

Opinião: Mesmo com decisão, contratos via Airbnb merecem atenção

12/05/2021

Encerrando julgamento iniciado em outubro de 2019, o Superior Tribunal de Justiça, por maioria de votos, decidiu que a locação por meio de plataformas digitais, como o Airbnb, pode ser proibida em condomínios residenciais.



Muito embora a decisão, primeira manifestação da corte sobre o tema,

tenha sido importante por reconhecer a legalidade da atividade desempenhada por Airbnb e semelhantes — que impacta bilhões ao PIB brasileiro —, ela analisou caso muito peculiar, que não tem o condão de solucionar definitivamente os impasses vivenciados pelos condomínios quando se fala desse formato específico de locação.

Os contratos analisados nesse julgamento foram considerados "atípicos", pois, apesar do caráter comercial, não possuíam o modelo de negócio, a estrutura ou o profissionalismo suficientes para serem enquadrados como "hospedagem", mas fugiam da essência da locação por temporada, diante da existência de prestação de serviços, como lavagem de roupas pela anfitriã/proprietária — o que não é a regra na maioria das situações hoje vivenciadas quando se fala nesse tipo de relação comercial.

Tanto isso é verdade que o próprio Airbnb, em nota, fez questão de declarar 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"*.

A decisão (que não tem força vinculante) proíbe a celebração de contratos (como a do caso paradigma) que se assemelham à "exploração de hospedagem remunerada" em condomínios residenciais, assim definidos na convenção. Portanto, para essa forma de contrato, segundo o entendimento do colegiado, é necessária a permissão condominial.

Não houve, porém, manifestação expressa sobre os demais contratos locatícios de longa ou curta duração celebrados por essas plataformas que representam o grosso das controvérsias judiciais relativas ao tema na atualidade.

De outro lado, o conceito estabelecido na fundamentação da decisão sobre hospedagem (habitação temporária) apenas servirá para acirrar ainda mais as contendas sobre a questão, já que, levando-se em conta apenas as características da transitoriedade da habitação e da remuneração, poderá haver confusão da hospedagem (atípica) com a locação por temporada.

Porém, são institutos completamente distintos, pois, além de, na hospedagem, existir a prestação de serviços típicos do mercado hoteleiro, sua natureza é comercial, o que justifica a necessidade de expressa autorização dos condomínios residenciais para sua celebração. Já a locação por temporada tem caráter eminentemente residencial e é modalidade admitida em lei, podendo ser celebrada em condomínios residenciais via digital ou não.

Assim, seja pela inércia do Legislativo, seja pela insuficiência dessa decisão judicial para lançar critérios claros que auxiliem na pacificação dos conflitos que tem como principal discussão os desdobramentos do direito de propriedade



frente à oferta de imóveis para aluguel via plataformas digitais, resta aos particulares buscar maior precisão e adequação das disposições condominiais, a fim de explicitar o que é ou não proibido.

Caso contrário, até que a questão se pacifique, ficarão à mercê da incerteza e do casuísmo do Poder Judiciário, o que pode gerar insegurança aos contratos celebrados, frustrações para os locatários e prejuízos financeiros para os locadores.

Fonte: <https://conjur.jumps.com.br/2021-mai-12/opiniao-mesmo-decisao-contratos-via-airbnb-mercem-atencao/>