

# **II ENCONTRO VIRTUAL DO CONPEDI**

## **DIREITO CIVIL CONTEMPORÂNEO I**

**CÉSAR AUGUSTO DE CASTRO FIUZA**

**ILTON GARCIA DA COSTA**

**ALEXANDER PERAZO NUNES DE CARVALHO**

Todos os direitos reservados e protegidos. Nenhuma parte deste anal poderá ser reproduzida ou transmitida sejam quais forem os meios empregados sem prévia autorização dos editores.

#### **Diretoria - CONPEDI**

**Presidente** - Prof. Dr. Orides Mezzaroba - UFSC - Santa Catarina

**Vice-presidente Centro-Oeste** - Prof. Dr. José Querino Tavares Neto - UFG - Goiás

**Vice-presidente Sudeste** - Prof. Dr. César Augusto de Castro Fiuza - UFMG/PUCMG - Minas Gerais

**Vice-presidente Nordeste** - Prof. Dr. Lucas Gonçalves da Silva - UFS - Sergipe

**Vice-presidente Norte** - Prof. Dr. Jean Carlos Dias - Cesupa - Pará

**Vice-presidente Sul** - Prof. Dr. Leonel Severo Rocha - Unisinos - Rio Grande do Sul

**Secretário Executivo** - Profa. Dra. Samyra Haydêe Dal Farra Naspolini - Unimar/Uninove - São Paulo

#### **Representante Discente - FEPODI**

Yuri Nathan da Costa Lannes - Mackenzie - São Paulo

#### **Conselho Fiscal:**

Prof. Dr. João Marcelo de Lima Assafim - UCAM - Rio de Janeiro

Prof. Dr. Aires José Rover - UFSC - Santa Catarina

Prof. Dr. Edinilson Donisete Machado - UNIVEM/UENP - São Paulo

Prof. Dr. Marcus Firmino Santiago da Silva - UDF - Distrito Federal (suplente)

Prof. Dr. Ilton Garcia da Costa - UENP - São Paulo (suplente)

#### **Secretarias:**

##### **Relações Institucionais**

Prof. Dr. Horácio Wanderlei Rodrigues - UNIVEM - São Paulo

Prof. Dr. Valter Moura do Carmo - UNIMAR - Ceará

Prof. Dr. José Barroso Filho - UPIS/ENAJUM - Distrito Federal

##### **Relações Internacionais para o Continente Americano**

Prof. Dr. Fernando Antônio de Carvalho Dantas - UFG - Goiás

Prof. Dr. Heron José de Santana Gordilho - UFBA - Bahia

Prof. Dr. Paulo Roberto Barbosa Ramos - UFMA - Maranhão

##### **Relações Internacionais para os demais Continentes**

Profa. Dra. Viviane Coêlho de Séllos Knoerr - Unicuriitiba - Paraná

Prof. Dr. Rubens Beçak - USP - São Paulo

Profa. Dra. Maria Aurea Baroni Cecato - Unipê/UFPB - Paraíba

#### **Eventos:**

Prof. Dr. Jerônimo Siqueira Tybusch - UFSM - Rio Grande do Sul

Prof. Dr. José Filomeno de Moraes Filho - Unifor - Ceará

Prof. Dr. Antônio Carlos Diniz Murta - Fumec - Minas Gerais

#### **Comunicação:**

Prof. Dr. Matheus Felipe de Castro - UNOESC - Santa Catarina

Prof. Dr. Liton Lanes Pilau Sobrinho - UPF/Univali - Rio Grande do Sul

Prof. Dr. Caio Augusto Souza Lara - ESDHC - Minas Gerais

**Membro Nato** - Presidência anterior Prof. Dr. Raymundo Juliano Feitosa - UNICAP - Pernambuco

---

D597

Direito civil contemporâneo I [Recurso eletrônico on-line] organização CONPEDI

Coordenadores: Alexander Perazo Nunes de Carvalho; César Augusto de Castro Fiuza; Ilton Garcia Da Costa – Florianópolis: CONPEDI, 2020.

Inclui bibliografia

ISBN: 978-65-5648-247-7

Modo de acesso: [www.conpedi.org.br](http://www.conpedi.org.br) em publicações

Tema: Direito, pandemia e transformação digital: novos tempos, novos desafios?

1. Direito – Estudo e ensino (Pós-graduação) – Encontros Nacionais. 2. Direito civil. 3. Contemporâneo. II Encontro Virtual do CONPEDI (2: 2020 : Florianópolis, Brasil).

CDU: 34



## II ENCONTRO VIRTUAL DO CONPEDI

### DIREITO CIVIL CONTEMPORÂNEO I

---

#### **Apresentação**

Coube a nós, Alexander Perazo, César Fiuza e Ilton Garcia da Costa, coordenar o GT de Direito Civil Contemporâneo I. Longe de ser um fardo, a tarefa foi das mais prazerosas e enriquecedoras. Tantos trabalhos de excelência como pouco se vê.

O Direito Civil é o Direito do cidadão; é o Direito mais rico de normas, talvez por regular o fenômeno social nas suas minúcias. As pessoas e os grupos interagem, a todo momento, na busca de seus objetivos. E esta interação é percebida de três formas: enquanto cooperação, enquanto competição e enquanto conflito.

Na cooperação, as pessoas buscam o mesmo objetivo, conjugando seus esforços. A interação se manifesta direta e positivamente.

Em relação à interação social por cooperação, de grande importância foi a tese de Duguit, chamada solidarismo social. Baseou-se na famosa divisão de Durkheim das formas de solidariedade social: mecânica e orgânica. Resolveu ele denominar a solidariedade mecânica de solidariedade por semelhança e a orgânica de solidariedade por divisão do trabalho. A solidariedade por semelhança se caracteriza pelo fato de todos os indivíduos de um grupo social conjugarem seus esforços em um mesmo trabalho. Na solidariedade por divisão do trabalho, a atividade global é dividida em tarefas. Se formos construir uma casa, podemos nos reunir em grupo e todos fazermos o mesmo trabalho. Mas também podemos dividir o processo de construção em tarefas, incumbindo cada pessoa de uma delas.

Para Duguit, o Direito se revelaria como o agente capaz de garantir a solidariedade social, sendo a lei legítima apenas quando a promovesse. A segunda forma de interação é a competição.

Nela, haverá disputa, em que uns procurarão excluir os outros. A interação é indireta e, quase sempre, positiva. Aqui, o Direito entra disciplinando a competição, estabelecendo limites necessários ao equilíbrio e à justiça.

Finalmente, a terceira forma de interação é o conflito. Haverá impasse que não se resolveu pelo diálogo, e as pessoas recorrem à agressão, ou buscam a mediação da Justiça. Os conflitos são imanentes à sociedade. Dizia Heráclito que “se ajusta apenas o que se opõe; a

discórdia é a lei de todo porvir”. Em relação ao conflito, o Direito opera por dois lados: primeiramente, prevenindo; de outro lado, solucionando. Obviamente, nesses aspectos, a importância do Estado é crucial.

No Estado Democrático, as funções típicas e indelegáveis do Estado são exercidas por indivíduos eleitos pelo povo, de acordo com regras preestabelecidas.

Por Estado de Direito entenda-se aquele em que vigore o império da Lei. Essa expressão contém alguns significados: i) nesse tipo de estado, as leis são criadas pelo próprio Estado, por meio de seus representantes politicamente constituídos; ii) uma vez que o Estado tenha criado as leis e estas passem a ser eficazes, o próprio Estado fica adstrito ao seu cumprimento; iii) no Estado de Direito, o poder estatal é limitado pela Lei, não sendo absoluto, e o controle desta limitação ocorre por intermédio do acesso de todos ao Poder Judiciário, que deve possuir autoridade e autonomia para garantir que as leis existentes cumpram o seu papel.

Outro aspecto da expressão “Estado de Direito” refere-se ao tipo de Direito que exercerá o papel de limitar o exercício do poder estatal. No Estado Democrático de Direito, apenas o Direito Positivo poderá limitar a ação estatal, e somente ele poderá ser invocado nos tribunais para garantir o império da lei. Todas as outras fontes de direito, como os costumes, ficam excluídas, a não ser que o próprio Direito Positivo lhes atribua eficácia.

Nesse contexto, destaca-se o papel exercido pela Constituição, com suas garantias fundamentais. Nela delineiam-se os limites e o *modus exercendi* do poder estatal. Nela baseia-se o restante do ordenamento jurídico, isto é, do conjunto de leis que regem a sociedade.

A propriedade e a autonomia da vontade deixaram de ser o epicentro das relações jurídicas privadas. Seu lugar tomou a dignidade humana, a promoção do ser humano. Surgiram o Código do Consumidor, o Estatuto da Criança e do Adolescente, as leis sobre união estável.

A jurisprudência e a doutrina (aquela menos, esta mais) deram início à tarefa da releitura constitucional do Código Civil, adaptando-o ao novo momento histórico. Falava-se em constitucionalização do Direito Civil. Hoje, por Direito Civil contemporâneo, há uma forte tendência de desconstitucionalização; não por não ter a Constituição importância, mas por estarem as normas constitucionais já inseridas no amplo espectro do Direito Civil.

O Grupo de Trabalho trilhou bastante bem essa senda, com trabalhos de altíssimo nível, merecedores de muitos encômios. Vale, assim, a leitura do material, que disponibilizado pelo CONPEDI.

