinação residencial, mostra-se indevido o uso de unidades particulares que, por sua natureza, implique o desvirtuamento daquela finalidade (CC/2002, arts. 1.332, III, e 1.336, IV).

9. Não obstante, ressalva-se a possibilidade de os próprios condôminos de um condomínio edilício de fim residencial deliberarem em assembleia, por maioria qualificada (de dois terços das frações ideais), permitir a utilização das unidades condominiais para fins de hospedagem atípica, por intermédio de plataformas digitais ou outra modalidade de oferta, ampliando o uso para além do estritamente residencial e, posteriormente, querendo, incorporarem essa modificação à Convenção do Condomínio.

10. Recurso especial desprovido.³⁸

Hipótese distinta, embora correlata, foi objeto de análise no REsp nº 1.884.483/PR. Nele se discutia a legalidade ou não de deliberação assemblear, tomada por maciça maioria dos condôminos, proibindo a locação por períodos inferiores a noventa dias, limite legal para as locações por temporada.

Embora tenha se sagrado vencedora em primeiro grau de jurisdição, a tese sustentada pelo condômino, de que cláusula da convenção não poderia se sobrepor ao direito constitucional à propriedade, acabou vencida em segundo grau. Prevaleceu o entendimento de que, no contexto condominial, (a) o interesse e a vontade da maioria se sobrelevam ao individual; (b) as locações de curta temporada comprometem o sossego e a segurança do condomínio; (c) os serviços prestados pelo Airbnb têm contornos de hospedagem, não de locação por temporada; (d) a hospedagem, por ter cunho comercial, é incompatível com a finalidade residencial do condomínio.

Em decisão tomada à unanimidade, mas por diferentes fundamentos, a 3ª Turma negou provimento ao reclamo do condômino. No entender do relator, Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, (a) a exploração econômica de unidades autônomas mediante locação de curto ou curtíssimo prazo é incompatível com a finalidade exclusivamente residencial; (b) tal modalidade é apta a comprometer o

³⁸ STJ, 4ª Turma. REsp nº 1.819.075/RS, j. 20.4.2021.

sossego, a salubridade e a segurança do condomínio e redundam em incremento nas despesas com manutenção e na insuficiência dos espaços destinados para o uso comum; (c) o direito de propriedade não só ampara aquele que decide explorar economicamente o imóvel, mas também quem faz do bem a sua morada, local de paz e sossego, que reclama segurança.

Em voto parcialmente divergente, o Ministro Marco Aurélio Bellizze sustentou que (a) as plataformas de mediação *on-line* são aptas a encampar diversas modalidades de negócios jurídicos, cabendo analisar casuisticamente as especificidades do caso para concluir se há ou não desvirtuamento da finalidade residencial e, em caso de resposta afirmativa, se a proibição assemblear se afigura razoável e proporcional, à vista dos deveres legais dos condôminos; (b) a exploração econômica do imóvel via locação por temporada, independentemente do meio pelo qual é viabilizada, não desnatura, regra geral, a finalidade residencial – (b.1) excetuada as hipóteses de, por exemplo, fragmentação do imóvel para acolher pessoas estranhas entre si ou de oferecimento de serviços aos locatários, como limpeza, refeições etc.; (c) no contexto atual, a exploração econômica do bem na modalidade de locação por temporada, potencializada pela economia de compartilhamento, mediada por plataformas e aplicativos, repercute severamente na vida de todos os condôminos, de modo que esses poderão deliberar, em assembleia geral, por maioria qualificada, pela proibição de prática lícita, sem que tal vedação desborde da razoabilidade e da proporcionalidade.

O Ministro Moura Ribeiro aderiu à conclusão do voto antecedente, destacando (a) a possibilidade de disponibilização do imóvel para locação mediada por plataformas digitais, (b) desde que observado o tempo mínimo previsto em convenção ou o prazo máximo, nonagesimal, estipulado no art. 48 da Lei do Inquilinato.

A Ministra Nancy Andrighi sustentou, em seu voto, que (a) a convenção condominial e as deliberações assembleares são soberanas e, se não conflitarem com normas de ordem pública, devem ser respeitadas; (b) o condômino tem o dever de não utilizar seu imóvel de forma prejudicial ao sossego, à salubridade e à segurança do condomínio; (c) a limitação à locação por curto tempo através de plataformas digitais é legítima, porque tem amparo no direito à segurança e à salubridade dos condôminos; (d) hipóteses como a discutida nos autos mais se aproximavam dos contornos de uma hospedagem atípica do que de uma locação por temporada atípica.

