

UNIVERSIDADE DE SANTA CRUZ DO SUL - UNISC
CURSO DE DIREITO

Alberto Carvalho de Melos

**LOCAÇÃO IMOBILIÁRIA POR MEIO DE PLATAFORMA DIGITAL: O DIREITO DE
PROPRIEDADE E A CONVENÇÃO CONDOMINIAL**

Capão da Canoa

2022

Alberto Carvalho de Melos

**LOCAÇÃO IMOBILIÁRIA POR MEIO DE PLATAFORMA DIGITAL: O DIREITO DE
PROPRIEDADE E A CONVENÇÃO CONDOMINIAL**

Trabalho de conclusão apresentado ao Curso de Direito da Universidade de Santa Cruz do Sul - UNISC, como condição para obtenção do título de Bacharel em Direito.

Orientadora: Profa. Ma. Aline Burin Cella

Capão da Canoa

2022

Ao meu pai e à minha irmã Cibele, pessoas importantes em minha vida, as quais guardo com carinho na memória e no coração e que Deus, por seus inquestionáveis propósitos, levou para junto de Si durante o curso.

AGRADECIMENTOS

Agradeço a meus familiares e amigos, em especial: minha mãe, minha esposa, meus irmãos e meus filhos, pelo apoio, pelo suporte e pela vibração, sem os quais esta jornada se tornaria muito mais difícil; ao Giovanni e à Neia pela colaboração nas medidas administrativas exigidas pela Universidade para a matrícula no curso; ao Coronel Koga e ao Coronel Wanderburgo, ex-companheiros de profissão no Colégio Militar de Curitiba, cujas palavras de incentivo tiveram a força propulsora necessária a me encorajar ao desafio da graduação; aos meus colegas de curso pela confiança creditada ao me elegeram seu representante de turma; ao meu colega Cleiton pela parceria nas Práticas Reais e pela amizade; a todos os funcionários do *campus*, supervisora do GAJ e coordenadoras de curso pelo profissionalismo e pela atenção dispensada no tratamento das mais diversas questões administrativas surgidas no transcurso da graduação; a todos os componentes do excepcional time docente do curso, com os quais, rotineira ou eventualmente, em sala de aula ou não, tivemos a oportunidade de interagir pela dedicação, pelo carinho e pela paciência; e à professora Aline, minha orientadora, pelos apontamentos sempre oportunos, precisos e necessários ao melhor resultado deste trabalho.

O homem começa a morrer na idade em que perde o entusiasmo.
(HONORÉ DE BALZAC, 1799-1850)

SUMÁRIO

1	INTRODUÇÃO	10
2	ASPECTOS HISTÓRICOS E CONCEITUAIS	13
2.1	Breve histórico da propriedade nas relações de direito	13
2.1.1	Direito das Coisas	16
2.1.2	Relações locatícias	21
2.2	Filosofia constitucional brasileira	24
2.2.1	Princípio da livre iniciativa	27
2.2.2	Princípio da função social da propriedade privada	29
2.3	A era da tecnologia da informação	30
2.3.1	A quarta revolução	31
2.4	Economia de compartilhamento	34
2.5	As plataformas de negócios	37
3	ANÁLISE DOS CONTORNOS JURÍDICOS E OUTROS ASPECTOS	40
3.1	Aspectos sociais e econômicos	41
3.1.1	Características contratuais e classificação doutrinária	44
3.1.2	Locação imobiliária por temporada ou meio de hospedagem?	46
3.2	As novas concepções sobre o direito de propriedade	50
3.2.1	Convenção do condomínio <i>versus</i> direito de propriedade	52
3.3	Quando a locação se torna questão de subsistência	59
4	FONTES ANALISADAS SOBRE COMPARTILHAMENTO IMOBILIÁRIO ...	62
4.1	Jurisprudência	64
4.1.1	Recurso Extraordinário (RE) nº 1.054.110/SP	64
4.1.2	Recurso Especial (REsp) nº 1.819.075/RS	66
4.1.3	Recurso Especial nº 1.884.483/PR	68
4.2	Legislações e propostas	71
4.2.1	Lei municipais	73
4.2.1.1	Lei Complementar Municipal nº 099, de 18 de dezembro de 2017, de Caldas Novas-GO	73
4.2.1.2	Lei nº 4.050, de 20 de dezembro de 2017 e Lei nº 4.140, de 25 de janeiro de 2019, ambas de Ubatuba-SP	74
4.2.2	Projeto de lei nº 2.474/2019	76
4.3	O direito comparado	77

4.3.1 Disposições contidas na legislação francesa	80
4.3.2 Disposições contidas na legislação espanhola	81
5 CONCLUSÃO	83
REFERÊNCIAS	95

RESUMO

O avanço da tecnologia digital e o advento da *internet* representaram para a sociedade humana uma revolução que mudou significativamente as relações sociais e a forma de interação em vários campos. Em paralelo a esse movimento, a consciência sobre a essencialidade e a escassez dos recursos materiais está provocando um repensar sobre a necessidade de otimização da exploração econômica no mundo. A partir de uma mentalidade de consumo mais colaborativo e racional, e possibilitada pela expansão e pela popularização da tecnologia digital, brotaram ideias de criação de plataformas voltadas para o compartilhamento de bens e serviços. Nesse contexto, tendo como pioneira a empresa Airbnb, surgiram as plataformas virtuais de compartilhamento de cômodos com fins de hospedagem. Uma forma inovadora de exploração econômica de espaços residenciais ociosos que veio ao encontro às necessidades de implementação de formas econômicas sustentáveis. Mas daí, acompanhado dos inegáveis benefícios, vem os conflitos de interesse que toda mudança de paradigma nas relações sociais provoca. E ao direito compulsa adequar-se para que a sociedade retome o curso da harmonia e da segurança jurídica almejadas num estado democrático. Partindo dessa realidade, o tema deste trabalho está em definir os limites do exercício do direito à propriedade quando uma unidade imobiliária está congregada num espaço de condomínio edilício e regido por regras particulares decorrentes da convenção condominial e de onde surge a questão problema: a convenção de condomínio edilício pode (ou não) limitar o exercício do direito de propriedade ao vedar a exploração econômica de seus espaços exclusivos, na hipótese do condômino dispor de sua unidade autônoma para obtenção de renda através da disponibilização como anfitrião em plataformas digitais? Utilizando-se do método dedutivo e de técnicas de pesquisa histórica, conceitual e normativa, a pesquisa logrou alcançar um conhecimento amplo sobre a matéria e concluiu que uma convenção condominial, além de não possuir suporte jurídico, violaria preceitos constitucionais se criasse norma impedindo a livre disposição de suas unidades autônomas por meio da exploração econômica no modelo anfitrião/hóspede utilizado pelas plataformas digitais de compartilhamento.

Palavras-chave: Compartilhamento. Convenção. Condomínio. Plataforma. Propriedade.

ABSTRACT

The advancement of digital technology and the advent of the Internet represented for human society a revolution that significantly changed social relations and the form of interaction in various fields. In parallel to this movement, awareness of the essentiality and scarcity of material resources is provoking a rethink of the need to optimize economic exploitation in the world. From a more collaborative and rational consumer mentality, and made possible by the expansion and popularization of digital technology, ideas of creating platforms aimed at the sharing of goods and services asprouted. In this context, having as a pioneer the company Airbnb, appeared the virtual platforms of sharing rooms for hosting purposes. An innovative way of economic exploitation of idle residential spaces that has meeting the needs of implementation of sustainable economic ways. But from there, accompanied by undeniable benefits, comes the conflicts of interest that every paradigm shift in social relations causes. And the law is to adapt to the way society resumes the course of harmony and legal certainty desired in a democratic state. Starting from this reality, the theme of this work is to define the limits of the exercise of the right to property when a real estate unit is congregated in a building condominium space and governed by particular rules arising from the condominium convention and from which the problem issue arises: can the building condominium convention (or not) limit the exercise of the right to property by sealing the economic exploitation of its exclusive spaces, in the event that the council has its autonomous unit to obtain income through the provision as a host on digital platforms? To find the answer to the problem, a bibliographic study of all references found and judged substantial will be carried out and that make up the theoretical framework that will support the matter that is intended to be discussed at work. Using the deductive method and techniques of historical, conceptual and normative research, the research managed to achieve a broad knowledge about the subject and concluded that a condominium convention, besides not having legal support, would violate constitutional precepts if it created norm supposition preventing the free disposition of its autonomous units through economic exploitation in the host/guest model used by digital sharing platforms.

Key words: Sharing. Condominium. Convention. Platform. Property.

1 INTRODUÇÃO

O presente trabalho propõe uma análise sobre os aspectos jurídicos que envolvem uma modalidade de negócio que, pela praticidade advinda da tecnologia digital associada ao seu caráter econômico, notoriamente, tem se tornado cada vez mais popular e usual: o compartilhamento imobiliário realizado por meio de plataformas digitais.