Desejamos boa leitura a todos, em especial aos estudiosos do assunto.

César Augusto de Castro Fiuza - UFMG / FUMEC

Ilton Garcia da Costa - UENP

Alexander Perazo Nunes de Carvalho - Unichristus

Nota técnica: Os artigos do Grupo de Trabalho Direito Civil Contemporâneo I apresentados no II Encontro Virtual do CONPEDI e que não constam nestes Anais, foram selecionados para publicação na Plataforma Index Law Journals (<https://www.indexlaw.org/>), conforme previsto no item 7.1 do edital do Evento, e podem ser encontrados na Revista Brasileira de Direito Civil em Perspectiva. Equipe Editorial Index Law Journal - [publicacao@conpedi.org.br](mailto:publicacao@conpedi.org.br).

**A (IN)DEFINIÇÃO DA NATUREZA DAS CONTRATAÇÕES VIA AIRBNB COMO REFLEXO DA FRAGILIDADE NA PROTEÇÃO JURÍDICA NA ERA INFORMACIONAL**

**THE (IN) DEFINITION OF THE NATURE OF CONTRACTING VIA AIRBNB AS A REFLECTION OF FRAGILITY IN LEGAL PROTECTION IN INFORMATIONAL ERA**

**Cristiane Penning Pauli de Menezes <sup>1</sup>**  
**Renata Vicente Duarte <sup>2</sup>**

**Resumo**

Este estudo analisa uma temática emergente das transformações influenciadas pela sociedade informacional que propiciaram contratações como compartilhamento de imóveis através do aplicativo Airbnb. Tendo como método de abordagem dedutivo e de procedimento estruturalista, parte-se de uma análise sobre a influência da sociedade informacional na nova roupagem dos negócios jurídicos, para examinar o estado da arte da legislação pertinente. Por fim, analisa-se respostas legislativas e jurisprudências do Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul e Superior Tribunal de Justiça até 31 de agosto de 2020, onde despontam divergências quanto à natureza jurídica das contratações pela plataforma: locação ou atividade profissional.

**Palavras-chave:** Airbnb, Contratos eletrônicos, Hospedagem, Locação, Tecnologias de informação e comunicação

**Abstract/Resumen/Résumé**

This study analyzes an emerging theme of transformations influenced by information society that led to hiring such as property sharing through the Airbnb application. Using deductive and structuralist approach, it starts with an analysis of the influence of information society in the new guise of legal business, to examine the state of the art of the relevant legislation. Finally, legislative responses and jurisprudence from the Court of Justice of Rio Grande do Sul and the Superior Court of Justice are analyzed until August 31, 2020, where differences arise about legal nature of contracting through the platform: rent or professional activity.

**Keywords/Palabras-claves/Mots-clés:** Airbnb, Electronic contracts, Host, Rent, Information and communication technologies

---

<sup>1</sup> Advogada, professora e mestre em Direito. Doutoranda no Programa de Pós-graduação em Processos e Manifestações e Processos Culturais - Universidade Feevale

<sup>2</sup> Bacharela em Administração pela Universidade Federal de Santa Maria - UFSM e acadêmica do 10º semestre do curso de Direito da Faculdade de Direito de Santa Maria - FADISMA

## 1 INTRODUÇÃO

A Sociedade Informacional, a partir do advento da internet, alterou profundamente as relações, subsidiando o surgimento da economia por compartilhamento. Já existem várias plataformas para o compartilhamento de bens, como carros, bicicletas e até mesmo imóveis. O *Airbnb* e o *CouchSurfing* são exemplos de plataformas que permitem o compartilhamento de imóveis inteiros ou quartos. Esse novo modelo de negócio emergiu para suprir uma lacuna entre a burocracia formal para a locação, os altos custos ofertados pela hotelaria tradicional.

O compartilhamento de imóveis já faz parte do cotidiano do brasileiro, segundo Leonardo Tristão, diretor geral do *Airbnb* no Brasil, em janeiro de 2018, a empresa atingiu a marca de 1,6 bilhão de reais gerados aos anfitriões brasileiros (EXAME, 2019, s.p.). Tristão evidencia ainda que, dentre os mais de 180 mil anúncios no Brasil, 71% são imóveis inteiros, 27% são quartos privativos e 2% quartos compartilhados (EXAME, 2019, s.p.). Percebe-se, portanto, a importância de que esse modelo de negócios seja regulamentado.

Diante da falta de legislação específica, ainda não há uniformidade no entendimento jurisprudencial sobre o enquadramento do compartilhamento de imóveis por aplicativo, motivo pelo qual é de suma importância para a sociedade que se encontre uma solução. Nesse contexto, uma análise sobre as alterações nos negócios jurídicos na égide da Sociedade Informacional será capaz de fornecer importantes elementos para a formulação de novos subsídios teóricos com potencial de satisfazer as lacunas legais que ainda recaem sobre os novos modelos de contratação.

Sendo assim, este estudo faz emergir a seguinte questão: tendo por base a fragilidade de proteção jurídica na Era Informacional, os embates doutrinários e legislativos e recentes julgados do Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul (TJ-RS) e do Superior Tribunal de Justiça (STJ), qual a natureza Jurídica, desafios e possibilidades das contratações via *Airbnb*? Para respondê-la, utiliza-se a técnica de pesquisa documental indireta por meio da análise documental e pesquisa bibliográfica para levantamento de dados (LAKATOS; MARCONI, 2019, p. 189-202).

A pesquisa tem o objetivo de analisar a influência da sociedade informacional na transformação da cultura negocial com foco no estado da arte da legislação aplicada aos contratos via *Airbnb*, frente à jurisprudência do Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul e Superior Tribunal de Justiça. Na delimitação do tema, em relação ao espaço, optou-se por analisar-se decisões proferidas pelo TJ-RS, localizado na região onde está a autora. Para ser possível vislumbrar se essas decisões têm tendência de serem mantidas, por seguirem o

posicionamento de Tribunal Superior ou se a tendência é de que sejam reformadas, por estarem em contrariedade. Assim, elegeu-se a análise de decisões no âmbito do STJ.

Para tanto, o trabalho estrutura-se em três seções: primeiramente, examina-se a influência da sociedade informacional na transformação da cultura negocial e a criação do *Airbnb*. Em seguida, expõe-se a natureza jurídica da contratação pelo aplicativo, partindo de uma análise sobre o estado da arte da legislação no contexto brasileiro, para, por fim, analisar-se as respostas legislativas e entendimentos jurisprudenciais do Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul e Superior Tribunal de Justiça até 31 de agosto de 2020.

Utiliza-se o método de abordagem dedutivo como base estrutural do trabalho, vez que se do estudo sobre as teorias envolvendo as mudanças da cultura negocial influenciadas pela evolução das relações na era informacional, para após analisar as especificidades quanto ao estado da arte e possíveis fragilidades nas proteções legais nos casos particulares de contratações via aplicativo *Airbnb* apreciadas pelo Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul e Superior Tribunal de Justiça até agosto de 2020, a partir das quais, pode-se chegar a conclusão quanto à natureza Jurídica das contratações pela plataforma (LAKATOS; MARCONI).

Ainda, por meio do método de procedimento estruturalista, busca-se, a partir da investigação das relações contratuais possíveis somente com o aparelhamento de uma Sociedade Informacional, fenômenos concretos, elevar-se ao nível do abstrato, para avaliar o estado da arte da legislação subjacente ao tema, para propor uma resposta ideal quanto a natureza Jurídica das contratações via *Airbnb*, considerando os desafios e as possibilidades envolvidas (LAKATOS; MARCONI, 2019, p. 113). Por fim, debruça-se sobre os casos concretos que ilustram as respostas legislativas e jurisprudenciais no âmbito do Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul e do Superior Tribunal de Justiça até 31 de agosto de 2020.

## **2 A INFLUÊNCIA DA SOCIEDADE INFORMACIONAL NA TRANSFORMAÇÃO DA CULTURA NEGOCIAL E A CRIAÇÃO DO AIRBNB**

A sociedade é um organismo de mudanças, em constante transformação, dessa forma, a tecnologia é um dos fatores que motivam as principais mutações sociais, chegando a criar novos comportamentos e costumes (JESUS; MILAGRE, 2016, p. 17-21). A internet começou a ser idealizada pelos cientistas da computação no início da década de 1960, nos Estados Unidos, no entanto, apenas em 1995 nasceu para os empresários e para a sociedade em geral (CASTELLS, 2003, p.19).

Uma nova economia, chamada de informacional, global e em rede, surgiu. Informacional, porque a produtividade e a competitividade dos atores dependem da geração, processamento e aplicação eficiente das informações. Global, vez que as redes de conexões permitem a escala global das transações. Em rede, porque organizada pelas interconexões entre os diferentes domínios, elementos e agentes (CASTELLS, 2007, p. 119).

Mercados completamente novos são inventados e o melhor é aquele que propõe mais opções e os melhores meios de divulgação dessas opções. Se na antiguidade os homens e mulheres se uniram em direção às cidades, desenvolvendo os centros urbanos, agora estão se reagrupando dentro do mundo virtual como uma grande metrópole mundial, onde pode-se encontrar mais escolhas, vez que todo o mundo pode inserir ofertas de transações, informações, conhecimentos, relacionamentos e divertimento (LÉVY, 2001, p. 53-54).