O Ministro Paulo de Tarso Sanseverino acompanhou o pronunciamento do relator, com os acréscimos feitos pelos demais julgadores, afirmando a possibilidade de enquadramento da atividade objeto dos autos no conceito de locação por temporada.

O julgamento ficou assim sumulado, após decisão integrativa:

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. AÇÃO DE ANULAÇÃO DE ASSEMBLEIA CONDOMINIAL. CONVENÇÃO. ALTERAÇÃO. LOCAÇÃO. PRAZO INFERIOR A 90 (NOVENTA) DIAS. PROIBIÇÃO. POSSIBILIDADE. FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE. ART. 1.336, IV, DO CÓDIGO CIVIL. USO DE PLATAFORMAS DIGITAIS. ASPECTO IRRELEVANTE. ERRO DE FATO. INEXISTÊNCIA. CONTRADIÇÃO. CORREÇÃO NECESSÁRIA. DISPOSITIVOS CONSTITUCIONAIS. PREQUESTIONAMENTO. INVIABILIDADE.

1. Ausência de erro de fato, haja vista que a controvérsia foi decidida a partir do ordenamento jurídico aplicável aos condomínios residenciais, sobretudo das normas contidas nos arts. 19 da Lei nº 4.591/1964 e 1.336, IV, do Código Civil de 2002, aferindo-se a razoabilidade e a proporcionalidade da restrição imposta à luz do contexto social no qual ela está genericamente inserida.

2. Existência de contradição entre a fundamentação adotada pela maioria e a ementa do julgado, a justificar a correção desta última, que ficará assim redigida: “RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. AÇÃO DE ANULAÇÃO DE ASSEMBLEIA CONDOMINIAL. CONVENÇÃO. ALTERAÇÃO. LOCAÇÃO. PRAZO INFERIOR A 90 (NOVENTA) DIAS. PROIBIÇÃO. POSSIBILIDADE. FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE. ART. 1.336, IV, DO CÓDIGO CIVIL. USO DE PLATAFORMAS DIGITAIS. ASPECTO IRRELEVANTE.

1. Recurso especial interposto contra acórdão publicado na vigência do Código de Processo Civil de 2015 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ).

2. Delimitação da controvérsia: saber se os condomínios residenciais podem ou não fixar tempo mínimo de locação das unidades autônomas ou até mesmo impedir a utilização de determinado meio para tal finalidade, a exemplo das plataformas digitais de hospedagem.

3. A disponibilização de espaços ociosos para uso de terceiros, seja de um imóvel inteiro ou de um único cômodo, pode ocorrer das mais variadas formas: por meio de plataformas digitais, por intermédio de imobiliárias, por simples panfletos afixados nas portarias dos edifícios, anúncios em classificados etc.

4. A forma por meio da qual determinado imóvel é disponibilizado para uso de terceiros não é o fator decisivo para que tal atividade seja enquadrada em um ou outro regramento legal.

5. A disponibilização de imóveis para uso de terceiros por meio de plataformas digitais de hospedagem, a depender do caso concreto, pode ser enquadrada nas mais variadas hipóteses existentes no

ordenamento jurídico, sobretudo em função da constante expansão das atividades desenvolvidas por empresas do gênero.

6. Somente a partir dos elementos fáticos delineados em cada hipótese submetida à apreciação judicial? considerados aspectos relativos ao tempo de hospedagem, ao grau de profissionalismo da atividade, à destinação exclusiva do imóvel ao ocupante ou o seu compartilhamento com o proprietário, à destinação da área em que ele está inserido (se residencial ou comercial), à prestação ou não de outros serviços periféricos, entre outros ? é que se afigura possível enquadrar determinada atividade em alguma das hipóteses legais, se isso se mostrar relevante para a solução do litígio.

7. A afetação do sossego, da salubridade e da segurança, causada pela alta rotatividade de pessoas estranhas e sem compromisso duradouro com a comunidade na qual estão temporariamente inseridas, é o que confere razoabilidade à restrição imposta na espécie, em que, mediante alteração da convenção condominial, com observância do quórum de 2/3 (dois terços) dos condôminos, foi proibida a locação de unidades autônomas por prazo inferior a 90 (noventa) dias.

8 . O direito de propriedade, assegurado constitucionalmente, não é só de quem explora economicamente o seu imóvel, mas sobretudo daquele que faz dele a sua moradia e que nele almeja encontrar, além de um lugar seguro para a sua família, a paz e o sossego necessários para recompor as energias gastas ao longo do dia.

9. Recurso especial não provido.”

3. Nos termos do art. 105, III, da Constituição Federal, não compete ao Superior Tribunal de Justiça o exame de dispositivos constitucionais em embargos de declaração, ainda que opostos para fins de prequestionamento, sob pena de invasão da competência atribuída ao Supremo Tribunal Federal.