A propósito, é perceptível que a relação entre as pessoas passou por profundas transformações nas últimas décadas em função da integração dos indivíduos que, de forma revolucionária, as redes de contato, originadas a partir da tecnologia da informação digital, tornou possível.

A *internet* não serviu de instrumento apenas para que as pessoas se aproximassem virtualmente umas das outras, formando redes de relacionamento social e substituindo canais tradicionais de comunicação. A utilidade da integração que a *web* propiciou foi além da interação com objetivos de relacionamento interpessoal, ou como meio de divulgação de opiniões. A malha digital fomentou a operacionalização de negócios de forma muito mais ágil, descomplicada e inovadora.

O compartilhamento e a otimização de recursos são pressupostos de uma nova forma de economia que teve sua gênese possibilitada pela expansão e pela popularização da tecnologia digital. O desenvolvimento de plataformas diversas permitiu que fosse possível aproximar interesses comuns e recíprocos, tendo como resultado o implemento de aplicativos como: Uber, Blá Blá Car, Airbnb, Yellow, Rentbrella, dentre tantos outros.

Refletindo-se sobre esse movimento sem precedentes porque passa a sociedade humana, em que se percebe uma cobertura cada vez mais ampla de soluções tecnológicas práticas, parecem irrefutáveis os seus benefícios para a economia, para o meio ambiente e para as pessoas em particular. Todos os recursos que a tecnologia digital oferece encontram sentido no princípio da livre iniciativa que rege e impulsiona a economia nas sociedades democráticas.

Entretanto, a dinâmica das relações humanas, o avanço da ciência e a criação de novos mercados e de novas formas de economia exige das sociedades organizadas que estas estejam atentas aos reflexos que tais movimentos, inevitavelmente, provocam no mundo do direito, de modo a indicar uma permanente

adequação jurídica que possibilite, por meio das suas diversas fontes, a necessária regulação.

O primeiro problema que emerge da incerteza no tocante aos contornos contratuais de qualquer modelo operativo novo da economia, como é a utilização onerosa de um bem imóvel em um ambiente de economia de compartilhamento em plataforma digital, é como resolver potenciais conflitos oriundos dessa relação jurídica.

Não se discute que uma relação jurídica originada a partir de uma variação nas interações sociais precisa ser examinada e disciplinada em cada área do direito (tributário, trabalhista, penal, internacional, empresarial, urbanístico, ambiental, etc) em que venha a incidir. Entretanto, a ideia desta pesquisa é atingir uma questão imediata que diz respeito à relação jurídica assinalada, sendo ela: os limites do exercício do direito à propriedade quando a unidade imobiliária está congregada num espaço de condomínio edilício e, conseqüentemente, regido por regras particulares a partir de uma convenção condominial. O problema proposto, então, se concentra em saber se a convenção de condomínio edilício pode (ou não) limitar o exercício do direito de propriedade ao vedar a exploração econômica de seus espaços exclusivos, na hipótese em que o condômino disponibiliza total ou parcialmente sua unidade autônoma para hospedagem ou locação por meio de plataformas digitais a estas finalidades destinadas.

Para alcançar tal intento, como objetivo geral, a pesquisa pretende construir um conhecimento amplo sobre os aspectos jurídicos que se originam a partir das relações contratuais firmadas por intermédio de plataformas digitais destinadas à disponibilização imobiliária onerosa; além de buscar identificar nas fontes do direito se a propriedade de uma unidade imobiliária congregada em espaço de condomínio edilício pode sofrer restrições ao seu exercício impostas pela convenção condominial, especificamente pela existência de cláusula de vedação à locação ou hospedagem não tradicionais operadas pelos meios tecnológicos.

Desdobrando-se o objetivo geral, foram estabelecidos os seguintes objetivos específicos: apresentar os aspectos históricos e conceituais relacionados à modalidade negocial objeto do estudo sob o prisma das relações privadas e locatícias, em cotejo com os princípios constitucionais diretamente incidentes sobre a matéria e à luz de definições antropológicas e econômicas consolidadas; identificar os contornos jurídicos da matéria estabelecendo, especificamente: qual a forma

contratual mais se amolda ao modelo em estudo; uma concepção atual acerca do direito de propriedade; até que ponto uma convenção de condomínio pode impor restrições ao exercício do direito de propriedade; e examinar algumas fontes do direito pátrio e estrangeiro a fim de verificar se já existe alguma regulação sobre o assunto.

A fim de atingir os objetivos específicos estabelecidos e responder à questão problema proposta, valendo-se do método dedutivo e de técnicas de pesquisa histórica, conceitual e normativa, será realizado o estudo bibliográfico de todas as referências encontradas e julgadas substanciais e que compõem o referencial teórico que dará suporte à matéria discutida no trabalho.

Todos os conceitos, enunciados, entendimentos, percepções, ou qualquer outra construção de natureza teórica, elaborados pelos autores mais consagrados em cada área específica, bem como de teses e dissertações acadêmicas relevantes ou, ainda, material compilado de revistas especializadas ou conteúdo jornalístico que interessem ao estudo proposto e que tragam alguma contribuição, servirão de alicerce sobre o qual serão firmados os conhecimentos pretendidos.

Assim, inicialmente, serão expostas as matérias de direito e de outras áreas do conhecimento que, em tese, possuem natural atração ao tema proposto, assim definidas: um breve histórico da propriedade nas relações de direito e questões imanentes; a filosofia constitucional brasileira e questões imanentes; a era da tecnologia da informação e uma questão subjacente; a economia de compartilhamento; e as plataformas de negócios.

Seguindo, serão apresentados os contornos jurídicos e outros aspectos pertinentes à modalidade negocial objeto do estudo, o qual visa estabelecer a forma contratual mais se amolda a ela; num segundo momento a concepção atual acerca do direito de propriedade na atualidade; e, por último, até que ponto uma convenção de condomínio pode impor restrições ao exercício do direito de propriedade, acrescendo-se como ingrediente nessa reflexão o parâmetro da necessidade de subsistência sob a ótica da teoria do mínimo existencial relacionado à dignidade da pessoa humana.

A parte final desenvolvida terá por escopo examinar algumas fontes do direito pátrio e estrangeiro a fim de verificar se já existe alguma regulação sobre o assunto que possa servir de referência para o estudo.

2 ASPECTOS HISTÓRICOS E CONCEITUAIS

O estudo de qualquer matéria requer, antes de tudo, que se delimite as áreas do saber que precisarão ser visitadas de modo a formar a ideia lógico-estruturante que guiará a formação do conhecimento que se pretende alcançar.

Compreender a formação dos conceitos teóricos que regem o assunto estudado permite conhecer com segurança o terreno por onde se quer trilhar. Nesse sentido, é caminho obrigatório resgatar a história dos institutos que, nos dias atuais, ditam a forma de ser do direito, a bem de definir o contexto no qual se inserem.

Partindo destas premissas, o presente capítulo será dedicado a abordagem histórica e conceitual dos fatos e institutos que precederam a inovadora forma de otimização de recursos que é o compartilhamento oneroso de meios de habitação operado por intermédio de plataformas digitais.

2.1 Breve histórico da propriedade nas relações de direito

Colanges (2009) em sua obra *A cidade antiga* explica que o fim da primogenitura estendeu o direito de propriedade a todos trazendo considerável transformação à sociedade. Plebeus que enriqueceram pelo trabalho puderam constituir governos oligárquicos. E um dos mais importantes efeitos dessas revoluções foi a modificação do direito privado com a Lei das Doze Tábuas. Considerada a origem do direito romano, que adotando muitas das ideias gregas, tornou-se a base do direito civil moderno.

Está no direito romano, portanto, a origem de conceitos que serviram de molde para importantes institutos de natureza jurídica adotados nas sociedades ocidentais contemporâneas, em especial os que dizem respeito aos direitos das pessoas sobre coisas materiais. A menção às sociedades ocidentais não é sem propósito, já que é nesse contexto que o sistema jurídico pátrio se identifica, sendo assim, o ambiente em que se desenvolverá o presente estudo. Isso porque, o direito se configura de acordo com o sistema político-ideológico adotado por seu povo. Neste sentido, importante o apontamento de Alvim Neto (1987, p. 42), segundo o qual “a configuração do instituto da propriedade recebe direta e profundamente influência dos regimes políticos em cujos sistemas jurídicos é concebida”.

De outra face, Gonçalves (2014, p. 21), lembra que “o Direito das Coisas constitui o ramo do direito mais influenciado pelo direito romano e em relação ao qual, atualmente, se encontra mais homogeneidade no direito comparado do mundo ocidental”.

No período medieval, o feudalismo estabeleceu-se como sistema em que a propriedade estava diretamente relacionada ao poder político e dele se originava. O sistema feudal foi instituído para se preservar através da hereditariedade, a qual servia para sustentar o poder político. “Havia todo um sistema hereditário para garantir que o domínio permanecesse numa dada família de tal forma que esta não perdesse o seu poder no contexto do sistema político.” (ALVIM NETO, 1987, p. 43).