Para Grasselli (2010, p. 29) é natural que a interconexão de computadores marque uma nova forma de centralidade, vez que é uma ferramenta de troca, produção e de estocagem de informações, cujo suporte de tecnologias intelectuais aumentam e modificam as capacidades cognitivas humanas como memória, pelo banco de dados, raciocínio e inteligência artificial. Deste modo, para a autora, o domínio dessas tecnologias intelectuais permite vantagem aos grupos e ambientes que aproveitam as tecnologias para o desenvolvimento e manutenção de processos de inteligência coletiva na forma pública e partilhável.

Os usuários são os principais produtores e transformadores dessa tecnologia, de modo que criam novos usos, modificações e aprimoramentos que são compartilhados em tempo real com o mundo, resultando em mudanças contínuas de costumes e comportamentos. Logo, o Direito, como ciência humana, deve também evoluir para acompanhar as constantes transformações sociais (CASTELLS, 2003, p.19).

Fundamental, portanto, que existam normas capazes de estabelecer os direitos dos usuários da internet e deveres dos prestadores. Busca-se a normatização como alicerce para que não sejam proferidas decisões contraditórias, nem cometidas injustiças diante de casos concretos, evitando violações de direitos e minimizando os riscos inerentes a sociedade da informação (JESUS; MILAGRE, 2016, p. 17-21).

Lévy (2001, p. 27) ressalta que a visão de um mundo interconectado conduz a uma nova forma de conflitos, vez que, o adensamento das comunicações e o retraimento do espaço tornam ainda mais aparentes as predominâncias e disparidades. Nesse sentido, para o autor, a melhor maneira de manter e desenvolver uma coletividade não é mais erguer, manter ou estender fronteiras, mas alimentar a quantidade e melhorar a qualidade das relações em seu próprio interior, para assim conseguir se comunicar com as outras coletividades.

O consumo colaborativo e a economia de compartilhamento são fenômenos que se proliferaram na era da internet. Nesse cenário, ao passo que a sociedade informacional volta-se para o compartilhamento de bens, concomitante à popularização das viagens e do turismo fomentado pelo desenvolvimento do transporte aéreo, expansão das rodovias e linhas de trens de grande velocidade (LÉVY, 2001, p. 23), novas relações jurídicas tomam formas ainda não previstas pelo ordenamento. Um exemplo disso são as contratações por meio do *Airbnb*.

Fundado em 2008 ainda sob o nome de “*Airbed & Breakfast*”<sup>1</sup>, o *Airbnb* surgiu nos Estados Unidos, logo após uma Grande Recessão, aliando duas necessidades emergentes: uma forma para pessoas comuns ganharem dinheiro com suas casas e uma forma muito mais acessível para viajar (GALLAGHER, 2018, p. 30-31). A empresa declara usar a tecnologia para empoderar economicamente milhões de pessoas ao redor do mundo, enfatiza ainda que elas podem receber uma renda extra por meio de seus espaços, paixões e talentos e podem ainda se converter em empreendedores de hospitalidade (AIRBNB, 2019, s.p.).

A empresa *AIRBNB* Serviços Digitais Ltda. pessoa jurídica de direito privado, com sede brasileira na Capital do Estado de São Paulo, oferece acesso a mais de 7 milhões de espaços únicos em mais de 100 mil cidades e 191 países e regiões, através de uma plataforma on-line que conecta pessoas, pela qual os interessados podem reservar<sup>2</sup> um quarto ou imóvel inteiro (casa ou apartamento) por longa ou curta temporada. O sistema possui uma classificação do hóspede por estrelas e os pagamentos são realizados por plataforma de cartão de crédito

Por meio da plataforma, qualquer pessoa pode monetizar sua moradia, seja se cadastrando<sup>3</sup> para compartilhamento enquanto não está na cidade, por exemplo. Por outro lado, há um nicho de viajantes que buscam por experiências mais locais, fugindo das já tradicionais áreas turísticas. Além dos preços baixos e abundância de vagas disponíveis, o *Airbnb* apostou em uma plataforma fácil, amigável, feita para demonstrar a personalidade do anfitrião de modo a ultrapassar as barreiras da insegurança ainda presentes nas negociações virtuais (AIRBNB, 2019, s.p.; GALLAGHER, 2018, p. 12-14; VENOSA, 2020, p. 17).

---

<sup>1</sup> “Cama de ar & Café da manhã” [tradução livre].

<sup>2</sup> Nos Termos de Serviço, a plataforma esclarece que “uma reserva é uma licença limitada concedida ao hóspede pelo Anfitrião para entrar, ocupar e utilizar a Acomodação pela duração de sua estadia”, pela qual são cobradas as taxas da plataforma e/ou Impostos. O *Airbnb* delega aos Anfitriões e Hóspedes a responsabilidade por quaisquer alterações, submetendo-os ao pagamento das taxas de alterações, exceto por causas de força maior. Se o Anfitrião cancelar uma reserva confirmada, o Hóspede recebe um reembolso total das taxas (AIRBNB, 2020, s.p.).

<sup>3</sup> Para acessar, publicar ou fazer uma reserva ou anúncio é necessária a realização de um cadastro, para o qual requer-se capacidade de celebrar contratos vinculantes, 18 anos de idade ou entidade jurídica validamente existente. Para finalizar o cadastro, podem ser feitas perguntas, cruzamento de informações com bancos de dados de terceiros ou outras fontes, bem como solicitado relatórios de prestadores de serviço e o envio de uma foto selfie que será comparada com o documento de identificação oficial para confirmação da identidade do usuário a fim de evitar fraudes, sob pena de encerramento da conta (AIRBNB, 2020, s.p.).

O compartilhamento, de lares no caso do *Airbnb*, apresenta-se como um novo caminho para uma sociedade interconectada e com recursos cada vez mais escassos. Nesse sentido, para Lévy (2001, p. 32), as sociedades mais poderosas serão aquelas que dedicarem a maior parte de sua energia à multiplicação de esforços de uns pelos outros, com foco em uma inteligência coletiva (GALLAGHER, 2018, p. 63).

No entanto, as mudanças do paradoxo de uma sociedade individualista levam tempo e o crescimento da plataforma em todo o mundo incitou divergências e complicações. Uma colisão de políticos liberais, o *lobby* imobiliário, sindicato de trabalhadores, a indústria hoteleira, associações de condomínios e residentes de muitas cidades protestaram contra a presença dos novos visitantes atraídos pelo *Airbnb* (GALLAGHER, 2018, p. 14-15).

A maioria dos anúncios inscritos pelos anfitriões<sup>4</sup> no *Airbnb* são *kitnets* e apartamentos de um ou dois quartos que estariam simplesmente vazios. Já existem empresas especializadas e condomínios inteiros criados para serem disponibilizados pela plataforma. Entretanto, a maioria dos imóveis compartilhados são de pessoas físicas em seus imóveis residenciais por um curto período de tempo, para onde voltou-se o foco deste estudo (GALLAGHER, 2018, p. 17-19).

Nesse ponto que emergiu a disputa com Associações de Condomínios Residenciais e que levantou uma discussão quanto à natureza jurídica das relações entre os hóspedes e contratantes que utilizam a plataforma para disponibilizar os seus imóveis, chamados de anfitriões (GALLAGHER, 2018, p. 17-19). Uma vez que o próprio *Airbnb* ressalta como uma vantagem para os anfitriões a possibilidade de lucrar com o seu espaço disponível, nutriu-se a suposição de que a contratação por meio da plataforma configuraria a atividade profissional de hospedagem e hotelaria.

Sendo assim, na próxima seção, serão analisadas as leis que permeiam as contratações pelo aplicativo no contexto brasileiro, como a Lei nº 12.965 de 2014, conhecida como o Marco Civil da internet, a Lei Geral do Turismo de nº 11.771 de 2008, o Código Civil de 2002 e a Lei do Inquilinato de nº 8.245 de 1991.

---

<sup>4</sup> Ao criar um Anúncio no *Airbnb*, o Anfitrião é o responsável por estabelecer o preço e por fornecer informações completas e precisas sobre descrição, localização e disponibilidade de calendário, além de fazer constar quaisquer deficiências, restrições e exigências, como as regras da casa ou do condomínio. Nos Termos de Serviço, ressalta-se que ao aceitar ou pré-aprovar uma reserva, o Anfitrião estará celebrando um “contrato legalmente vinculante com o Hóspede”. O Anfitrião pode se beneficiar do programa de “Garantia ao Anfitrião da Airbnb”, por meio da qual a plataforma concorda em reparar ou substituir bens danificados pelos Hóspedes, no limite de um milhão de dólares. A descrição das propriedades cobertas (construções e áreas anexas) e não cobertas (dinheiro e metal precioso) estão descritos nos Termos de Serviço (AIRBNB, 2020, s.p.).

### **3 NATUREZA JURÍDICA DA CONTRATAÇÃO PELO APLICATIVO AIRBNB: UMA ANÁLISE A PARTIR DO ESTADO DA ARTE DA LEGISLAÇÃO NO CONTEXTO BRASILEIRO**

O contrato é um instrumento de fundamental importância no mundo negocial para geração de recursos e para a propulsão da economia, ocupando, nos dias atuais, uma posição antes da propriedade. A necessidade de respostas rápidas, prontas e adequadas aos novos desafios da sociedade em transformação, sob influência da evolução da economia informacional, exige que os contratos se adequem, apresentando-se sob nova roupagem (VENOSA, 2017, p. 20-23).