4. Embargos de declaração parcialmente acolhidos.³⁹

Para a 4ª Turma, portanto:

- a) as locações ou hospedagens de curta ou curtíssima duração não ostentam previsão legislativa específica;
- b) no contexto condominial, a convenção goza de autonomia e força normativa, a todos vinculando;

³⁹ STJ, 3ª Turma. REsp nº 1.884.483/PR, j. 23.11.2021.

- c) o direito do condômino-proprietário deve harmonizar-se com os direitos à segurança, sossego e saúde da coletividade dos condôminos, respeitando as razoáveis limitações aprovadas em assembleia;
- d) sendo o condomínio exclusivamente residencial, é indevida a exploração das unidades de forma a desvirtuar essa finalidade, conferindo-lhe contornos comerciais; e
- e) é possível que, observado o quórum qualificado, os condôminos permitam a utilização de unidades para fins de hospedagem atípica, mediada por plataformas e congêneres, de modo a ampliar seu uso para além do estritamente residencial.

Para a 3ª Turma:

- a) a forma pela qual o imóvel é disponibilizado para uso de terceiros não é o fator decisivo para que a atividade seja enquadrada como hospedagem ou locação por temporada;
- b) tal enquadramento está umbilicalmente ligado às especificidades do caso concreto (tempo de hospedagem, grau de profissionalismo, se a área é residencial ou comercial, se foram prestados serviços periféricos etc.);
- c) há que se conciliar o direito do condômino que pretende explorar economicamente seu imóvel com o daqueles que nele apenas almejam encontrar um espaço de segurança, paz e sossego; e
- d) o prejuízo ao sossego, à salubridade e à segurança causado pelas locações de curta ou curtíssima duração confere razoabilidade à proibição de locações ou hospedagens com duração inferior ao prazo nonagesimal.

Assim sintetizados os julgados, é possível constatar que as diretrizes fixadas pelas duas Turmas de Direito Privado do STJ são complementares e, portanto, não se antagonizam, o que atende ao dever de coerência previsto no art. 926 do Código de Processo Civil, mas não significa que o desenlace da questão seja isento de reflexões e críticas construtivas.

5 Críticas e reflexões

A análise precedente evidenciou a rápida e ampla popularização do Airbnb, que em cerca de quinze anos (de 2007 a 2022) evoluiu da mera exploração de um colchão inflável instalado num espaço doméstico qualquer para mais de sete milhões de propriedades dos mais variados tipos, localizadas em praticamente todo o globo, com uma média de seis negócios fechados a cada segundo. Seria no mínimo ingênuo esperar que a disrupção tecnológica, que a tudo influencia e descharacteriza, não impactaria a realidade social e os institutos jurídicos tradicionais.

Na tentativa de conciliar os interesses em tensão – o segmento hoteleiro, reivindicando regras mais rígidas para aqueles que exploram comercialmente a locação de curta e curtíssima duração, de forma a garantir justa concorrência; as associações de moradores, objetivando frear os aluguéis de curto prazo, no intuito de mitigar problemas de vizinhança; as organizações de hospedeiros, pretendendo que esse tipo locatício seja enfim regulado e, portanto, legalizado; as plataformas, objetivando crescimento, aumento do lucro e evitando regras excessivas –, sem descuidar de seus próprios objetivos – manter o zoneamento urbano (residencial, comercial e turístico); preservar os imóveis destinados à moradia; incrementar a gestão da saúde, segurança e infraestrutura pública; evitar a especulação imobiliária; mitigar os impactos da gentrificação;⁴⁰ fiscalizar e garantir o cumprimento das leis; acompanhar e taxar os negócios ultimados etc. –, a administração pública vem sendo constantemente desafiada a buscar solução que, no essencial, garanta os bônus e diminua os ônus. Nesse espírito, ou se opta, mundo afora, pelo eloquente silêncio legislativo – uma saída *laissez-faire*, de índole liberal – ou a resposta se dá através de leis, federais ou locais, ora proibindo ora permitindo a atividade com restrições de local (zoneamento), densidade (limites de unidades por zona), qualitativas (observância de leis e regulamentos, obtenção de licença) e quantitativas (condicionando a tempo, número de locações por período ou quantidade máxima de hóspedes).⁴¹

No Brasil, embora tenham sido promulgadas leis municipais esparsas a respeito do assunto – como nas cidades de Caldas Novas/GO e Ubatuba/SP –, ainda não há definição verticalizada, no âmbito federal, para a questão, e o único PL (nº 2.474/2019, Senado Federal) ainda em tramitação com essa finalidade – que propõe a saída *sui generis* de vedar, como regra, a atividade em condomínios exclusivamente residenciais, a despeito de ter assegurado a permissão por decisão assemblear, respeitado o quórum legal – se revelou tremendamente impopular, com pífia aceitação civil, evidenciada por consulta pública.