Nesse sistema, assinala o referido autor (1987), que em relação à terra quem detinha o poder político era o dono, mas outros para usufruírem do bem precisariam pagar o cânon ou ser servo daquele.

Caminhando para a Europa moderna, o direito de propriedade começa a se remodelar e recuperar as características originadas no direito civil romano. Mas não, ainda, plenamente concebidos como um fator de liberdade voltado ao estado de bem-estar de todas as pessoas da sociedade. Sobre essa fase do encadeamento histórico das relações privadas e do direito à propriedade, Gonçalves (2014, p. 22) citando Alvim Neto (1987, p. 45) destaca que:

com a Revolução Francesa instala-se, nos sistemas jurídicos, uma propriedade com características fiéis à tradição romana e aos princípios individualistas. A liberdade preconizada servia à burguesia, afeiçoando-se aos seus interesses e proporcionando segurança aos novos proprietários, pertencentes à aludida classe. Considerava-se até mesmo legítima a possibilidade de o proprietário abusar do seu direito de propriedade, colocando, destarte, a propriedade num verdadeiro altar, cujo sacerdote era o proprietário.

Contrapondo-se às pretensões da burguesia, teorias surgiram durante a transição do século XIX para o século XX para defender o ideal de um bem-estar mínimo a ser provido pelo Estado para a população em geral. No cerne dessas teorias concentra-se o conceito de Estado de bem-estar social, que segundo Porfírio ([201-], <https://brasilecola.uol.com.br/sociologia/estado-bem-estar-social.htm>):

é uma concepção que abrange as áreas social, política e econômica e que enxerga o Estado como a instituição que tem por obrigação organizar a economia de uma nação e prover aos cidadãos o acesso a serviços básicos, como saúde, educação e segurança. O Estado de bem-estar social

visa reduzir as desigualdades sociais decorrentes do capitalismo para promover um modo de vida que leve uma condição mais humanitária às classes trabalhadoras e às camadas mais pobres da população.

Foi nesse contexto que a propriedade passou a ser vista a partir de uma perspectiva mais social e menos individualista. Gonçalves (2014, p. 14) esclarece que a “concepção egoística e individualista foi-se modificando, passando a ser enfocado com mais frequência o aspecto da função social da propriedade” e que “o sopro da socialização acabou impregnando o século XX, influenciando a concepção da propriedade e o Direito das Coisas. Restrições foram impostas à onipotência do proprietário, proclamando-se o predomínio do interesse público sobre o privado.”

No Brasil, a legislação influenciada por essa nova ordem, evoluiu e parece não haver mais dúvidas que a propriedade privada é um direito que fundamenta-se como um dos componentes mais representativos do estado de liberdade e também pela sua funcionalidade social, conforme expresso no texto constitucional.

Conforme pondera Gonçalves (2014, p. 22):

a preponderância do interesse público sobre o privado se manifesta em todos os setores do direito, influiu decisivamente na formação do perfil atual do direito de propriedade, que deixou de apresentar as características de direito absoluto e ilimitado para se transformar em um direito de finalidade social.

No momento mais atual, entretanto, a consciência crítica das ameaças ambientais e da desproporção cada vez mais acentuada no binômio necessidade-disponibilidade em relação aos recursos essenciais à vida humana, pode estar fazendo com que a relação das pessoas com seus bens materiais tenha que passar por um processo de redefinição.

Na efervescência das modernas interações sociais que emergiram a partir do fenômeno da popularização da *internet*, ideias brotaram apontando formas de otimizar os escassos recursos. O rígido sentido de senhoridade deu lugar a uma mentalidade de otimização e maximização do uso das coisas.

Nesse sentido, Schwab (2016) coloca que a economia compartilhada promovida pelo desenvolvimento da tecnologia tem como um de seus descritores justamente o consumo chamado colaborativo, o que impacta nas sociedades resultando na mudança em relação à propriedade dos bens. Para ele (2016, p. 147):

uma noção particular de propriedade está subjacente a esse desenvolvimento e reflete-se nas seguintes questões:

- A maior varejista não possui uma única loja? (Amazon)
- O maior fornecedor de quartos não possui um único hotel? (Airbnb)
- O maior provedor de transporte não possui um único veículo? (Uber)

Findo este breve e necessário percurso pela linha histórica do desenvolvimento do instituto da propriedade privada, na próxima seção serão explorados aspectos teóricos que versam sobre o assunto. No campo do direito civil, tais aspectos estão dispostos em uma seara intitulada Direito das Coisas.

2.1.1 Direito das Coisas

Muitas são as construções teóricas que definem as relações entre pessoas e coisas em matéria de direito. A evolução da espécie humana e a constituição da vida em sociedade exigiu que regras fossem estabelecidas num mundo em que os recursos materiais são limitados. Assim, nem toda coisa será objeto desse segmento teórico. Somente serão consideradas como patrimônio, aquilo que é útil e raro e que possa despertar disputa entre os homens. A apropriação de uma coisa assim qualificada gera um vínculo jurídico. A esse vínculo denomina-se domínio.

Porém, antes de uma definição geral sobre o Direito das Coisas é preciso diferenciar *coisas* de *bens*. Dois conceitos utilizados para designação daquilo que interessa como objeto de uma relação jurídica, que se distinguem pela lógica do direito e que tem que estar perfeitamente estabelecidos para compreensão dos demais aspectos doutrinários afetos à matéria, muito embora não haja unanimidade sobre o assunto entre doutrinadores.

Venosa (2009, p. 1, grifo do autor) salienta que “na convivência e realidade social, existe uma infinidade de bens e coisas à nossa volta”. Para o referido autor (2009, p. 1, grifo do autor):

na compreensão jurídica, *bem* deve ser considerado tudo o que tem valor pecuniário ou axiológico. Nesse sentido, bem é uma utilidade, quer econômica, quer não econômica (filosófica, psicológica ou social). Nesse aspecto, bem é espécie de *coisa*, embora os termos sejam, por vezes, utilizados indiferentemente.

Alinhado a esse entendimento, Gonçalves (2014, p. 19) registra que “*coisa* é o gênero do qual *bem* é espécie. É tudo o que existe objetivamente, com exclusão do homem”.

Assim, a clássica definição de Beviláqua (entre 1896 e 1916) compilada por Gonçalves (2014, p. 19) coloca que Direito das Coisas “é o complexo de normas reguladoras das relações jurídicas referentes às coisas suscetíveis de apropriação pelo homem. Tais coisas são, ordinariamente, do mundo físico, porque sobre elas é que é possível exercer o poder de domínio”.

Pereira (2003, p. 16) citado por Gonçalves (2014, p. 20), entende ser possível afirmar que “[...] tomado nos seus lineamentos básicos, o Direito das Coisas resume-se em regular o poder dos homens, no aspecto jurídico, sobre a natureza física, nas suas variadas manifestações, mais precisamente sobre os bens e os modos de sua utilização econômica”.

Nada obstante, convém que se traga outra visão introdutória da matéria. Gagliano e Pamplona Filho (2021, <https://app.saraivadigital.com.br/leitor/ebook:754443>), ao compreender de forma diversa o ramo do direito aqui tratado, informa que:

até um passado recente, por inspiração alemã, a expressão preferida para o ramo do Direito Civil que se pretende aqui compreender era “Direito das Coisas” (*Sachenrecht*).

Na contemporaneidade, todavia, tem-se preferido utilizar a locução “Direitos Reais” para denominar o segmento da civilística que disciplina a relação jurídica real.

Tendo por ponto de partida as compreensões teóricas acima, independentemente do rótulo atribuído pelo autor, para a presente pesquisa importa discutir-se institutos que, abrangidos pelo campo do Direito das Coisas (ou direitos reais), interessam à compreensão da matéria objeto da presente pesquisa. Quando um bem imóvel é colocado como objeto numa relação contratual de economia de compartilhamento, alguns ou vários desses institutos podem ser observados. Daí que resulta necessária uma análise de quais deles podem recair sobre a relação jurídica estabelecida a partir daquela modalidade negocial.

Como já visto, “o Direito das Coisas [...] trata das relações jurídicas concernentes aos bens corpóreos suscetíveis de apropriação pelo homem” (GONÇALVES, 2014, p. 26).