O Código Civil de 2002 inseriu o contrato como mais um elemento de eficácia social, trazendo o conceito de que deve ser cumprido em benefício da sociedade e não unicamente em prol do credor (VENOSA, 2017, p. 23). Nesse contexto que serão analisadas as legislações que permeiam as contratações pelo aplicativo, partindo-se primeiramente da análise da Lei nº 12.965 de 2014, conhecida como o Marco Civil da internet. Posteriormente será analisada a Lei nº 11.771 de 2008, que dispõe sobre a Política Nacional do Turismo, o Código Civil de 2002 e, por fim, será apresentado um aprofundamento dos aspectos ligados a Lei do Inquilinato nº 8.245 de 1991.

Publicada em 23 de abril de 2014, entrando em vigor em 23 de junho de 2014, a Lei nº 12.965 de 2014, conhecida como o Marco Civil da internet, a norma não trata especificamente sobre os contratos firmados por meio de plataformas virtuais, ou seja, não regula a compra e venda de produtos e prestação de serviços on-line.. Entretanto, por ser uma lei principiológica, estabelece os parâmetros gerais que incidem sobre as operações envolvendo a produção e a circulação de bens e de serviços pela internet (TEIXEIRA, 2015, p. 91).

Dentre os principais artigos que se relacionam às contratações e relações econômicas estabelecidas pela rede, destaca-se o artigo 2º em que, ao abordar os conceitos de abertura e colaboração, reforçou as características de que a rede deve ser livre, vez que bidirecional, tendo em vista que, conforme já referido, os usuários da rede estão ativos e constantemente recebendo, criando e enviando informações. Percebe-se que foi estabelecida uma proteção à inviabilização da colaboração e da abertura da internet por meios legais, a menos que a limitação seja justificada. Além disso, o dispositivo torna ilegal a ingerência de um poder centralizador que poderia limitar a usabilidade ou acessibilidade dos usuários (GONÇALVES, 2017, s.p.).

Conforme referido anteriormente, a economia informacional inaugurou comportamentos inerentes às contratações on-line. Dessa forma, significativo referir que, de

acordo com o artigo 6º da Lei nº 12.965 de 2014, poderão ser levados em consideração, para análise legal de um negócio jurídico, os usos e costumes particulares à natureza da internet para a interpretação dos fundamentos e princípios legais, exceto para relativizar as responsabilidades pelas vedações legais (BRASIL, 2014, s.p.; TEIXEIRA, 2015, p. 93).

Por fim, quanto à responsabilização dos provedores de conteúdo, que disponibilizam e armazenam informações criadas por terceiros ou meios próprios, em seu artigo 19 a legislação dispõe que estes não são responsáveis pelo teor do que for produzido por seus usuários, exceto se não houver a remoção, no prazo fixado, por determinação judicial. Portanto, a plataforma *Airbnb*, que hospeda anúncios e perfis de viajantes e anfitriões, não poderia ser responsabilizada pelo conteúdo por eles produzidos e postados na plataforma, a não ser por desobediência à ordem judicial que determine providências (TEIXEIRA, 2015, p. 93).

Conforme já referido no capítulo anterior, a plataforma on-line do *Airbnb* oportuniza a conexão entre pessoas procurando um lugar para se instalar, em sua maioria, por um curto período de tempo e, principalmente, pessoas interessadas em monetizar e compartilhar seus lares. Nesse contexto, cabe a análise da Lei nº 11.771 de 2008 que, conhecida como Lei Geral do Turismo, dispõe sobre a Política Nacional do Turismo e, em seu Capítulo V, versa sobre os prestadores de Serviços Turísticos (BRASIL, 2008, s.p.). A referida norma, obriga os prestadores de serviços turísticos a realizarem um cadastro<sup>5</sup> no Ministério do Turismo, sob pena de multa e interdição do local e da atividade.

Devem atender a essa determinação os meio de hospedagem que se enquadrarem no artigo 23 da Lei nº 11.771 de 2008, segundo o qual, tratam-se de empreendimentos destinados a prestar serviços de alojamento temporário, ofertados em unidades de frequência individual e de uso exclusivo do hóspede, bem como outros serviços de hospedagem necessários aos usuários mediante adoção de instrumento contratual, tácito ou expresso, e cobrança de diária, independentemente de sua forma de constituição (BRASIL, 2008, s.p.). Tendo em vista que o artigo 23, parágrafo 1º da norma desobriga a prestação de serviço de ocorrer em estabelecimento específico para tanto, poderia ser realizado em condomínios residenciais, o que incluiria a maior parte das contratações por *Airbnb* (BRASIL, 2008, s.p.).

No entanto, a exploração de atividade profissional de hospedagem em unidade de condomínio destinado à moradia seria conflitante com o fim residencial do condomínio, que deve estar previsto na convenção condominial, com inteligência no artigo 1.332, inciso III do Código Civil. Dessa forma, se considerada atividade profissional de hospedagem, a contratação

---

<sup>5</sup>Art. 22, Lei nº 11.771, 2008: “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 [...]” (BRASIL, 2008, s.p.).

por meio da plataforma *Airbnb* apenas poderia ser realizada em condomínios não exclusivamente residenciais e que permitam a atividade comercial, já que o artigo 1.336, inciso IV, do Código Civil impõe ao condômino o dever de dar às suas partes a mesma destinação da edificação (BRASIL, 2002, s.p.; RIZZARDO, 2019, p. 107).

Não obstante, o artigo 23, parágrafo 4º da Lei Geral do Turismo esclarece que a composição do valor de diária cobrada pelos meios de hospedagem a que esta legislação se refere, corresponde à utilização da unidade habitacional e dos serviços incluídos que caracterizam a exploração profissional de hospedagem. Nessa perspectiva, pondera-se que estariam excluídas, via de regra, do alcance da norma aquelas relações constituídas por meio do *Airbnb* em que os valores remuneratórios envolvidos não incluam a prestação de serviços aos hóspedes (AIRBNB, 2019, s.p.; BRASIL, 2002, s.p.; RIZZARDO, 2019, p. 107).

Para Venosa (2020, p. 17) não poderia a contratação por *Airbnb* ser regulada pela Lei nº 11.771 de 2008, pois essa norma está voltada para estabelecimentos de hotelaria e não se amolda, em absoluto, para residências comuns como a maioria dos lares compartilhados pelo aplicativo, foco deste estudo. Desse modo, depreende-se que não é esta a natureza jurídica que melhor acolhe as contratações em comento (AIRBNB, 2019, s.p.; BRASIL, 2008, s.p.).

Por outro lado, o contrato pelo qual um sujeito se compromete, mediante remuneração, a facultar a outro, por certo tempo, o uso e gozo de uma coisa ou imóvel, constitui um contrato de locação. A locação imobiliária com finalidade urbana tem previsão geral do Código Civil e é disciplinada pela Lei do Inquilinato de nº 8.245 de 1991 e carrega grande relevância no mundo negocial, vez que atinge o direito real de propriedade<sup>6</sup>, o qual atribui ao proprietário a faculdade de fruir de seu bem<sup>7</sup> (BRASIL, 1991, s.p.; BRASIL, 2002, s.p.; VENOSA, 2017, p. 258).

Venosa (2017, p. 259) classifica e caracteriza o contrato de locação como bilateral e comutativo, vez que existem obrigações recíprocas para ambas as partes. Trata-se ainda de um contrato consensual, oneroso e duradouro, porque importa em benefício e ônus para as ambas as partes, em que o transcurso de tempo lhe é essencial, podendo ser por tempo determinado ou indeterminado. Além disso é um contrato não solene, ou seja, não há exigência de forma especial, podendo ser escrito, verbal ou virtual. São três as possibilidades de locação, a modalidade comercial, residencial e por temporada, sobre as quais debruça-se esse estudo (BRASIL, 2002, s.p.).

---

<sup>6</sup> Art. 1.225, Código Civil, 2002: “São direitos reais: I - a propriedade [...]” (BRASIL, 2002, s.p.).

<sup>7</sup> Art. 1.228, Código Civil, 2002: “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. [...]” (BRASIL, 2002, s.p.).

A Lei do Inquilinato, artigo 48, prevê a modalidade de locação para temporada, que poderia combinar com a atividade realizada entre hóspedes e anfitriões do *Airbnb* destinada à residência temporária. Além disso, a norma exemplifica motivações compatíveis com a proposta da plataforma para optar-se por tal modalidade de contratação, como: “[...] a 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 [...]” (BRASIL, 1991, s.p.).

Percebe-se que a Lei n. 8.245 de 1991 restringe a autonomia das vontades das partes nos contratos que regula, seja prefixando condutas ou prevendo consequências determinadas, sob pena de nulidade. Dessa forma, por ser o contrato de locação típico, cabe consignar que é consolidada a jurisprudência do TJ-RS<sup>8</sup> no sentido de afastar a incidência do Código de Defesa do Consumidor sobre os contratos de locação de imóvel, pelo princípio da especialidade,<sup>9</sup> tendo em vista a evidência de lei especial, e sob o argumento de não se tratar de relação de consumo e nem prestação de serviço (SLAIBI FILHO; SÁ, 2010, p. 27-315).

Os termos que regem o compartilhamento de imóveis por *Airbnb* apresentam metodologia própria para rescisão do contrato, que pode se dar com o cancelamento da conta no aplicativo, por exemplo (AIRBNB, 2020, s.p.). Para Venosa (2020, p. 19), não pode a lei de locações ser trazida à baila para sua compreensão e integração, a não ser nas situações em que análoga e materialmente se coloque no mesmo nível de locação. Não existe ainda uma regulamentação legal e nem uma proibição expressa na lei para tratar dessas contratações.