É recomendável que qualquer legislação que se proponha a regular um tema tão relevante seja norteada por ao menos quatro diretrizes: (a) *considerar as estatísticas* – os números são úteis para se alcançar soluções personalizadas ao

⁴⁰ Sobre a gentrificação e turistificação em Paris, recomenda-se a leitura de CERQUEIRA, Eugênia Dória Viana. A oferta de Airbnb como expressão da gentrificação e da turistificação em Paris. *Geousp*, v. 25, n. 3, e-186396, dez. 2021. ISSN 2179-0892. Disponível em: <https://www.revistas.usp.br/geousp/article/view/186396>. DOI: <https://doi.org/10.11606/issn.2179-0892.geousp.2021.186396>. Acesso em: 10 jun. 2022.

⁴¹ LEONELLI, Gisela Cunha Viana; SOUZA, Rafael Braga de. Como as cidades brasileiras estão lidando com o Airbnb? Colocando a regulação em perspectiva. *Revista de Direito da Cidade*, Rio de Janeiro, v. 13, n. 1, p. 486-514, 24 fev. 2021. DOI: <https://doi.org/10.12957/rdc.2021.45740>. Disponível em: <https://www.e-publicacoes.uerj.br/index.php/rdc/article/view/45740>. Acesso em: 10 jun. 2022.

local e, ainda, para cooptar apoio civil, por isso a necessidade de, no curto prazo, comissionar análises específicas e, em médio e longo prazos, criar regras claras e simples para o compartilhamento de informações entre o interessado e o administrador público, preferencialmente via canal mediado pelas próprias plataformas;⁴² (b) *planejar estrategicamente tanto as medidas restritivas como os instrumentos de redistribuição* – se, por um lado, deve-se evitar a concentração de locações em bairros mais populares, por outro é possível estimulá-la em bairros periféricos, inclusive mediante a estipulação de benefícios tributários e de aparelhamento urbano; (c) *efetividade reclama diligência, que de seu turno depende de pessoal e verba* – a eficácia regulatória depende de fiscalização independente, contínua, feita por equipe própria e capacitada, que poderá ser custeada com a receita proveniente das taxas de permissão, ou o cadastro municipal, e da tributação das operações; (d) *diferenciar o locador amador do operador profissional* – deve-se conferir tratamento mais brando ao locador dileitante (que estejam presentes na unidade durante a estadia dos hóspedes ou os que locam a propriedade por um número predeterminado de dias ao ano) do que ao locador profissional.⁴³

À mingua de regulação, coube ao Poder Judiciário apaziguar os conflitos instaurados entre proprietários individualmente considerados e a coletividade dos condôminos, ambos amparados, na origem, pelo mesmo direito fundamental à propriedade (CRFB, arts. 1º, XXII; 170, II), que assegura ao titular o poder de usar e gozar plenamente da coisa, respeitada a sua função social (CRFB, arts. 1º, XXIII; 170, III).

Os dois recursos especiais destrinchados em tópico próprio – nºs 1.819.075/RS e 1.884.483/PR –, todavia, foram decididos numa perspectiva eminentemente privatista, alheia a questões subjacentes – sociais, econômicas e jurídicas – que mereciam debate de maior amplitude e densidade, o que só seria possível em *locus* distinto, com a participação ativa de outros atores sociais, a permitir uma dialética efetiva, multifocal e interdisciplinar, apta a considerar e harmonizar todos os interesses em discussão.

⁴² Daí a importância da “regulamentação algorítmica”, defendida por Giovanni Quattrone *et al.*: “a análise de grandes conjuntos de dados [é apta a] produzir regulamentações que respondam às demandas em tempo real”, o que “pode ser usada para regular qualquer questão cívica independente da economia compartilhada” (livre tradução) (QUATTRONE, Giovanni; PROSERPIO, Davide; QUERCIA, Daniele; CAPRA, Licia; MUSOLESI, Mirco. Who Benefits from the ‘Sharing’ Economy of Airbnb? *In*: 25th INTERNATIONAL CONFERENCE ON WORLD WIDE WEB – WWW ‘16. *Proceedings...* 2016. DOI: <https://doi.org/10.1145/2872427.2874815>. Acesso em: 10 jun. 2022).