A natureza da relação jurídica real também divide os doutrinadores do direito. A primeira corrente vê a relação a partir de duas perspectivas: a dos direitos reais e a dos direitos pessoais. Para Venosa (2009, p. 4-5), “a ideia básica é que o direito pessoal une dois ou mais sujeitos, enquanto os direitos reais traduzem relação jurídica entre uma coisa, ou conjunto de coisas, e um ou mais sujeitos, pessoas naturais ou jurídicas”. Já para Gonçalves (2014, p. 26, grifo do autor), “segundo a concepção clássica, o *direito real* consiste no poder jurídico, direto e imediato, do titular sobre a coisa, com exclusividade e contra todos”. E completa definindo que:

o *direito pessoal*, por sua vez, consiste numa relação jurídica pela qual o sujeito ativo pode exigir do sujeito passivo determinada prestação. Constitui uma relação de pessoa a pessoa e tem, como elementos, o sujeito ativo, o sujeito passivo e a prestação. Os direitos reais têm, por outro lado, como elementos essenciais: o sujeito ativo, a coisa e a relação ou poder do sujeito sobre a coisa, chamado *domínio*. (GONÇALVES, 2014, p. 26, grifo do autor)

Gagliano e Pamplona Filho (2021, <https://app.saraivadigital.com.br/leitor/ebook:754443>, grifo dos autores), de outro ponto de vista, definem que “*real* é a relação jurídica que vincula uma pessoa a uma coisa, submetendo-a em todos (propriedade) ou em alguns de seus aspectos (usufruto, servidão, superfície, etc.). Para seu exercício, portanto, prescinde-se de outro sujeito”. Os autores ao defender sua corrente de pensamento sustentam que:

a esta corrente, denominada *realista*, opuseram-se defensores da *doutrina personalista*, segundo a qual toda relação jurídica exigiria a convergência de, no mínimo, duas pessoas, de maneira que, até mesmo para os direitos reais, haveria que corresponder uma *obrigação passiva universal*, imposta a todas as pessoas, de se absterem de qualquer ato lesivo ao titular do direito.

[...]

A despeito de considerarmos o direito como um fenômeno essencialmente humano, o fato é que, em meio a tão variados matizes de relações jurídicas, algumas há em que a figura do sujeito passivo é despicienda: *eu exerço as faculdades ínsitas ao direito de propriedade sobre o meu imóvel, independentemente da interferência de quem quer que seja*. (GAGLIANO e PAMPLONA FILHO, 2021, <https://app.saraivadigital.com.br/leitor/ebook:754443>, grifo dos autores)

Mais uma vez, os posicionamentos teóricos distintos não irão representar barreiras intransponíveis para a delimitação dos contornos aqui pretendidos. O que de fato interessa para apreensão dos limites de uma contratação e utilização de uma unidade ou cômodo habitacional com intermediação eletrônica, é saber se as clássicas definições contidas nas teorias que fundamentam o direito ainda resistem

a uma forma de estabelecimento negocial relativamente tão nova. Para tanto, no âmbito do Direito das Coisas, o esforço da pesquisa irá se concentrar nos aspectos gerais da propriedade e, dentre as espécies classificatórias dos direitos reais previstas no artigo 1.225 da lei substantiva: o uso. Este último pela sua definição legal (Art. 1.412), segundo a qual “o usuário usará da coisa e perceberá os seus frutos, quanto o exigirem as necessidades suas e de sua família”. (BRASIL, 2002, http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/L10406compilada.htm).

Ao considerar que, segundo Venosa (2009, p. 4), “o Direito das Coisas estuda precipuamente essa relação de senhoridade, de poder, de titularidade, esse direito subjetivo que liga a pessoa às coisas [...]”, aqui, o que se pretende é decifrar tais atributos em confronto com as situações fáticas criadas pelas novas formas de utilização dos bens imóveis, em especial àquela que está sob investigação.

Em relação aos aspectos essenciais do Direito das Coisas, com relação à propriedade, Gonçalves (2014, p. 228) defende que “trata-se do mais completo dos direitos subjetivos, a matriz dos direitos reais e o núcleo do Direito das Coisas”. Gagliano e Pamplona Filho (2021, <https://app.saraivadigital.com.br/leitor/ebook:754443>, grifo dos autores) a definem como consistente “**no direito real de usar, gozar ou fruir, dispor e reivindicar a coisa, nos limites da sua função social**”.

Gonçalves (2014, p. 229) ainda observa que [...] “a configuração do instituto da propriedade recebe direta e profundamente influência dos regimes políticos em cujos sistemas jurídicos é concebida”. O referido autor (2014, p. 229, grifo do autor) também reforça que:

nessa consonância, o conceito de propriedade, embora não *aberto*, há de ser necessariamente dinâmico. Deve-se reconhecer, nesse passo, que a garantia constitucional da propriedade está submetida a um intenso processo de *relativização*, sendo interpretada, fundamentalmente, de acordo com parâmetros fixados pela legislação ordinária.

Tais parâmetros serão analisados *a posteriori* no tópico da função social da propriedade privada, relacionado à filosofia constitucional brasileira.

O outro instituto estudado no campo do Direito das Coisas que merece atenção, conforme já mencionado, é o uso. Isso porque, a análise da disposição de um bem imóvel no ambiente de economia compartilhada, à luz do mencionado instituto, implica invariavelmente na fruição de um bem com as características do

instituto, conforme as definições dos artigos 1.412 e 1.413 do Código Civil brasileiro (BRASIL, 2002, http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/L10406compilada.htm).

Para uma perfeita compreensão do que vem a ser o uso, contudo, é preciso antes que se entenda o conceito de usufruto. Conceitua Beviláqua (1933, p. 278), que “usufruto é o direito real, conferido a uma pessoa, durante certo tempo, que a autoriza a retirar da coisa alheia os frutos e utilidades que ela produz”.

Gagliano e Pamplona Filho (2021, <https://app.saraivadigital.com.br/leitor/ebook:754443>) explicam que “o usufruto, o uso e a habitação são as servidões pessoais, que o Código Civil regula. Dizem-se servidões pessoais porque são direitos de uso e gozo, estabelecidos em benefício de determinada pessoa”. E resumem os autores (2021, <https://app.saraivadigital.com.br/leitor/ebook:754443>) que “o uso é um direito real de menor expressão. Trata-se de um usufruto de pequena monta”.

No direito positivado pela lei civil brasileira (BRASIL, 2002, http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/L10406compilada.htm), as disposições relativas ao usufruto e ao uso, assim como o estabelecimento dos limites para exercício desses direitos, são contempladas, respectivamente, com capítulos próprios a partir do artigo 1.394 e artigo 1.412.

A importância de se entender tais limites, reside no fato de que um instituto possui relação próxima com o outro, e principalmente porque o uso de coisas está no cerne de espécies contratuais típicas como, por exemplo: nas relações locatícias previstas nos artigos 565 em diante do Código Civil (BRASIL, 2002, http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/L10406compilada.htm), que serão apreciadas para efeito de se conhecer a natureza jurídica da disposição imobiliária em compartilhamento.

Assim, reforça-se que a ideia da pesquisa é verificar o atual modo de negociar o uso de um bem imóvel em confronto com a doutrina consolidada acerca da disposição de bens. Por isso, recuperando algumas ideias consagradas da teoria geral do direito, cumpre lembrar a lição de Reale (2000, <https://app.saraivadigital.com.br/leitor/ebook:583272>), em que “as necessidades humanas nos conduzem naturalmente à organização assim como nos conduzem ao Direito. Daí o desenvolvimento concomitante, sincrônico, de uma e de outro, como aspectos de uma realidade única”.

Outro ensinamento que merece destaque porque descreve com precisão o quanto a dinâmica atual da sociedade é afetada por tecnologias disruptivas, exigindo permanente repensar do direito, enuncia (em português lusitano) que:

não é possível cuidar de desafios novos com fórmulas ultrapassadas, ou de problemas arrojados com soluções antigas: deve-se incorporar novos olhos para se assimilar as novas demandas sociais. Na medida que é responsável pela disciplina das relações quotidianas do homem comum, o direito civil persegue as inovações e as novas formas de interações, sendo moldado pela história. (SHNAIDERMAN, 2021, https://cije.up.pt/client/files/0000000001/12-vitor-shnaiderman_1748.pdf)

Em seus ensinamentos, Shnaiderman (2021, https://cije.up.pt/client/files/0000000001/12-vitor-shnaiderman_1748.pdf) ainda recorda que “porque os factos e o Direito estão intimamente conectados, a ordem jurídica foi substancialmente alterada pelas recentes transformações sociais, dentre as quais sobressaem as inovações na ciência [...]” (no idioma lusitano original).

Na mesma direção, oportunamente, Venosa (2009, p. 4) aponta que:

os direitos reais regulam as relações jurídicas relativas às coisas apropriáveis pelos sujeitos de direito. Essa noção psicológica de senhoria necessita de regulamentação jurídica para adequar a sociedade aos anseios e necessidades individuais. Como as coisas são finitas, cabe ao Estado regular sua apropriação e utilização.

[...]

A amplitude da senhoria sobre os bens será de maior ou menor grau de acordo com a orientação político-estrutural de cada Estado no curso de sua respectiva história. Isto porque, com frequência cada vez maior nas conjunturas atuais, o Estado intervém, com maior ou menor intensidade, para regular e limitar o poder de utilização das coisas pelas pessoas.