Portanto, em sendo a livre iniciativa a base da Ordem Econômica, positivada na Constituição Federal, artigo 170, e reafirmada na norma que regula especificamente as relações pela rede, é possível dizer que a natureza jurídica das contratações via *Airbnb* deveria estar regulada pelo princípio da exclusão<sup>10</sup>: o que não está juridicamente proibido está juridicamente permitido (BRASIL, 1988, s.p.).

A definição quanto a natureza jurídica das contratações realizadas por meio da plataforma *Airbnb* provocou discussões que vem sendo apreciadas pelo Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul e Superior Tribunal de Justiça. Além disso, já existem movimentações legislativas para responder às inquietações ventiladas no âmbito dos tribunais, conforme será

---

<sup>8</sup> Apelação Cível N° 70080484363; Apelação Cível N° 70033045204; Apelação Cível N° 70026304097.

<sup>9</sup> “Pelo critério da especialidade havendo contradição entre uma norma jurídica que regule um tema genericamente e uma norma que regule o mesmo tema de modo específico, sendo ambas de mesma hierarquia, prevalece a norma jurídica especial [...]” (SOARES, 2019, p. 128).

<sup>10</sup> “[...] o direito está situado na última fronteira do controle social [...], atuando a sanção jurídica quando o espírito transgressor ingressa na zona mais restrita do juridicamente proibido, pois, sendo a vida humana a expressão de uma liberdade essencial, tudo que não está juridicamente proibido está juridicamente permitido” (SOARES, 2019, p. 18).

ilustrado a seguir. Para tanto, parte-se de uma análise sobre o Projeto de Lei nº 2.474 de 2019 que propõe alterações na Lei do Inquilinato.

#### **4 RESPOSTAS LEGISLATIVAS E ENTENDIMENTO JURISPRUDENCIAL NO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO RIO GRANDE DO SUL E SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA**

Após analisado o estado da arte da legislação subjacente à definição da natureza jurídica das contratações via *Airbnb*, debruça-se, neste capítulo, sobre as respostas legislativas e jurisprudenciais frente às lacunas que infligem fragilidade na proteção jurídica às contratações de locação para temporada na era informacional. Inicialmente, analisa-se o Projeto de Lei (PL) nº 2.474, de 2019, para após, explorar como, sem lei específica, vem se posicionando jurisprudência.

O Projeto de Lei nº 2.474, de 2019, é a iniciativa mais recente, apresentado pelo Senador Angelo Coronel em maio de 2019, com o propósito de alterar a Lei do Inquilinato de nº. 8.245 de 1991, e ainda está em tramitação no processo legislativo. Tem como objetivo “disciplinar a locação de imóveis residenciais por temporada por meio de plataformas de intermediação ou no âmbito da economia compartilhada” (BRASIL, 2019a, p. 02).. Para tanto propõe-se a inclusão do artigo 50-A<sup>11</sup> na Lei do Inquilinato para regular, em condomínios exclusivamente residenciais, a locação de imóveis para temporada contratados por meio de aplicativos ou plataformas de intermediação (BRASIL, 2019a, p. 02).

A proposta é de que, via de regra, seja vedada a possibilidade de proprietários ou possuidores compartilharem seus lares em condomínios unicamente residenciais. Sob a

---

<sup>11</sup> Art. 50-A, Projeto de Lei nº 2474, 2019: “É vedada a locação para temporada contratada por meio de aplicativos ou plataformas de intermediação em condomínios edifícios de uso exclusivamente residencial, salvo se houver expressa

previsão na convenção de condomínio prevista no art. 1.333 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002.

§ 1º Caso a convenção do condomínio autorize, a locação para temporada contratada por meio de aplicativos ou plataformas de intermediação sujeita-se às seguintes regras:

I – o prazo da locação será expresso em dias, semanas ou meses, observado o limite do art. 48 desta Lei.

II – o locador, independentemente de culpa, é, perante o condomínio edifício e os demais proprietários ou moradores, civilmente responsável pelos danos causados por pessoas que, em razão da locação, tenham tido acesso ao imóvel ou às áreas comuns do condomínio edifício, ainda que essas pessoas não constem formalmente do contrato de locação.

III – a locação poderá ter por objeto uma unidade imobiliária parte de condomínio edifício ou apenas um ou mais cômodos ou recintos.

IV – o locador é considerado consumidor perante o titular do aplicativo ou plataforma de intermediação.

§ 2º Não se aplica ao locador, seja proprietário ou apenas possuidor, a obrigação do cadastro prevista no art. 22 da Lei nº 11.771, de 17 de setembro de 2008, desde que não realize a atividade de locação do imóvel profissionalmente (art. 966 do Código Civil)” (BRASIL, 2019a, p. 02).

justificativa de que se deve considerar a vontade dos condôminos como o principal fator a ser sopesado, apenas seria legal a locação por meio de aplicativos, como o *Airbnb*, nos condomínios cujas convenções<sup>12</sup> expressamente permitam a exploração das unidades nesses moldes (BRASIL, 2019a, p. 02).

O artigo 23 da Lei nº. 8.245 de 1991<sup>13</sup> determina que está entre as obrigações do locatário realizar a reparação de eventuais danos no imóvel ou demais instalações, provocadas por si, seus dependentes, familiares, visitantes ou prepostos. O parágrafo primeiro, inciso dois do artigo 50-A proposto redirecionaria para o locador a responsabilidade, sobre os danos causados pelo locatário ou seus visitantes, perante o condomínio e demais proprietários (BRASIL, 1991, s.p.; BRASIL, 2019a, p. 02).

Considera-se a posição de hipossuficiência do locador na relação estabelecida com as plataformas de compartilhamento no parágrafo primeiro, inciso quatro do artigo 50-A proposto, qualificando o anfitrião como consumidor perante os aplicativos. Dessa forma, atrai o Código de Defesa do Consumidor para regular a contratação de disponibilização dos imóveis. A proposta silencia quanto aos hóspedes, de modo que, embora as transações de reservas e pagamentos também sejam processadas diretamente com as plataformas, continuariam reguladas pela Lei do Inquilinato e pelo Código Civil (BRASIL, 1990, s.p.; BRASIL, 2002, s.p.; BRASIL, 2019a, p. 02).

O PL nº 2.474, de 2019 passou pela apreciação da relatoria da Comissão de Constituição e Justiça (CCJ), sob o crivo do Senador Randolfe Rodrigues, cujo voto foi pela rejeição e descreveu o projeto como uma busca para colocar obstáculos à locação de imóveis por temporada por meio do uso de aplicativos (BRASIL, 2019b, s.p.).

Em sua análise, o relator não encontrou vícios regimentais, técnicos ou de constitucionalidade na proposta, mas no mérito, aduziu que a disponibilização de imóveis residenciais para locação por meio de plataformas ou endereços eletrônicos disponíveis na internet não descaracteriza a locação para temporada, não se chocando com a Lei do Inquilinato que permite a rotatividade de locatários nesses imóveis (BRASIL, 2019b, s.p.).

Ainda que em um contexto de indefinições legais, a realidade é que anfitriões e hóspedes estão se conectando por meio do *Airbnb* e, conseqüentemente, emergem conflitos que

---

<sup>12</sup> Art. 1.333, Código Civil, 2002: “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. [...]” (BRASIL, 2002, s.p.).

<sup>13</sup> Art. 23, Lei nº. 8.245, 1991: “O locatário é obrigado a:  
[...] V - realizar a imediata reparação dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocadas por si, seus dependentes, familiares, visitantes ou prepostos. [...]” (BRASIL, 1991, s.p.).

acabam levados ao poder jurisdicional para serem dirimidos. O Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul (TJ-RS) e o Superior Tribunal de Justiça (STJ) já vêm enfrentando embates jurídicos que envolvem as relações contratuais estabelecidas por meio das plataformas de compartilhamento de imóveis.

Como referido na introdução, a delimitação do tema previu pesquisa no TJ-RS e STJ. Parte-se, então, da análise das jurisprudências firmadas no TJ-RS, instância ordinária, para posteriormente ser possível verificar se seguem o mesmo entendimento do STJ, tribunal superior. Assim, pode-se examinar se há tendência à manutenção do julgado ou se provavelmente haverá reformas, por posicionarem-se de modo divergente.

Para tanto, realizou-se pesquisa no banco de jurisprudências disponível no site do TJ-RS, cujos parâmetros consistem na busca por ementas com a expressão “*airbnb*”, utilizando como marco temporal as decisões publicadas até o dia 17 de setembro de 2020 na seção cível. Chegou-se a um total de doze resultados. É possível constatar que o número de processos que satisfaz os requisitos de busca é baixo, se comparado ao número de anfitriões no Rio Grande do Sul que, só em 2018, por exemplo, alcançou mais de 5,3 mil cadastrados (HARTMANN, 2018, s.p.).

Embora inegável o baixo número de casos levados à análise do Tribunal de Justiça Gaúcho, não há homogeneização de suas decisões. Ao analisar as nove ementas encontradas, é patente que as razões de decidir podem ser agrupadas em três pontos que merecem análise qualitativa: A) quanto a tratar-se de contrato de locação ou de hospedagem, B) quanto à aplicação ou não do código de defesa do consumidor e C) quanto à possibilidade dessa modalidade de contratação ser vedada pela convenção do condomínio.