⁴³ WEGMANN, Jake; JIAO, Jungfeg. Taming Airbnb: Toward guiding principles for local regulation of urban vacation rentals based on empirical results from five US cities. *Land Use Policy*, v. 69, p. 494-501, dez. 2017. DOI: <http://dx.doi.org/10.1016/j.landusepol.2017.09.025>. Acesso em: 10 jun. 2022.

Não se olvida que a convenção goze de força vinculante⁴⁴ ou que a maioria dos condôminos, por decisões assembleares, possa disciplinar a dinâmica condominial. Contudo, a própria legislação não fixa limites – senão a observância à função social e, no caso dos condomínios edilícios, às decisões tomadas em assembleia – ao pleno uso e gozo da coisa. Poderia, então, a maioria dos condôminos simplesmente proibir uma atividade lícita ou isso afrontaria o princípio da legalidade (CRFB, art. 5º, II)? Poderiam os condôminos tratar desigualmente proprietário-morador e proprietário-locador ou isso violaria o princípio da isonomia (CRFB, art. 5º, *caput*)? Qual medida melhor prestigia a função social de determinado imóvel residencial, mantê-lo fechado (espaço ocioso e, portanto, improdutivo) ou locado (gerando renda, auxiliando renda doméstica ou na manutenção do próprio bem)? É aceitável que atividade legítima seja proibida quando o condomínio tem condições de viabilizá-la, ajustando-a às suas especificidades? Tal medida extrema violaria os princípios da proporcionalidade e razoabilidade (CRFB, art. 5º, LIV), tal como se deu no REsp nº 1.783.076/DF,⁴⁵ de relatoria do Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, que considerou abusiva a proibição em abstrato, pela convenção, à criação de animais de qualquer tipo em unidades autônomas? Todas essas indagações, a despeito de pertinentes, passaram ao largo de ambos os julgados.

Outro assunto que demanda reflexão é o papel e a significância da livre iniciativa (CRFB, arts. 1º, IV; 170, *caput*) e, em especial, o direito a empreender, ainda mais se exercido de forma responsável: num contexto de crise global, de transformações rápidas e constantes, de quebra de paradigmas, é cada vez mais justificada, por sua acessibilidade e eficiência, a ampla adesão popular ao modal da economia de compartilhamento, no que se incluem as locações de curta e curtíssima duração, objeto desta análise. Por outro lado, ao admitir que o particular possa ser privado do direito de empreender atividade legítima, é possível que o STJ esteja, por via transversa, laborando para impedir o progresso e, o que é ainda mais gravoso, apresentando solução estéril, sem aceitação social, quando deveria envidar esforços para fornecer resolução conciliatória, providência recomendada pelo Ministro Roberto Barroso, do Supremo Tribunal Federal, em voto proferido no RE nº 1.054.110/SP,⁴⁶ declarando a inconstitucionalidade – justamente por violação aos princípios da livre iniciativa e da livre concorrência – de legislação que proibira ou restringira a atividade de transporte privado individual por motorista cadastrado em aplicativo.

⁴⁴ Código Civil, art. 1.333.

⁴⁵ STJ, 3ª Turma. REsp nº 1.783.076/DF, j. 14.5.2019.

⁴⁶ STF, Pleno. RE nº 1.054.110/SP, j. 9.5.2019.

Estudos futuros poderão se debruçar sobre tais questões, no intuito de fomentar o debate relacionado ao tema, de modo a ampliar o espectro de discussão do caso no âmbito do Supremo Tribunal Federal.

Referências

AIRBNB Checks In With Springstar For International Expansion. *Techcrunch*, 2011. Disponível em: <https://techcrunch.com/2011/10/17/airbnb-checks-in-with-springstar-for-international-expansion/>. Acesso em: 10 jun. 2022.

AIRBNB statistics and host insights. *The Zebra*, 2021. Disponível em: <https://www.thezebra.com/resources/home/airbnb-statistics/#infographic>. Acesso em: 10 jun. 2022.

ALLYN, Bobby. Airbnb Now A \$100 Billion Company After Stock Market Debut Sees Stock Price Double. *NPR*, 2020. Disponível em: <https://www.npr.org/2020/12/10/944931270/airbnb-defying-pandemic-fears-takes-its-company-public-in-ipo>. Acesso em: 10 jun. 2022.

AYDIN, Rebecca. How 3 guys turned renting air mattresses in their apartment into a \$31 billion company, Airbnb. *Business Insider*, 2019. Disponível em: <https://www.businessinsider.com/how-airbnb-was-founded-a-visual-history-2016-2>. Acesso em: 10 jun. 2022.