Desses postulados derivam, então, que a ordem jurídica precisa de permanente adaptação por conta das transformações sociais. Na sociedade brasileira, democrática e organizada sob o regramento de um sistema jurídico, cabe ao Estado, segundo os preceitos constitucionais e civis, definir limites ao exercício do direito das pessoas em relação aos objetos de valor econômico, a fim de harmonizar interesses coletivos e individuais.

2.1.2 Relações locatícias

Em rápida passagem pela história do direito, contextualiza-se no tempo a questão informando que a locação de coisas é um instituto civilista que tem suas

origens no direito romano, como bem define Venosa (2004, p. 125). Segundo o autor:

o Direito Romano conhecia três modalidades de locação. A *locatio conductio rerum*, locação de coisas, pela qual o locador cedia ao locatário o uso de um bem mediante soma em dinheiro; a *locatio conductio operarum*, locação de serviços, pela qual um sujeito se comprometia a prestar serviços para outro, mediante certo pagamento, e a *locatio conductio operis*, locação de obra ou empreitada, pela qual um sujeito encomendava a outro a execução de uma obra mediante pagamento de um preço.

No direito civil contemporâneo a locação de coisas é definida como uma espécie contratual típica. Sua regulação é contemplada com um capítulo específico no Código Civil pátrio (BRASIL, 2002, http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/L10406compilada.htm), o qual dispõe em seu artigo 565 que “na locação de coisas, uma das partes se obriga a ceder à outra, por tempo determinado ou não, o uso e gozo de coisa não fungível, mediante certa retribuição”.

De maneira geral, no ordenamento jurídico brasileiro a locação de bens móveis é regida pela lei civilista e a de bens imóveis por leis especiais esparsas. É importante mencionar, também, que o Código Civil pode ser aplicado subsidiariamente às locações imobiliárias quando não houver disposição específica.

Quanto às locações imobiliárias, a legislação federal brasileira possui regramento específico destinado aos imóveis urbanos (Lei nº 8.245/1991), aos imóveis rurais (Lei nº 4.504/1964 e Decreto nº 59.566/1966), aos imóveis públicos da União (Decreto-Lei nº 9.760/1946), aos arrendamentos mercantis (Lei nº 6.099/1974) e ao arrendamento residencial para atendimento da necessidade de moradia da população de baixa renda (Lei nº 10.188/2001).

Para efeitos doutrinários, a locação é uma espécie contratual dotada de natureza jurídica de negócio bilateral, comutativo, consensual, oneroso e, na maioria das vezes, de trato sucessivo. Sobre isso, importa mencionar que inexistente impedimento a que outros critérios classificatórios possam ser notados como aplicáveis aos contratos, a depender das diversas interpretações dos doutrinadores do direito.

Essa classificação geral dos contratos locatícios torna-se importante na medida em que a definição de sua natureza jurídica servirá de parâmetro mais adiante para estudo da modalidade negocial objeto do presente trabalho.

De acordo com as lições de Gagliano e Pamplona Filho (2021, <https://app.tibioperiodigital/leitor/ebook:754444>, grifo dos autores):

no contrato bilateral (ou no plurilateral), tem-se a produção simultânea de prestações para todos os contratantes, pela dependência recíproca das obrigações (sendo uma a causa de ser da outra), o que é chamado de *sinagma*, motivo pelo qual tais contratos também são, em geral, conhecidos como *sinagmáticos* ou de *prestações correlatas*.

Ainda segundo os referidos autores (2021, <https://app.saraivadigital.com.br/leitor/ebook:754444>), quando onerosos, os contratos podem ser classificados como comutativos ou aleatórios. “Quando as obrigações se equivalem, conhecendo os contratantes, *ab initio*, as suas respectivas prestações, como, por exemplo, na compra e venda ou no contrato individual de emprego, fala-se em contrato comutativo”.

O contrato de locação é consensual porque se efetiva com a simples concordância das partes, ao contrário dos reais que se tornam perfeitos com a entrega do objeto. Sobre isso, reforça Venosa (2004, p. 127) que:

o contrato de locação é consensual porque independe da entrega da coisa para que se tenha por perfeito. Como se trata de direito obrigacional, não transfere a propriedade. O locador obriga-se a ceder a coisa, mas a tradição não é essencial ao negócio, porque não se trata de contrato real.

No que concerne ao caráter de onerosidade dos contratos em geral, esclarecem Gagliano e Pamplona Filho (2021) que essa condição ocorrerá sempre que a um benefício recebido corresponder a um sacrifício patrimonial. Nas locações a onerosidade está na substância dessa modalidade contratual típica, pois de outra forma não se caracterizaria como tal.

Por último, os contratos de execução continuada, ou de trato sucessivo, “são aqueles em que há a persistência da obrigação no decorrer do tempo, ou seja, são contratos de permanência com continuidade de prestações para ambas as partes” (FERNANDES, 2011, p. 75). Nas locações urbanas residenciais (ou mesmo comerciais), é prática comum que a obrigação de pagamento do aluguel seja satisfeita mensalmente. Possivelmente como forma de adequação à remuneração do locatário, que, via de regra, ocorre com a mesma periodicidade – não obstante a lei permita sua livre estipulação, conforme disposto no artigo 17 da chamada Lei do

Inquilinato – Lei nº 8.245/1991 (BRASIL, 1991, http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/L8245.htm).

Desse modo, é visto que a forma mais comum de locação imobiliária para fins residenciais ou comerciais é aquela de execução continuada (normalmente mês a mês), malgrado as partes convençionem o período de duração do contrato – que pode, inclusive, ser indeterminado – artigos 565 do Código Civil (BRASIL, 2002) e 23, inciso I, da Lei nº 8.245 (BRASIL, 1991).

2.2 Filosofia constitucional brasileira

A Constituição da República (BRASIL, 1988), já no seu preâmbulo, enfatiza que a liberdade, a segurança, o bem-estar, o desenvolvimento, a igualdade e a justiça foram os valores supremos eleitos com objetivo de assegurar o exercício dos direitos sociais e individuais da sociedade brasileira.

Os valores ali elencados, pode-se dizer, são as colunas do ideal democrático almejado pela sociedade e afirmado pelos representantes do povo quando da elaboração da Constituição. E com base neles, é possível reconhecer uma ordem constitucional direcionada ao desenvolvimento coletivo e individual das pessoas.

Identificar o espírito constitucional é importante para compreensão de todo o regramento legal, bem como do papel do Estado na promoção de tais valores e na garantia dos direitos sociais e individuais de seus cidadãos.

Especificamente sobre exercício da atividade econômica, o conhecimento da principiologia constitucional nas relações privadas será o norte para se verificar o quanto o direito positivado pátrio está (ou não) adequado ao modelo de negócio objeto da pesquisa.

Barroso (2001, https://www.emerj.tjrj.jus.br/revistaemerj_online/edicoes/revista15/revista15_11.pdf), ao analisar a Constituição Brasileira, a refere como: “não apenas um sistema em si – com a sua ordem, unidade e harmonia – mas também um modo de olhar e interpretar todos os demais ramos do Direito”.

Para Tepedino (2006, p. 401), o Código Civil “é o que a ordem pública constitucional permite que possa sê-lo. E a solução interpretativa do caso concreto só se afigura legítima se compatível com a legalidade constitucional”.

De acordo com o texto constitucional (BRASIL, 1988, http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm), expresso em seu artigo 170,

a ordem econômica possui fundamento na “valorização do trabalho e na livre iniciativa”. Ainda conforme a Carta da República, para alcançar o desiderato de uma “existência digna” em conformidade com os “ditames da justiça social” os seguintes princípios deverão ser observados, dentre outros: propriedade privada, função social da propriedade, livre concorrência e redução das desigualdades regionais e sociais.

No mesmo capítulo, proclama a Constituição (BRASIL, 1988, http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm) que “a lei reprimirá o abuso do poder econômico que vise à dominação dos mercados, à eliminação da concorrência e ao aumento arbitrário dos lucros” (artigo 173, § 4º).

Tepedino (2012, p. 16) observa que “o legislador constituinte, de maneira imperativa, pretende evitar que a iniciativa econômica privada possa ser desenvolvida em maneira prejudicial à promoção da dignidade da pessoa humana e à justiça social”.

Quanto à função estatal na normatização e regulação da atividade econômica, o artigo 174 da Constituição (BRASIL, 1988) dispõe que esta será exercida pela fiscalização, incentivo e planejamento.

Pela Constituição Brasileira, então, de acordo com a concepção de Novo (2019, <https://jus.com.br/artigos/75223/estado-social>), o País possui uma configuração político-ideológica de estado social, ou seja, “organização política e econômica que coloca o Estado como agente da promoção social e organizador da economia”.

