

Decisão do STJ sobre Airbnb ainda não é definitiva, dizem advogados

21/04/2021

Causou repercussão a [decisão](#) do Superior Tribunal de Justiça, por maioria de votos, de que o Airbnb — hospedagem remunerada por curta duração de tempo e em contrato não regulado por legislação — pode ser vedado por prédio residencial. Advogados especialistas no assunto entendem que a decisão ainda não deve ser aplicada para todos os casos.

Reprodução



Decisão do STJ se refere a um caso concreto de condomínio em Porto Alegre
Reprodução

Para o advogado **Rodrigo Ferrari Iaquina**, coordenador do departamento de Direito Imobiliário do BNZ Advogados, a decisão é polêmica, principalmente se analisado o fato de que no voto vencedor do ministro Raul Araújo um imóvel residencial seria aquele não caracterizado pela eventualidade e transitoriedade. "Este argumento colide, de certa forma, com a definição de locação por temporada prevista na Lei 8.245/1991 (Lei do Inquilinato)", esclarece.

Segundo ele, apesar do resultado, fica claro que o entendimento ainda não é definitivo e de abrangência ilimitada a todo caso análogo. "De toda maneira, não restam dúvidas de que as locações via Airbnb são reflexos de uma economia moderna e que a necessidade de haver pronunciamento judicial sobre o tema demonstra uma inércia legislativa. A comparação, inclusive, feita pelo ministro relator (voto vencido) com o Uber me parece muito feliz", avalia Iaquina.

Além disso, diz o especialista, "fica reforçada a necessidade de adequação das convenções condominiais com o fim de tornar mais objetivos os critérios sobre o tema, pacificando ao máximo a vida condominial".

Juliana Filareto, advogada especializada em Direito Imobiliário e Consumidor do WZ Advogados, diz que a decisão é importante porque definiu ser lícito o segmento de hospedagem por intermédio de novos modelos de negócios, como o caso do Airbnb, incentivando a inovação, livre concorrência e, por consequência, custos mais atraentes aos consumidores.

"Como destacou o ministro Luiz Felipe Salomão no julgamento, é impactante a quantidade de negócios que envolvem essas plataformas digitais, acrescentando bilhões ao PIB brasileiro, de forma que tal atividade gera um impacto relevante para estruturação da nossa economia. Porém, no entendimento majoritário da 4ª Turma, essa modalidade não se enquadra como locação típica ou por temporada, tendo evidentemente caráter comercial, de forma que não pode ser exercida em condomínios que, em sua convenção, estipulam a natureza estritamente residencial do edifício", explica.

Segundo a advogada, a questão ainda depende de regulação pelo legislador de forma a tipificar qual seria a natureza dos serviços oferecidos por aplicativos ou plataformas de intermediação e sua extensão. "Mas com essa decisão fica mais claro que caberá ao condomínio, por convenção, estabelecer a destinação residencial ou comercial do edifício, abrindo a possibilidade de que negócios como o Airbnb possam se desenvolver", avalia.

Segundo o advogado **Wilson Sales Belchior**, sócio de RMS Advogados, deve ser feita a distinção entre a intermediação de serviços que é feita por empresa de economia compartilhada através da internet e o tratamento jurídico conferido aos contratos de locação por temporada e hospedagem. "É indispensável, nesse contexto, considerar as particularidades da relação estabelecida por meio da plataforma, o exercício do direito de propriedade e as normas da Convenção do Condomínio. Isso porque este é um tema que ainda provocará judicialização de conflitos até que ocorra a regulamentação



dos serviços que surgem a partir das novas tecnologias", afirma.

Para o advogado **André Luiz Junqueira**, membro da Comissão de Turismo da OAB-RJ, da Comissão de Direito Imobiliário da OAB-RJ e autor do livro "Condomínios: Direitos e Deveres", "a decisão é um importante precedente pois, apesar de não ser vinculante [não é obrigatório que todos os juízes do país sigam], é a primeira vez que a Corte Superior fala sobre o tema".

"Há dez anos advogo a tese de que, dependendo da forma com que o condômino aluga ou cede o seu apartamento, não é mais uma locação comum, uma atividade residencial, mas sim uma atividade não residencial, de hospedagem.

Vale ressaltar que, de acordo com o advogado, não houve proibição do uso de aplicativos. "Não se proíbe aplicativos, não se vê motivo condominial para se restringir o meio pelo qual o proprietário negocia seu imóvel". "A atividade em si, se assemelhada à hospedagem, é que pode ser proibida pelo condomínio", completa.

Em nota o Airbnb declarou que "os ministros destacaram que, no caso específico do julgamento, a conduta da proprietária do imóvel, que transformou sua casa em um hostel, não estimulada pela plataforma, descaracteriza a atividade da comunidade de anfitriões. "Além disso, os ministros ressaltaram que a locação via Airbnb é legal e não configura atividade hoteleira, e afirmaram que esta decisão não determina a proibição da atividade em condomínios de maneira geral. Proibir ou restringir a locação por temporada viola o direito de propriedade de quem aluga seu imóvel regularmente".

REsp 1.819.075

Fonte: <https://conjur.jumps.com.br/2021-abr-21/decisao-stj-airbnb-ainda-nao-definitiva-dizem-advogados-2/>