BARRY, Aoife. Airbnb to open European HQ in Dublin. *The Journal*, 2013. Disponível em: <https://www.thejournal.ie/airbnb-dublin-hq-1081453-Sep2013/>. Acesso em: 10 jun. 2022.

BLACK, Tiffany. Standing Out From the Crowd. *INC*, 2011. Disponível em: <https://www.inc.com/articles/2011103/airbnb-mobile-app-stands-out-at-sxsw.html>. Acesso em: 10 jun. 2022.

BRASIL. *Constituição da República Federativa do Brasil de 1988*. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicaocompilado.htm. Acesso em: 10 jan. 2022.

BRASIL. *Lei nº 11.771, de 17 de setembro de 2008*. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2007-2010/2008/lei/l11771.htm. Acesso em: 10 jun. 2022.

BRASIL. *Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991 (Lei do Inquilinato)*. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406compilada.htm. Acesso em: 10 jun. 2022.

BRASIL. Senado Federal. *Projeto de Lei nº 2.474/2019*. Altera a Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, para disciplinar a locação de imóveis residenciais por temporada por meio de plataformas de intermediação ou no âmbito da economia compartilhada. Disponível em: <https://www25.senado.leg.br/web/atividade/materias/-/materia/136443>. Acesso em: 10 jun. 2022.

BRASIL. Senado Federal. *Projeto de Lei nº 748/2015*. 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 jun. 2022.

CALDAS NOVAS. Lei Complementar Municipal nº 99, de 18 dezembro de 2017. Regulamenta a exploração de imóveis residenciais como meio de hospedagem remunerada no município de Caldas Novas/GO, e dá outras providências. Câmara Municipal. Disponível em: <http://leis.camaradecaldas.go.gov.br/wp-content/uploads/2018/02/Lei-Complementar-099-2-017-Regulamenta-a-exploracao-de-imoveis-residenciais-como-meio-de-hospedagem-remunerada-no-munic%C3%ADpio-de-Caldas-NovasGO.pdf>. Acesso em: 10 jun. 2022.

CERQUEIRA, Eugênia Dória Viana. A oferta de Airbnb como expressão da gentrificação e da turistificação em Paris. *Geosp*, v. 25, n. 3, e-186396, dez. 2021. ISSN 2179-0892. Disponível em: <https://www.revistas.usp.br/geosp/article/view/186396>. DOI: <https://doi.org/10.11606/issn.2179-0892.geosp.2021.186396>. Acesso em: 10 jun. 2022.

CHENG, Mingming; FOLEY, Carmel. The sharing economy and digital discrimination: The case of Airbnb. *International Journal of Hospitality Management*, v. 70, p. 95-98, mar. 2018. DOI: <https://doi.org/10.1016/j.ijhm.2017.11.002>. Acesso em: 10 jun. 2022.

COMPRENDER las Regulaciones de Alquiler a Corto Plazo de Barcelona. *Keycafe*. Disponível em: <https://blog.keycafe.com/comprender-las-regulaciones-de-alquiler-a-corto-plazo-de-barcelona/>. Acesso em: 10 jun. 2022.

DINATALE, Sadie; LEWIS, Rebecca; PARKER, Robert. Short-term rentals in small cities in Oregon: Impacts and regulations. *Land Use Policy*, v. 79, p. 407-423, dez. 2018. DOI: <https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2018.08.023>. Acesso em: 10 jun. 2022.

FARIAS, Miriam Leite; SILVA, Luana Alexandre; BARBOSA, Maria de Lourdes de Azevedo. Motivos del no uso de los servicios de hospedaje compartido ofrecidos por las plataformas peer to peer. *Estudios y Perspectivas en Turismo*, v. 28, n. 4, p. 1104-1121, 2019. Redalyc. Disponível em: <https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=180762638013>. Acesso em: 10 jun. 2022.

GEISSINGER, Andrea; LAURELL, Christofer; SANDSTRÖM, Christian. Digital Disruption beyond Uber and Airbnb – Tracking the long tail of the sharing economy. *Technological Forecasting and Social Change*, v. 155, jun. 2018. DOI: <https://doi.org/10.1016/j.techfore.2018.06.012>. Acesso em: 10 jun. 2022.

HATI, Sri Rahayu Hijrah; BALQIAH, Tengku Ezni; HANANTO, Arga; YULIATI, Elevita. A Decade of Systematic Literature Review on Airbnb: the Sharing Economy from a Multiple Stakeholder Perspective. *Heliyon*, v. 7, n. 10, p. e08222, out. 2021. DOI: <https://doi.org/10.1016/j.heliyon.2021.e08222>. Acesso em: 10 jun. 2022.