Novo (2019, <https://jus.com.br/artigos/75223/estado-social>) ainda completa, afirmando que:

a concepção de estado social procura superar as limitações da visão do estado liberal. Assim, o estado social pretende garantir as liberdades individuais e, ao mesmo tempo, é necessário intervir para que o conjunto da população tenha acesso a uma série de serviços sociais, especialmente aqueles relacionados à educação, saúde e habitação. As instituições do estado devem organizar-se de modo que haja coesão social e igualdade de oportunidades. A ideologia que defende esta visão do estado é o socialismo democrático.

De fato, a Carta de 1988, diferindo-se do liberalismo clássico, tem em seus pressupostos o firme propósito de estabelecimento de um modelo de sociedade voltado para a promoção integral de seus cidadãos, através da intervenção do

Estado sempre que esta se fizer necessária. Tepedino (2012, p. 16) sobre esse processo leciona que:

o Direito Civil, assim como os outros ramos do chamado direito privado, assiste a uma profunda intervenção por parte do Estado na tentativa de evitar que a exasperação da ideologia individualista – ao invés de gerar o que se imaginara no século anterior, ou seja, a riqueza das nações e das pessoas –, continuasse a acirrar as desigualdades, com a formação de novos miseráveis, tornando inviável até mesmo o regime de mercado, essencial ao capitalismo.

A “[...] inclusão dos institutos de direito civil, como contrato, propriedade e família, na agenda atinente à ordem pública associa-se à irradiação dos princípios constitucionais nos espaços de liberdade individual” (TEPEDINO, 2012, p.16).

Quando reflete sobre a ponderação dos princípios constitucionais que regem a ordem econômica, Pasqualotto (2019, <https://www.conjur.com.br/2019-mai-20/pasqualotto-livre-iniciativa-efeitos-sociais-atividade-economica>) observa que:

para que se desenvolva conforme a sua finalidade, a atividade econômica é ordenada conforme princípios, entre os quais a propriedade privada e a livre concorrência. A conjugação desses dois princípios poderia gerar uma atividade econômica livre, mas desordenada, sem compromisso com a finalidade de produzir existência digna para todos e justiça social. Por isso, cada um daqueles princípios deve ser balanceado com outros dois: a função social da propriedade e a defesa do consumidor.

Conforme mandamento constitucional inserto no parágrafo primeiro do artigo 174 (BRASIL, 1988, http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm), “a lei estabelecerá as diretrizes e bases do planejamento do desenvolvimento nacional equilibrado”. É importante mencionar duas das mais recentes movimentações legislativas em direção àquele propósito: com a Declaração de Direitos de Liberdade Econômica instituída pela Lei nº 13.874 (BRASIL, 2019, http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2019-2022/2019/lei/L13874.htm), que “[...] estabelece normas de proteção à livre iniciativa e ao livre exercício de atividade econômica e disposições sobre a atuação do Estado como agente normativo e regulador”; e com a sanção da apelidada Lei do Ambiente de Negócios, Lei nº 14.195 (BRASIL, 2021, http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2019-2022/2021/lei/L14195.htm).

Nas seções seguintes serão abordados os princípios constitucionais que buscam estabelecer esse equilíbrio na ordem econômica. A livre iniciativa e a função

social da propriedade são os vetores axiológicos daquilo que está na essência de um modelo de economia capitalista num contexto de estado democrático de direito. Qual seja: a liberdade de empreender, sem, no entanto, descuidar de que essa virtude democrática precisa ser exercida em prol do crescimento de toda a sociedade e não unicamente em atenção a interesses particulares.

2.2.1 Princípio da livre iniciativa

Numa construção filosófica, “os homens, seres dotados de razão, podem diante de uma situação de fato optar livremente por assumir determinadas posturas, que após avaliar as conseqüências, se responsabiliza, ou é sujeito a responsabilidades, por agir de acordo ou não com as proposições prescritivas do direito” (NETTO; BASSOLI, 2009, p. 158).

Ainda que se trate de uma concepção genérica, uma leitura universal do ser humano pensante, a construção acima consegue descrever a lógica para representação racional do que vem a ser livre iniciativa. Esta, considerada como “parte inerente à condição humana” (NETTO; BASSOLI, 2009, p. 156).

Netto e Bassoli (2009, p. 160), ainda versando sobre a visão naturalista da aptidão humana de deliberar, referem que:

a liberdade subsiste na capacidade racional do homem, ou seja, a liberdade é inerente ao humano e, por conseqüência, a livre iniciativa justifica-se antes dos seus benefícios econômicos, ou pela própria positivação jurídica, pela faculdade deliberativa do indivíduo. Em outras palavras, a livre iniciativa antes de um direito, é implícita e necessária pela condição lógica do pressuposto da racionalidade e da liberdade.

Assim, “condicionada a deliberação individualizada, a livre iniciativa é conceitualmente autônoma à sociedade, e no âmbito econômico, se impõe como necessária ao seu desenvolvimento” (NETTO; BASSOLI, 2009, p. 160).

No âmbito econômico, então, a Constituição Brasileira coloca como fundamento da sua ordem a valorização do trabalho humano e a iniciativa privada.

Silva (2009, p. 788, grifo do autor) sobre a ordem econômica explica que:

em primeiro lugar quer dizer precisamente que a Constituição consagra uma economia de mercado, de natureza capitalista, pois a *iniciativa privada* é um princípio básico da ordem capitalista. Em segundo lugar significa que, embora capitalista, a ordem econômica dá prioridade aos valores do

trabalho humano sobre todos os demais valores da economia de mercado. Conquanto de trate de declaração de princípio, essa prioridade tem o sentido de orientar a intervenção do Estado na economia, a fim de fazer valer os valores sociais do trabalho que, ao lado da iniciativa privada, constituem o fundamento não só da ordem econômica, mas da própria República Federativa do Brasil (art. 1º, IV).

A liberdade de iniciativa é, portanto, um dos sustentáculos da ordem econômica expresso no artigo 170 da Constituição (BRASIL, 1998, http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm). Reafirmado no seu parágrafo único, o dispositivo expressa que é “assegurado a todos o livre exercício de qualquer atividade econômica, independentemente de autorização de órgãos públicos, salvo casos previstos em lei”.

Manifestada pela livre concorrência, nos dizeres de Silva (2009, p.795), a liberdade de iniciativa no plano econômico constitui garantia constitucional contra as forças que visem à criação de barreiras ou a desestimular o empreendedorismo. A carta constitucional no parágrafo quarto do mencionado artigo (BRASIL, 1998, http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm) declara que “a lei reprimirá o abuso do poder econômico que vise a dominação dos mercados, à eliminação da concorrência e ao aumento arbitrário dos lucros”.

Magalhães (1975, p. 16) oportunamente esclarece que:

quando o poder econômico passa a ser usado com o propósito de impedir a iniciativa de outros, com a ação no campo econômico, ou quando o poder econômico passa a ser o fator concorrente para um aumento arbitrário de lucros do detentor do poder, o abuso fica manifesto.

“Essa prática abusiva, que decorre quase espontaneamente do capitalismo monopolista, é que a constituição condena, não mais como um dos princípios da ordem econômica, mas como um fator de intervenção do Estado na economia, em favor da economia de livre mercado.” (SILVA, 2009, p. 795)

Dessa forma, Silva (2009, p. 794, grifo do autor) resume que:

a liberdade de iniciativa econômica privada, num contexto de uma Constituição preocupada com a realização da justiça social (o fim condiciona os meios), [...] É legítima, enquanto exercida no interesse da justiça social. Será ilegítima, quando exercida com objetivo de puro lucro e a realização pessoal do empresário. Daí por que a iniciativa econômica pública, embora sujeita a outros tantos condicionamentos constitucionais, se torna legítima, por mais ampla que seja, quando destinada a assegurar a todos existência digna, conforme os ditames da justiça social.

Outro importante preceito voltado à justiça social será visto a seguir.

2.2.2 Princípio da função social da propriedade privada

A essência ideológica do instituto da propriedade varia conforme o momento histórico em que é vista. O desenvolvimento e a constituição da própria sociedade estão, de alguma forma, atrelados à sua concepção.

O modelo de apropriação particular das coisas teve no processo de desenvolvimento econômico e político da humanidade o seu fator preponderante, conforme as lições de Grossi (2006).

Santos (2013, p. 48) mostra que “[...] o trilho percorrido pela sociedade humana na sua relação com a propriedade privada, essencialmente a apropriação da terra” vai da “propriedade coletiva, passando pela experiência grega e romana, atingindo a complexidade da propriedade medieval até ser atingida a forma moderna [...]”.