Do que se depreende da pesquisa realizada, ao analisar as decisões que tratam do ponto A, quanto ao tratamento à contratação pela plataforma *Airbnb*, cinco decisões<sup>14</sup> consideraram os casos levados ao Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul pelo viés do contrato de locação, enquanto outras sete jurisprudências<sup>15</sup> analisaram as relações como prestação de serviço de hospedagem.

Enquanto na ementa da decisão referente ao Recurso Cível nº 71009200320, consta “[...] *Airbnb*. Plataforma de intermediação para locação de imóveis residenciais [...]”, no acórdão sobre o Agravo de Instrumento nº 70080122955, referiu-se expressamente que “a

---

<sup>14</sup> Recurso Cível 71009200320/RS; Recurso Cível 71009100462/RS; Recurso Cível 71008547713/RS; Recurso Cível 71008249153/RS; Recurso Cível 71008305377/RS.

<sup>15</sup> Recurso Cível 71009221946/RS; Recurso Cível 71009276122/RS; Recurso Cível 71009270174/RS; Apelação Cível 70082965377/RS; Recurso Cível 71008683641/RS; Apelação Cível 70080920614/RS; Agravo de Instrumento 70080122955/RS.

caracterização de relação capaz de configurar contrato de hospedagem afasta a aplicabilidade da Lei de Locação”. Percebe-se que diante das lacunas legislativas para regular o tema, a jurisprudência se divide, não trazendo unanimidade à matéria (RIO GRANDE DO SUL, 2019a, s.p.; RIO GRANDE DO SUL, 2020, s.p.).

Quanto à aplicação da proteção consumerista, ponto B, três decisões especificamente reconheceram os papéis de consumidor e fornecedor para as partes em lide. No Recurso Cível nº 71008547713, ainda que tratando a relação pelo termo “locação”, foram trazidos à baila os princípios do Código de Defesa do Consumidor para determinar abusiva a cláusula de retenção de cinquenta por cento do valor das diárias em caso de cancelamento, “[...] porque coloca o consumidor em desvantagem exagerada [...]” (RIO GRANDE DO SUL, 2019g, s.p.).

Não obstante, o ponto C, se destaca pelos desdobramentos que podem impactar na viabilidade da continuidade do compartilhamento de imóveis residenciais pelo aplicativo. São duas ações que tramitaram pelo TJ-RS encontradas na busca, que enfrentam a capacidade de as convenções de condomínios residenciais vedarem a oferta de imóveis por seus proprietários através da plataforma *Airbnb*. Uma das decisões indeferiu o Agravo de Instrumento e manteve a tutela antecipada impedindo a destinação de unidade habitacional para fins de hospedagem através do *Airbnb*, com base na vedação pela convenção do condomínio (RIO GRANDE DO SUL, 2019a, s.p.; RIO GRANDE DO SUL, 2019g, s.p.).

O outro precedente trata de acórdão sobre a Apelação Cível nº 70080920614, interposta em face do Condomínio Edifício Coorigha, pela proprietária de uma das unidades e seu filho, para ter revertida a sentença que indeferiu o pedido objetivando, inclusive em tutela antecipada, que o requerido se abstenha de impedir os autores de alugarem o imóvel por temporada. Ocorre que, conforme pode-se extrair da sentença de primeiro grau, houve votação em reunião geral extraordinária do condomínio, onde a maioria dos condôminos presentes se manifestaram “[...] contra a utilização do *Hostel* nas dependências do condomínio [...]” (RIO GRANDE DO SUL, 2019b, s.p.).

Os Desembargadores integrantes da Décima Sétima Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado, decidiram à unanimidade que o limite imposto pela Assembleia Condominial é considerado órgão soberano para decisões internas. Tão inovador é o tema abordado, que não encontrando precedentes para embasar o entendimento supracitado, os desembargadores, em ambas as decisões, citaram jurisprudência anterior que reconhece a soberania da convenção condominial para definir os critérios de rateio das despesas condominiais (RIO GRANDE DO SUL, 2019b, s.p.).

Diante da relevância do tema, vez que já envolve um grande volume de capital transacionado, envolto a lacunas legislativas que geram insegurança jurídica, a matéria alcançou o Superior Tribunal de Justiça. Ademais, para entender a amplitude do objeto no que tange ao plano nacional, buscou-se o termo “*airbnb*” na plataforma de pesquisa jurisprudencial do STJ, no qual foram encontradas dez Decisões Monocráticas, com marco temporal até 31 de agosto de 2020 (BRASIL, 2020, s.p.).

Extraí-se da pesquisa<sup>16</sup> três decisões que versam sobre Agravos em Recursos Especiais contra decisões denegatórias ao seguimento do recurso, dois improvidos (BRASIL, 2020, s.p.). O Agravo em Recurso Especial ao qual foi dado provimento, refere-se ao Recurso Especial nº 1.819.075 manejado objetivando a reforma de acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul sobre a Apelação Cível nº 70080920614, anteriormente analisada e que versa sobre a competência da convenção de condomínio para vedar o compartilhamento de imóveis por *Airbnb* (BRASIL, 2020, s.p.).

Ainda resultando da busca, estão o Recurso Especial nº 1.819.075 admitido, e uma decisão quanto à petição juntada no mesmo recurso, através da qual a Associação dos Condomínios do Estado de São Paulo/SP - ACONDESP teve indeferido seu ingresso na qualidade de *amicus cúria* (BRASIL, 2020, s.p.).

O Recurso Especial nº 1.819.075 foi incluído na pauta do dia 10 de outubro de 2019, quando houve proclamação parcial de julgamento em que, preliminarmente, a Quarta Turma, por unanimidade, deferiu o ingresso da *Airbnb Ireland UC* como assistente simples dos recorrentes e no mérito, votou o relator dando provimento ao recurso especial. No entanto, diante do pedido de vistas de um dos ministros, segue pendendo das decisões dos demais ministros da turma (BRASIL, 2019d, s.p.).

Em seu voto, o relator declarou que considera afronta ao direito de propriedade garantido na Constituição proibir a exploração econômica do próprio imóvel e que a interpretação restritiva não tem previsão legal. Além disso, declarou que não há como enquadrar as relações estabelecidas por meio de plataformas virtuais para locação em uma das rígidas formas contratuais existentes no ordenamento jurídico. Mas, como não há que se questionar a nitidez do propósito de destinação residencial a terceiros, mediante contraprestação pecuniária, melhor aloca-se essas relações negociais no âmbito do contrato de locação por temporada (BRASIL, 2019d, s.p.).

---

<sup>16</sup> Dentre os dez resultados obtidos, quatro decisões tratam-se de *habeas* para o mesmo paciente, envolvido em falsificação de documentos para reserva na plataforma e prática de ilícitos penais no condomínio. Ainda há um Recurso em *Habeas Corpus*, onde a plataforma é citada como local de hospedagem do paciente.

Por estes argumentos, chega-se à conclusão de que ainda é incipiente a apreciação do legislativo e do judiciário sobre o tema. Percebe-se que o Projeto de Lei proposto e o TJ-RS tendem a um posicionamento mais conservador, reservando aos condôminos, por meio da convenção do condomínio, o condão de transigir sobre a viabilidade ou vedação do compartilhamento de imóveis por *Airbnb*. No entanto, tal posicionamento não vem prosperando no STJ, vez que esbarra, principalmente, na livre iniciativa e no exercício do direito à propriedade. Ademais, cabe ao Estado oferecer proteção jurídica e não proibir a inovação (BRASIL, 2019d, s.p.).

## 5 CONSIDERAÇÕES FINAIS

Destarte, as mudanças influenciadas pela era informacional rapidamente se refletem em novas relações, novos negócios e novas ferramentas que nunca param de evoluir. Acompanham, portanto, o ciclo de modificações sociais e comportamentais que impactam em novas necessidades. No entanto, o processo legislativo caminha por meandros complexos, necessários para que seja garantida a legitimidade ao procedimento normativo. Dessa forma, compete ao judiciário, de modo mais imediato, prestar socorro aos conflitos que emergem dessas novas relações. Os magistrados são provocados a inaugurarem teses a partir de bases principiológicas e analogias, diante da lacuna gerada pela ausência de uma legislação que atenda as especificidades do caso concreto.

Assim, os desafios enfrentados pelas partes que contratam por meio da plataforma *Airbnb*, perpassam pela insegurança quanto à interpretação jurídica que será relacionada à contratação quando levada à apreciação do judiciário. Trata-se de matéria ainda com entendimentos heterogêneos. Ao voltar-se para o sopesamentos dos direitos e obrigações dos anfitriões em relação aos condomínios residenciais, o TJ-RS apresenta divergência em relação à maneira como se posicionou o relator do Recurso Especial admitido no STJ. Portanto, a probabilidade é de que a decisão da instância ordinária seja reformada.

Outrossim, percebe-se que as respostas jurisprudenciais do TJ-RS que se relacionam à temática do compartilhamento de imóveis, no que tange à relação entre os usuários e a plataforma, não apresentam entendimento consolidado quanto à adequação da contração pelo viés da locação para temporada ou prestação de serviço. A tendência é de que as instâncias ordinárias passem a alinhar seus julgados no sentido apontado pelo julgamento do Recurso Especial enfrentado no STJ, cujo relator concluiu pelo acatamento ao objetivo residencial da atividade, predicado dos contratos de locação.