HEBERGEMENT responsable en France – Centre d'aide Airbnb. *Airbnb*, 2022. Disponível em: https://fr.airbnb.com/help/article/1383/?_set_beve_on_new_domain=1655112598_OTVmODc5YjAwMGI2. Acesso em: 10 jun. 2022.

HORNA, Keren; MERANTEA, Mark. Is home sharing driving up rents? Evidence from Airbnb in Boston. *Journal of Housing Economics*, v. 38, p. 14-24, dez. 2017. DOI: <https://doi.org/10.1016/j.jhe.2017.08.002>. Acesso em: 10 jun. 2022.

KE, Laiyang; O'BRIEN, Daniel T.; HEYDARI, Babak. Airbnb and neighborhood crime: The incursion of tourists or the erosion of local social dynamics? *ProQuest*, p. e0253315, 1º jul. 2021. DOI: <https://doi.org/10.1371/journal.pone.0253315>. Acesso em: 10 jun. 2022.

LANG, Adam. Why is it Called Airbnb? *Rewind & Capture*, 2014. Disponível em: <https://www.rewindandcapture.com/why-is-it-called-airbnb/>. Acesso em: 10 jun. 2022.

LAWLER, Ryan. Airbnb Tops 10 Million Guest Stays Since Launch, Now Has 550,000 Properties Listed Worldwide. *Techcrunch*, 2013. Disponível em: <https://techcrunch.com/2013/12/19/airbnb-10m/>. Acesso em: 10 jun. 2022.

LAWLER, Ryan. Airbnb Has Now Served 9M Guests Since Being Founded, Up From 4M At The End Of Last Year. *Techcrunch*, 2013. Disponível em: <https://techcrunch.com/2013/10/19/airbnb-has-now-served-9m-guests-since-being-founded-up-from-4m-at-the-end-of-last-year/>. Acesso em: 10 jun. 2022.

LEONELLI, Gisela Cunha Viana; SOUZA, Rafael Braga de. Como as cidades brasileiras estão lidando com o Airbnb? Colocando a regulação em perspectiva. *Revista de Direito da Cidade*, Rio de Janeiro, v. 13, n. 1, p. 486-514, 24 fev. 2021. DOI: <https://doi.org/10.12957/rdc.2021.45740>. Disponível em: <https://www.e-publicacoes.uerj.br/index.php/rdc/article/view/45740>. Acesso em: 10 jun. 2022.

MCCANN, Chris. Scaling Airbnb with Brian Chesky – Class 18 Notes of Stanford University's CS183C. *Medium*, 2015. Disponível em: <https://medium.com/cs183c-blitzscaling-class-collection/scaling-airbnb-with-brian-chesky-class-18-notes-of-stanford-university-s-cs183c-3fcf75778358>. Acesso em: 10 jun. 2022.

NATH, Trevir. How Airbnb Makes Money. *Investopedia*, 2021. Disponível em: <https://www.investopedia.com/articles/investing/112414/how-airbnb-makes-money.asp>. Acesso em: 10 jun. 2022.

NEW License to Explore: Airbnb's Nathan Blecharczyk '05. *Harvard Alumni*, 2015. Disponível em: <https://alumni.harvard.edu/community/stories/airbnb-nathan-blecharczyk-05>. Acesso em: 10 jun. 2022.

ONG, Josh. Airbnb Launches in Australia, Coming Soon to Thailand and Indonesia. *The Next Web*, 2012. Disponível em: <https://thenextweb.com/news/airbnb-launches-in-australia-coming-soon-to-thailand-and-indonesia>. Acesso em: 10 jun. 2022.

QUATTRONE, Giovanni; PROSERPIO, Davide; QUERCIA, Daniele; CAPRA, Licia; MUSOLESI, Mirco. Who Benefits from the 'Sharing' Economy of Airbnb? In: 25th INTERNATIONAL CONFERENCE ON WORLD WIDE WEB – WWW '16. *Proceedings...* 2016. DOI: <https://doi.org/10.1145/2872427.2874815>. Acesso em: 10 jun. 2022.

QUINN, James. Airbnb set to expand with London office. *Telegraph*, 2 out. 2011. Disponível em: <https://www.telegraph.co.uk/finance/newsbysector/mediatechnologyandtelecoms/8801030/Airbnb-set-to-expand-with-London-office.html>. Acesso em: 10 jun. 2022.

ROMANI, Bruno; CAPELAS, Bruno. Airbnb estreia na bolsa com alta de 112% e tem maior IPO do ano nos EUA. *Estadão*, 2020. Disponível em: <https://link.estadao.com.br/noticias/empresas,airbnb-abre-capital-na-nasdaq-com-valorizacao-de-mais-de-115,70003546926>. Acesso em: 10 jun. 2022.