Com o surgimento da mentalidade de estado social, o conceito de propriedade absoluta nos moldes do liberalismo burguês clássico surgido pós Revolução Francesa passou a ser entendido sob o viés de uma necessidade de desenvolvimento coletivo da sociedade. Restou ao Estado, então, a tarefa de assegurar a propriedade como uma garantia de todos, com preponderância do interesse coletivo. Sobre isso, explica Santos (2013, p. 48) que:

ao se atingir a forma moderna de propriedade privada, sob uma mentalidade de propriedade absoluta e sacral, o Estado se consolida como uma figura fictícia que objetiva assegurar o direito de propriedade entre os próprios membros da sociedade reciprocamente. É o Estado que dá as condições para que a terra se torne bem de valor mercantil, cuja subjetividade é sua principal característica, pois é admissível qualquer conduta do proprietário em relação à sua propriedade.

Ocorre que o desenvolvimento da noção de Estado, dotado com mais e, às vezes, menos atribuições e responsabilidades de cunho administrativo, aliado às alterações da mentalidade proprietária, ensejou que o interesse coletivo pudesse se sobrepor ao interesse particular em relação a uma determinada propriedade privada.

Assim, de acordo com Bacellar Filho (2007, p. 145), “junto com o reconhecimento do direito de propriedade, emergem as restrições a tal direito decorrentes do regime jurídico-administrativo que legitima a intervenção do Poder público na seara privada”.

Na estrutura jurídica brasileira, o legislador tratou não só de afirmar a função social da propriedade, como de impedir seu exercício em prejuízo de outrem. A partir do artigo 1.228 o Código Civil (BRASIL, 2002) dedica um capítulo à disposição dos aspectos gerais da propriedade, em fina sintonia com as orientações constitucionais.

Silva (2009, p. 270), coloca que “o regime jurídico da propriedade tem seu fundamento na Constituição. Esta garante o direito de propriedade, desde que este atenda sua função social”.

É de se observar que a função social da propriedade, no âmbito constitucional, está situada como um dos princípios da ordem econômica. Isso tem importância, segundo Silva (2009, p. 270-271, grifo do autor), porque:

embora prevista entre os direitos individuais, ela não mais poderá ser considerada puro direito individual, relativizando-se seu conceito e significado, especialmente porque os princípios da ordem econômica são preordenados à vista da realização de seu fim: *assegurar a todos existência digna, conforme os ditames da justiça social*.

Silva (2009, p. 813-814) reforça que a principal importância da função social da propriedade em geral “está na sua compreensão como um dos instrumentos destinados à realização da existência digna de todos e da justiça social”.

2.3 A era da tecnologia da informação

Harari (2020, p. 338), em referência franca sobre o estágio do processo de desenvolvimento humano que denomina revolução científica, sustenta que “[...] a ciência moderna não se contenta em criar teorias. Usa essas teorias para adquirir novas capacidades e, em particular, para desenvolver novas tecnologias”.

De fato, o que se observa é que, numa relação direta com o avanço tecnológico nos meios de comunicação, a espécie humana vive a era da globalização, onde as coisas fluem em ritmo muito acelerado. A evolução da tecnologia teve influência decisiva para que o mundo se transformasse a ponto de remodelar tão profundamente hábitos e valores em todas as sociedades, em alguns aspectos mais acentuadamente nas zonas urbanas. A facilidade de intercâmbio de capital, de pessoas ou de informações, proporcionado pelo desenvolvimento da informática, trouxe uma maior integração entre países e seres humanos.

Os recursos tecnológicos têm se acumulado numa escala exponencial nos últimos anos, influenciando significativamente a relação interpessoal. Esse fenômeno, ao mesmo tempo que coloca à disposição de qualquer um uma exorbitância de facilidades e funcionalidades, também reclama uma reorganização da sociedade em vários planos (econômico, governamental, jurídico, etc).

Schwab (2016, p. 93), em reflexão sobre os efeitos do que intitula “a quarta revolução industrial”, nota os desafios que isso representará para a sociedade. Para o autor:

o avanço científico, a comercialização e a difusão das inovações são processos sociais que se desenrolam à medida que as pessoas desenvolvem e trocam ideias, valores, interesses e normas sociais em uma variedade de contextos. Isso torna difícil discernir o impacto total dos novos sistemas tecnológicos à sociedade: nossas sociedades são compostas por muitos componentes interligados e muitas inovações que são de alguma forma co-produzidas por eles.

Teixeira (2020, p. 29) em nota autoral, pondera sobre os benefícios da *internet* como transformadora da comunicação e a necessidade de exame das suas consequências no mundo jurídico.

Com a internet, surgiu mais uma forma de comunicação entre pessoas, sendo inegáveis os benefícios trazidos com sua disseminação e com a rapidez na transmissão de dados e no acesso a informações. Os benefícios são evidentes, principalmente pela possibilidade de comercialização de produtos e serviços que, por meio da contratação eletrônica, podem ser levados a qualquer localidade do planeta. O número de indivíduos e empresas que se conectam à internet aumenta a cada dia, o que é resultado de suas facilidades e seu alcance, uma vez que não há fronteiras geográficas para essa tecnologia.

Então, pelo advento da internet, desponta a necessidade de uma análise das questões jurídicas que a envolvem, tendo em vista que ela traz consequências para o mundo do direito.

O que se verá na continuidade da matéria são aspectos relevantes dessa nova ordem das coisas. O uso de bens em economia de compartilhamento é uma prática negocial, sem dúvida, viabilizada pela facilidade de interação proporcionada pela tecnologia digital.

2.3.1 A quarta revolução

Perasso, pelo portal de notícias BBC News Brasil (2016), resume a linha dos acontecimentos antecedentes até a fase atual da também chamada Revolução 4.0.

Conforme define a jornalista, foram três os processos históricos que resultaram em transformação significativa da vida em sociedade: o primeiro ocorreu entre 1760 e 1830 e teve como marca a passagem da produção manual à mecanizada; o segundo, por volta de 1850, permitiu a manufatura em massa pela descoberta da eletricidade; e o terceiro foi provocado pelo desenvolvimento da eletrônica, da tecnologia da informação e das telecomunicações em meados do século XX.

Os efeitos da mais recente das revoluções no campo da tecnologia atingem a sociedade como um todo. Segundo Perasso (2016, <https://www.bbc.com/portuguese/geral-37658309>), por exemplo, “[...] a quarta mudança traz consigo uma tendência à automatização total das fábricas”.

No entanto, além da acima exemplificada, “[...] as repercussões impactarão em como somos e como nos relacionamos até nos lugares mais distantes do planeta: a revolução afetará o mercado de trabalho, o futuro do trabalho e a desigualdade de renda” (PERASSO, 2016, <https://www.bbc.com/portuguese/geral-37658309>).

Na mesma linha, Schwab (2016, p. 11) observa que:

atualmente, enfrentamos uma grande diversidade de desafios fascinantes; entre eles, o mais intenso e importante é o entendimento e a modelagem da nova revolução tecnológica, a qual implica nada menos que a transformação de toda a humanidade. Estamos no início de uma revolução que alterará profundamente a maneira como vivemos, trabalhamos e nos relacionamos.

Os movimentos passados no processo de evolução da tecnologia no mundo culminaram em muitos benefícios e recursos para melhoria da qualidade de vida das pessoas. Mas também trouxeram consequências negativas para a sociedade. Bezerra (2020) lembra que além de produtos mais baratos, a Revolução Industrial acarretou, dentre outras coisas, a formação da classe operária, urbanização e aumento dos danos ambientais.

Para a referida autora (2020, <https://www.todamateria.com.br/consequencias-da-revolucao-industrial>), “esse processo concentrou a riqueza nas mãos de uma elite e com isso, a miséria e a insalubridade em que viviam as populações menos favorecidas aumentaram significativamente”.

A revolução atual, impulsionada pela explosão tecnológica nas áreas da eletrônica e informática, constitui-se em fenômeno que atinge de maneira diferente a sociedade. Não só pela sua dimensão incontrolável, pois consegue alcançar qualquer canto do planeta, como pelos efeitos muitas vezes imprevisíveis.

Para entender a amplitude das sequelas da revolução tecnológica, tome-se como amostra o fator determinante que representaram as redes sociais para a onda de protestos, revoltas e revoluções populares contra alguns governos do mundo árabe, que teve seu ápice no ano de 2011, denominada Primavera Árabe. Lima ([entre 2018 e 2021], <https://observatorioredessociais.blogspot.com/2018/11/redes-sociais-e-primavera-arabe.html>), atesta que “a disseminação do movimento, para toda a região do Norte da África e do Oriente Médio não teria sido possível sem os recursos e dispositivos proporcionados pelas redes sociais”.

Hoje, “[...] há uma mudança de paradigma em curso no modo como trabalhamos e nos comunicamos, bem como nas maneiras de nos expressarmos, nos informarmos e nos divertirmos” (SCHWAB, 2016, p. 12).

Para os estudiosos do tema, algumas características da quarta revolução industrial a distinguem das anteriores. Schwab (2016, p. 13, grifo do autor) aponta três razões que sustentam essa convicção.