A análise sobre o estado da arte da legislação aplicada aos contratos via *Airbnb* permite concluir que a dicotomia quanto a possibilidade de se estar diante de uma prestação de serviços, regida pela Lei Geral do Turismo de nº 11.771 de 2008, ou de uma contratação de locação para temporada, normatizada pela Lei do Inquilinato de nº 8.245 de 1991, é posta pela jurisprudência e emerge do conflito entre os condomínios residenciais que buscam obstaculizar o compartilhamento de imóveis pela plataforma e seus condôminos, com anseios de monetizar seus espaços tornando-se anfitriões.

A locação, mesmo que por longos períodos, carrega de modo intrínseco o traço econômico. Um proprietário disponibiliza seu imóvel para locação com o objetivo de obter lucro, vez que, assim como na locação por *Airbnb*, há retribuição pecuniária cobrada pela cessão de seu imóvel para outrem. Inclusive existem investidores, cuja sobrevivência e fonte de renda principal é a locação de seus imóveis. São ventiladas inquietações quanto ao exercício de atividade profissional pelos anfitriões que compartilham suas residências pela plataforma, como argumento para ensejar a proibição dessa prática em condomínios exclusivamente residenciais.

Nessa toada, cabe ressaltar que, como referido na seção um deste estudo, a expansão da plataforma *Airbnb*, levou turistas e visitantes para regiões e bairros fora dos itinerários tradicionalmente turísticos. Portanto, não é inesperado o estranhamento inicial de vizinhanças que buscam o amparo jurisdicional para retornarem à habitualidade. Este é um ponto relevante, pois em regiões litorâneas e cidades que muito exploram o turismo, por exemplo, há muito tempo se fala em locação para temporada. A novidade fica por conta apenas quanto ao meio pelo qual as pessoas se conectam e por onde a transação ocorre.

Quanto às possibilidades, a interpretação jurisprudencial quanto à cumulação da aplicação da Lei do Inquilinato e do Código de Defesa do Consumidor carece de novas lentes sob a égide do compartilhamento na era informacional. Embora o *Airbnb* não se coloque como parte, a autonomia da vontade das partes é limitada aos termos de serviço da plataforma. Por atuar com habitualidade e em grande escala na atividade de prestação de serviços, a empresa se enquadra no papel de fornecedor. Além disso, o serviço oferecido pelo *Airbnb* é que agrega segurança, validade e proteção aos dados dos contratantes ao transpor a complexidade que envolveria um processo de negociação entre indivíduos das mais diversas partes do mundo.

Por fim, quanto à natureza jurídica das contratações via *Airbnb*, pode-se concluir que se trata de contrato atípico de natureza jurídica híbrida, com elementos do contrato de locação e de relações consumeristas. A regulação dessas negociações, no atual estado da arte legal, carece de interpretação à luz do regime constitucional de proteção às relações de consumo. No campo

da legalidade, a análise deve ser quanto aos elementos principiológicos e quanto à existência de defeitos nos negócios jurídicos previstos pelo Código Civil.

## REFERÊNCIAS

AIRBNB. **Sobre Nós**. [S. l.: s. n.], 2019. Disponível em: <https://news.airbnb.com/br/about-us/>. Acesso em: 14 set. 2020.

AIRBNB. **Termos de Serviço**. [S. l.: s. n.], 2020. Disponível em: <https://www.airbnb.com.br/terms/>. Acesso em: 14 set. 2020.

AIRBNB quer se expandir para destinos menos turísticos e prepara IPO. **Exame**, São Paulo, 21 jul. 2019. Disponível em: <https://exame.com/negocios/nao-vamos-aceitar-alegacoes-de-concorrenca-desleal-diz-diretor-do-airbnb/>. Acesso em: 14 set. 2020.

BRASIL. [Constituição (1988)]. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. Brasília, DF: Presidência da República, [2016]. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/constituicao/constituicao.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm). Acesso em: 14 set. 2020.

BRASIL. Lei nº 8.078, de 11 de setembro de 1990. Dispõe sobre a proteção do consumidor e dá outras providências. **Diário Oficial da União**: seção 1, Brasília, DF, p. 1, 12 set. 1990. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l8078.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8078.htm). Acesso em: 14 set. 2020.

BRASIL. Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991. Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes. **Diário Oficial da União**: seção 1, Brasília, DF, p. 22961, 21 out. 1991. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l8245.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8245.htm). Acesso em: 14 set. 2020.

BRASIL. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil. **Diário Oficial da União**: seção 1, Brasília, DF, p. 1, 11 jan. 2002. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/2002/l10406.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406.htm). Acesso em: 20 set. 2020.

BRASIL. Lei nº 11.771, de 17 de setembro de 2008. Dispõe sobre a Política Nacional de Turismo, define as atribuições do Governo Federal no planejamento, desenvolvimento e estímulo ao setor turístico; revoga a Lei no 6.505, de 13 de dezembro de 1977, o Decreto-Lei no 2.294, de 21 de novembro de 1986, e dispositivos da Lei no 8.181, de 28 de março de 1991; e dá outras providências. **Diário Oficial da União**: seção 1, Brasília, DF, p. 1, 18 set. 2008. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_Ato2007-2010/2008/Lei/L11771.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2007-2010/2008/Lei/L11771.htm). Acesso em: 14 set. 2020.

BRASIL. Lei nº 12.965, de 23 de abril de 2014. Estabelece princípios, garantias, direitos e deveres para o uso da internet no Brasil. **Diário Oficial da União**: seção 1, Brasília, DF, p. 1, 24 abr. 2014. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2011-2014/2014/lei/l12965.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2011-2014/2014/lei/l12965.htm). Acesso em: 14 set. 2020.

BRASIL. **Projeto de Lei nº 2474, de 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. Brasília, DF: Senado Federal, 2019a.

Disponível em: <https://legis.senado.leg.br/sdleg-getter/documento?dm=7943922&ts=1581950069496&disposition=inline>. Acesso em: 14 set. 2020.

BRASIL. Senado Federal. **Parecer nº , de 2019**. Da Comissão de Constituição, Justiça e Cidadania, em decisão terminativa, sobre o Projeto de Lei nº 2.474, de 2019, de autoria da Senador Angelo Coronel, que 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. Brasília: Senado Federal, 2019b. Disponível em: <https://legis.senado.leg.br/sdleg-getter/documento?dm=8058703&ts=1581950071424&disposition=inline>. Acesso em: 14 set. 2020.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **Recurso Especial 1819075/RS**. Relator: Min. Luis Felipe Salomão, 06 de fevereiro de 2020. Disponível em: [https://ww2.stj.jus.br/processo/revista/documento/mediado/?componente=MON&sequencial=95534458&tipo\\_documento=documento&num\\_registro=201900606333&data=20190528&formato=PDF](https://ww2.stj.jus.br/processo/revista/documento/mediado/?componente=MON&sequencial=95534458&tipo_documento=documento&num_registro=201900606333&data=20190528&formato=PDF). Acesso em: 14 set. 2020.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **Relator vota pela impossibilidade de que condomínios proibam locações de curta temporada via Airbnb**. Dá nova redação ao Regimento Interno do Senado Federal. Brasília: Superior Tribunal Federal, 2019d. Disponível em: <http://www.stj.jus.br/sites/portalp/Paginas/Comunicacao/Noticias/Relator-vota-pela-impossibilidade-de-que-condominios-proibam-locacoes-de-curta-temporada-via-Airbnb.aspx>. Acesso em: 14 set. 2020.

CASTELLS, Manuel. **A galáxia da internet**: reflexões sobre a internet, os negócios e a sociedade. Tradução: Maria Luiza X. de A. Borges. Rio de Janeiro: Zahar, 2003.

CASTELLS, Manuel. **A sociedade em rede**. Tradução: Roneide Venâncio Majer. 10. ed. São Paulo: Paz e Terra, 2007. v. 1: A era da informação: economia, sociedade e cultura.

GALLAGHER, Leigh. **A história da Airbnb**: como três rapazes comuns agitaram uma indústria, ganharam bilhões... e criaram muita controvérsia. Tradução: Santiago Nazarian. São Paulo: Buzz, 2018.

GONÇALVES, Victor Hugo Pereira. **Marco civil da internet comentado**. 1. ed. São Paulo: Atlas, 2017.

GRASSELLI, Odete. **O direito derivado da tecnologia**: circunstância coletivas e individuais no direito do trabalho. São Paulo: LTr, 2010.

HARTMANN, Marcel. **Como o Airbnb tem mudado as opções de aluguel no Litoral Norte**. GaúchaZH, Porto Alegre, 02 fev. 2018. Disponível em: <https://gauchazh.clicrbs.com.br/comportamento/verao/noticia/2018/02/como-o-airbnb-tem-mudado-as-opcoes-de-aluguel-no-litoral-norte-cjd6jlovp06mr01ph6swl314p.html>. Acesso em: 14 set. 2020.

JESUS, Damásio de; MILAGRE, José Antônio. **Manual de crimes informáticos**. São Paulo: Saraiva, 2016.

JESUS, Damásio de; MILAGRE, José Antonio. **Marco Civil da Internet**: comentários à Lei n. 12.965, de 23 de abril de 2014. São Paulo: Saraiva, 2014.

LAKATOS, Eva Maria; MARCONI, Marina de Andrade. **Fundamentos de metodologia científica**. 8. ed. São Paulo: Atlas, 2019.