RUSSELL, Jon. Airbnb Targets 2 Million Properties in Asia. *The Next Web*, 2012. Disponível em: <https://thenextweb.com/news/airbnb-targets-2-million-properties-in-asia-as-it-begins-introducing-local-customer-support>. Acesso em: 10 jun. 2022.

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA. Recurso especial 1783076/DF. Relator: Min. Ricardo Villas Bôas Cueva. Terceira Turma, julgado em 14/5/2019. *REPDJe*, 19 ago. 2019; *DJe*, 24 maio 2019. Disponível em: https://processo.stj.jus.br/processo/revista/documento/mediado/?componente=ITA&sequencial=1823906&num_registro=201802299359&data=20190819&formato=PDF. Acesso em: 10 jun. 2022.

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA. Recurso especial 1819075/RS. Relator: Min. Luis Felipe Salomão. Relator para acórdão: Ministro Raul Araújo. Quarta Turma, julgado em 20/4/2021. *DJe*, 27 maio 2021. Disponível em: <https://processo.stj.jus.br/processo/pesquisa/?tipoPesquisa=tipoPesquisaNumeroRegistro&termo=201900606333&totalRegistrosPorPagina=40&aplicacao=processos.ea>. Acesso em: 10 jun. 2022.

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA. Recurso especial 1884483/PR. Relator: Min. Ricardo Villas Bôas Cueva. Terceira Turma, julgado em 23/11/2021. *REPDJe*, 2 fev. 2022; *DJe*, 16 dez. 2021. Disponível em: <https://processo.stj.jus.br/processo/pesquisa/?termo=1884483&aplicacao=processos.ea&tipoPesquisa=tipoPesquisaGenerica&chkordem=DESC&chkMorto=MORTO>. Acesso em: 10 jun. 2022.

SUPREMO TRIBUNAL FEDERAL. *Recurso extraordinário 1054110/SP*. Relator: Min. Roberto Barroso. Tribunal Pleno, julgado em 09/05/2019, publicado em 06/09/2019. Disponível em: <https://jurisprudencia.stf.jus.br/pages/search/sjur410190/false>. Acesso em: 10 jun. 2022.

UBATUBA. *Lei nº 4.050, de 20 de dezembro de 2017*. Estabelece a regulamentação das hospedagens Cama&Café e Residenciais por Temporada no Município de Ubatuba. Câmara Municipal. Disponível em https://camaraubatuba.sp.gov.br/documentos/leis/2017/l_4050_2017.pdf. Acesso em: 10 jun. 2022.

UBATUBA. *Lei nº 4.140, de 20 janeiro de 2019*. Disciplina a instalação e funcionamento do meio de hospedagem remunerado em residência com prestação de serviços no município de Ubatuba/SP, e dá outras providências. Câmara Municipal. Disponível em: https://camaraubatuba.sp.gov.br/documentos/leis/2019/l_4140_2019.pdf. Acesso em: 10 jun. 2022.

VON BRIEL, Dorine; DOLNICAR, Sara. *The evolution of Airbnb regulations*. Airbnb before, during and after Covid-19. Brisbane, Australia: The University of Queensland. 101-126. DOI: <https://doi.org/10.6084/m9.figshare.14195972>. Acesso em: 10 jun. 2022.

WAUTERS, Robin. Airbnb: 5 Million Nights Booked, Opening 6 New International Offices In Q1 2012. *Techcrunch*, 2012. Disponível em: <https://techcrunch.com/2012/01/26/airbnb-5-million-nights-booked-opening-6-new-international-offices-in-q1-2012/>. Acesso em: 10 jun. 2022.

WEGMANN, Jake; JIAO, Jungfeg. Taming Airbnb: Toward guiding principles for local regulation of urban vacation rentals based on empirical results from five US cities. *Land Use Policy*, v. 69, p. 494-501, dez. 2017. DOI: <http://dx.doi.org/10.1016/j.landusepol.2017.09.025>. Acesso em: 10 jun. 2022.

Informação bibliográfica deste texto, conforme a NBR 6023:2018 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT):

MORAIS, José Luis Bolzan de; GUZANSKY, Bruno José Calmon du Pin Tristão. Comentário aos recursos especiais nºs 1.819.075/RS e 1.884.483/PR. *Revista Brasileira de Direito Civil – RBDCivil*, Belo Horizonte, v. 31, n. 4, p. 215-238, out./dez. 2022. DOI: 10.33242/rbdc.2022.04.016.

Recebido em: 29.06.2022

Aprovado em: 19.07.2022