LÉVY, Pierre. **A conexão planetária**: o mercado, o ciberespaço, a consciência. Tradução: Maria Lúcia Homem e Ronaldo Entler. 1. ed. São Paulo: Editora 34, 2001.

RIO GRANDE DO SUL. Tribunal de Justiça. **Agravo de Instrumento 70080122955/RS**. Relator: Des. Giovanni Conti, 23 de maio de 2019a. Disponível em: [https://www1.tjrs.jus.br/site\\_php/consulta/download/exibe\\_documento\\_att.php?numero\\_processo=70080122955&ano=2019&codigo=804130](https://www1.tjrs.jus.br/site_php/consulta/download/exibe_documento_att.php?numero_processo=70080122955&ano=2019&codigo=804130). Acesso em: 14 set. 2020.

RIO GRANDE DO SUL. Tribunal de Justiça. **Apelação Cível 70080920614/RS**. Relator: Des. Giovanni Conti, 23 de maio de 2019b. Disponível em: [https://www1.tjrs.jus.br/site\\_php/consulta/download/exibe\\_documento\\_att.php?numero\\_processo=70080920614&ano=2019&codigo=813816](https://www1.tjrs.jus.br/site_php/consulta/download/exibe_documento_att.php?numero_processo=70080920614&ano=2019&codigo=813816). Acesso em: 14 set. 2020.

RIO GRANDE DO SUL. Tribunal de Justiça. **Apelação Cível 70082965377/RS**. Relator: Des. Eduardo Kraemer, 17 de dezembro de 2019c. Disponível em: [https://www1.tjrs.jus.br/site\\_php/consulta/download/exibe\\_documento\\_att.php?numero\\_processo=70082965377&ano=2019&codigo=2168316](https://www1.tjrs.jus.br/site_php/consulta/download/exibe_documento_att.php?numero_processo=70082965377&ano=2019&codigo=2168316). Acesso em: 14 set. 2020.

RIO GRANDE DO SUL. Tribunal de Justiça. **Apelação Cível Nº 70026304097/RS**. Relator: Des. Marco Aurélio dos Santos Caminha, 09 de julho de 2009. Disponível em: [https://www1.tjrs.jus.br/site\\_php/consulta/download/exibe\\_documento.php?numero\\_processo=70026304097&ano=2009&codigo=1062257](https://www1.tjrs.jus.br/site_php/consulta/download/exibe_documento.php?numero_processo=70026304097&ano=2009&codigo=1062257). Acesso em: 13 set. 2020.

RIO GRANDE DO SUL. Tribunal de Justiça. **Apelação Cível Nº 70033045204/RS**. Relator: Des. Marco Aurélio dos Santos Caminha, 27 de janeiro de 2011. Disponível em: [https://www1.tjrs.jus.br/site\\_php/consulta/download/exibe\\_documento.php?numero\\_processo=70033045204&ano=2011&codigo=88073](https://www1.tjrs.jus.br/site_php/consulta/download/exibe_documento.php?numero_processo=70033045204&ano=2011&codigo=88073). Acesso em: 14 set. 2020.

RIO GRANDE DO SUL. Tribunal de Justiça. **Apelação Cível Nº 70080484363/RS**. Relator: Des. Otávio Augusto de Freitas Barcellos, 20 de março de 2019d. Disponível em: [https://www1.tjrs.jus.br/site\\_php/consulta/download/exibe\\_documento.php?numero\\_processo=70080484363&ano=2019&codigo=360460](https://www1.tjrs.jus.br/site_php/consulta/download/exibe_documento.php?numero_processo=70080484363&ano=2019&codigo=360460). Acesso em: 14 set. 2020.

RIO GRANDE DO SUL. Tribunal de Justiça. **Recurso Cível 71008249153/RS**. Relator: Dr. Giuliano Vieiro Giuliato, 28 de março de 2019e. Disponível em: [https://www1.tjrs.jus.br/site\\_php/consulta/download/exibe\\_documento\\_att.php?numero\\_processo=71008249153&ano=2019&codigo=456425](https://www1.tjrs.jus.br/site_php/consulta/download/exibe_documento_att.php?numero_processo=71008249153&ano=2019&codigo=456425). Acesso em: 14 set. 2020.

RIO GRANDE DO SUL. Tribunal de Justiça. **Recurso Cível 71008305377/RS**. Relator: Dr. Cleber Augusto Tonial, 21 de fevereiro de 2019f. Disponível em: [https://www1.tjrs.jus.br/site\\_php/consulta/download/exibe\\_documento\\_att.php?numero\\_processo=71008305377&ano=2019&codigo=186351](https://www1.tjrs.jus.br/site_php/consulta/download/exibe_documento_att.php?numero_processo=71008305377&ano=2019&codigo=186351). Acesso em: 14 set. 2020.

RIO GRANDE DO SUL. Tribunal de Justiça. **Recurso Cível 71008547713/RS**. Relator: Dr. Fabio Vieira Heerdt, 27 de junho de 2019g. Disponível em:

[https://www1.tjrs.jus.br/site\\_php/consulta/download/exibe\\_documento\\_att.php?numero\\_processo=71008547713&ano=2019&codigo=1078101](https://www1.tjrs.jus.br/site_php/consulta/download/exibe_documento_att.php?numero_processo=71008547713&ano=2019&codigo=1078101). Acesso em: 14 set. 2020.

RIO GRANDE DO SUL. Tribunal de Justiça. **Recurso Cível 71008683641/RS**. Relatora: Dra. Gisele Anne Vieira de Azambuja, 28 de junho de 2019h. Disponível em: [https://www1.tjrs.jus.br/site\\_php/consulta/download/exibe\\_documento\\_att.php?numero\\_processo=71008683641&ano=2019&codigo=1100007](https://www1.tjrs.jus.br/site_php/consulta/download/exibe_documento_att.php?numero_processo=71008683641&ano=2019&codigo=1100007). Acesso em: 14 set. 2020.

RIO GRANDE DO SUL. Tribunal de Justiça. **Recurso Cível 71009100462/RS**. Relator: Dr. José Ricardo de Bem Sanhudo, 10 de dezembro de 2019i. Disponível em: [https://www1.tjrs.jus.br/site\\_php/consulta/download/exibe\\_documento\\_att.php?numero\\_processo=71009100462&ano=2019&codigo=2116634](https://www1.tjrs.jus.br/site_php/consulta/download/exibe_documento_att.php?numero_processo=71009100462&ano=2019&codigo=2116634). Acesso em: 14 set. 2020.

RIO GRANDE DO SUL. Tribunal de Justiça. **Recurso Cível 71009200320/RS**. Relator: Dr. Oyama Assis Brasil de Moraes, 19 de fevereiro de 2020. Disponível em: [https://www1.tjrs.jus.br/site\\_php/consulta/download/exibe\\_documento\\_att.php?numero\\_processo=71009200320&ano=2020&codigo=162096](https://www1.tjrs.jus.br/site_php/consulta/download/exibe_documento_att.php?numero_processo=71009200320&ano=2020&codigo=162096). Acesso em: 14 set. 2020.

RIO GRANDE DO SUL. Tribunal de Justiça. **Recurso Cível 71009270174**. Relator: Dra. Gisele Anne Vieira de Azambuja, 23 de abril de 2020. Disponível em: [https://www1.tjrs.jus.br/site\\_php/consulta/download/exibe\\_documento\\_att.php?numero\\_processo=71009270174&ano=2020&codigo=350351](https://www1.tjrs.jus.br/site_php/consulta/download/exibe_documento_att.php?numero_processo=71009270174&ano=2020&codigo=350351). Acesso em: 14 set. 2020.

RIO GRANDE DO SUL. Tribunal de Justiça. **Recurso Cível 71009276122**. Relator: Dr. Oyama Assis Brasil de Moraes, 15 de maio de 2020. Disponível em: [https://www1.tjrs.jus.br/site\\_php/consulta/download/exibe\\_documento\\_att.php?numero\\_processo=71009276122&ano=2020&codigo=437363](https://www1.tjrs.jus.br/site_php/consulta/download/exibe_documento_att.php?numero_processo=71009276122&ano=2020&codigo=437363). Acesso em: 14 set. 2020.

RIO GRANDE DO SUL. Tribunal de Justiça. **Recurso Cível 71009221946**. Relator: Luís Francisco Franco, 25 de junho de 2020. Disponível em: [https://www1.tjrs.jus.br/site\\_php/consulta/download/exibe\\_documento\\_att.php?numero\\_processo=71009221946&ano=2020&codigo=592993](https://www1.tjrs.jus.br/site_php/consulta/download/exibe_documento_att.php?numero_processo=71009221946&ano=2020&codigo=592993). Acesso em: 14 set. 2020.

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

SLAIBI FILHO, Nagib; SÁ, Romar Navarro de. **Comentários à lei do inquilino**. Rio de Janeiro: Forense, 2010.

SOARES, Ricardo Maurício Freire. **Teoria geral do direito**. 5. ed. São Paulo: Saraiva Educação, 2019.

TEIXEIRA, Tarcisio. **Comércio eletrônico**: conforme o Marco Civil da Internet e a regulamentação do e-commerce no Brasil. São Paulo: Saraiva, 2015.

VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito civil**: contratos. 17. ed. São Paulo: Atlas, 2017.

VENOSA, Sílvio de Salvo. **Lei do inquilinato comentada**: doutrina e prática. 15. ed. São Paulo: Atlas, 2020.