Velocidade: ao contrário das revoluções industriais anteriores, esta evolui em um ritmo exponencial e não linear. Esse é o resultado do mundo multifacetado e profundamente interconectado em que vivemos; além disso, as novas tecnologias geram outras mais novas e cada vez mais qualificadas.

Amplitude e profundidade: ela tem a revolução digital como base e combina várias tecnologias, levando a mudanças de paradigma sem precedentes da economia, dos negócios, da sociedade e dos indivíduos. A revolução não está modificando apenas o “o que” e o “como” fazemos as coisas, mas também “quem” somos.

Impacto sistêmico: ela envolve a transformação de sistemas inteiros entre países e dentro deles, em empresas, indústrias e em toda sociedade.

Schwab (2016, p. 35) ainda acrescenta que “a quarta revolução industrial terá um impacto monumental na economia global; será tão vasto e multifacetado que fica difícil separar determinado efeito do outro”.

Um das muitas faces do impacto dessa revolução na economia é o compartilhamento de bens por meio de aplicativos. Idealização de soluções para a escassez de recursos diretamente facilitada pelo fenômeno tecnológico contemporâneo.

2.4 Economia de compartilhamento

Se a alguém, aleatoriamente, em um momento qualquer, lhe for perguntado o que é *Sharing Economy* (ou mesmo economia compartilhada), é pouco provável que essa pessoa já tenha escutado algo sobre isso. Entretanto, apesar de se tratar de expressão ainda pouco popularizada, a economia de compartilhamento, na forma como é concebida atualmente, é algo integrado à rotina de vida de todo mundo. Recursos obtidos a partir de aplicativos de celular tão triviais nos dias de hoje como: Uber, Bla Bla Car ou Airbnb, são exemplos de utilização de bens e serviços em ambiente de compartilhamento.

Mas o uso compartilhado de bens na sua forma pura, sem uma definição acadêmica e inserida no contexto da economia formal, é uma prática comum entre as pessoas e tão antiga quanto a própria existência humana.

Primeiramente, deve ser enfatizado que o consumo é uma necessidade inerente à própria condição biológica do ser humano. A partir do desenvolvimento da vida em sociedade, a forma de consumir passou a ser elemento determinante na cultura dos povos. Douglas e Isherwood (2013, p. 114) explicam que a prática de consumir é essencial para a vida em sociedade. Ela molda a cultura através dos bens consumidos e constitui-se em “processo ativo em que todas as categorias sociais são continuamente redefinidas”.

Pensar o consumo humano como necessidade ecológica e de sustento não é uma preocupação recente. Na década de 1950, Hawley (1950) já discutia as relações dos seres humanos com o meio ambiente, com especial atenção nas atividades de consumo.

Felson e Spaeth (1978, <https://journals.sagepub.com/doi/10.1177/000276427802100411>), utilizaram o termo *collaborative economy* (economia colaborativa, em tradução livre) para designar “[...] aqueles eventos em que uma ou mais pessoas consomem bens ou serviços econômicos dentro do processo de participar de atividades conjuntas [...]” (tradução nossa). Tais atividades ocorrem cotidianamente e seriam, na definição dos autores, “atos de consumo colaborativo” (tradução nossa). Cite-se, por exemplo, os aparelhos elétricos de uso doméstico que servem coletivamente a toda uma família.

Analisando os avanços da Wikipédia, em 2004, Benkler (2004, p. 278, tradução nossa) sugeriu que “o compartilhamento e a troca social estão se tornando uma

modalidade comum e produzindo resultados valiosos no âmago das mais avançadas economias em informação, cultura, educação, computação e setores de comunicações”.

A expressão “economia compartilhada” (originalmente, *sharing economy*) utilizada por Lessig (2008) designa uma forma de praticar aquela troca inerente às relações sociais em que não existe a contrapartida do valor monetário. Em sentido diverso ao que denomina economia comercial, “que mede o acesso pela simples métrica de preço”, no compartilhamento da economia, [...] “o acesso à cultura é regulado não por preço, mas por um conjunto complexo de relações sociais”. (LESSIG, 2008, p. 145, tradução nossa).

Ao diferenciar a economia compartilhada da economia comercial, o referido autor defende em sua obra a evolução na forma de praticar a circulação de bens e serviços, pela chamada economia híbrida, que consegue congrega as duas primeiras. Conforme Lessig (2008, p. 177, tradução nossa):

as economias comerciais criam valor tendo o dinheiro em seu núcleo. As economias compartilhadas geram valor, ignorando o dinheiro. Ambas são necessárias para a vida *on-line* e *off-line*. Ambos florescerão como o desenvolvimento da tecnologia da *internet*. Mas, entre essas duas economias, há uma crescente terceira economia importante: aquela que se baseia tanto nos compartilhamentos quanto nas economias comerciais e agrega valor a cada uma. Este terceiro tipo – o híbrido – vai dominar a arquitetura para comércio na *internet*.

Lessig (2008) já previa que o modelo híbrido mudaria a maneira como as economias compartilhadas operam as formas puras, em que uma entidade comercial pode potencializar a geração de valor valendo-se do compartilhamento ou, então, uma economia compartilhada que apoia seus propósitos sobre uma entidade comercial.

Botsman e Rogers (2010) citados por Sundararajan (2018, p. 56) expõem as mudanças nos hábitos de consumo vistas entre os séculos XX e XXI, em que o hiperconsumo tende a dar lugar ao consumo colaborativo. Ao analisar essa tendência atual, os autores explicam que:

a Colaboração, que é o cerne do consumo colaborativo, pode ser local e presencial ou pode utilizar a internet para se conectar, se combinar, formar grupos e encontrar algo ou alguém para criar interações *peer-to-peer* (entre indivíduos) que são *many-to-many* (entre muitos). Em resumo, as pessoas estão compartilhando novamente com sua comunidade, em um escritório,

em um bairro, em um prédio residencial, em uma escola ou em uma rede do Facebook. (BOTSMAN; ROGERS, 2010, p. 15)

A forma compartilhada de economia notoriamente vem ocupando espaço, tanto nos mercados locais, quanto a nível global, gerando para algumas empresas um acúmulo considerável de capital, como observam Koopman *et al* (2015, <https://digitalcommons.pepperdine.edu/cgi/viewcontent.cgi?referer=&httpsredir=1&article=1130&context=jbel>, tradução nossa). Para eles:

embora ainda esteja em sua infância, a economia compartilhada cresceu substancialmente em anos recentes. Jovens empresas como Uber e Airbnb reivindicam milhares de clientes, operam em centenas de cidades em todo o mundo e são avaliadas em dezenas de bilhões de dólares.

Em seu artigo intitulado *The Sharing Economy and Consumer Protection Regulation: The Case for Policy Change* (A Regulação da Economia Compartilhada e Proteção ao Consumidor: Caso para mudança de política, em tradução nossa), Koopman *et al* (2015, <https://digitalcommons.pepperdine.edu/cgi/viewcontent.cgi?referer=&httpsredir=1&article=1130&context=jbel>, tradução nossa) constatam que:

apesar de seu rápido crescimento e enorme popularidade com os consumidores, não existe uma definição universalmente aceita de “economia compartilhada”, que é também conhecida como “economia colaborativa”, “economia de produção em pares” ou a “economia ponto a ponto.”

Os autores sugerem que “seja útil pensar no compartilhamento da economia como qualquer mercado que reúne redes distribuídas de indivíduos para compartilhar ou trocar ativos de outra forma subutilizados (tradução nossa)”.

Para Sundararajan (2018), quando se trata de modelos econômicos como Uber, Airbnb e outros cobertos pelo autor em sua obra, ele pondera que a expressão mais apropriada para descrever com exatidão do que está tratando, seria “capitalismo de multidão”. Segundo ele, ainda, continuar falando em “economia compartilhada” se justifica pelo fato do termo alcançar maior número de pessoas que parecem entender do que trata o assunto.

Economia compartilhada, usada como sinônimo de “capitalismo de multidão”, de acordo com a definição de Sundararajan (2018), é um sistema econômico com cinco características que o autor descreve como: “amplamente voltado ao mercado”; de “capital de alto impacto”; composto de “redes de multidão em vez de instituições

ou hierarquias centralizadas”; de “fronteiras pouco definidas entre o profissional e o pessoal”; e de “fronteiras pouco definidas entre emprego pleno e casual, entre relação de trabalho com ou sem dependência, entre trabalho e lazer”.

A primeira característica, segundo Sundararajan (2018), é a capacidade de aumentar a atividade econômica que a economia compartilhada tem ao gerar mercados novos voltados para as trocas de bens. É considerada capital de alto impacto porque “[...] abre novas oportunidades para que tudo seja utilizado em níveis mais próximos de sua plena capacidade, desde bens e habilidades até tempo e dinheiro” (SUNDARARAJAN, 2018, p. 54-55).

Como terceira marca, a economia compartilhada substitui os “agregados corporativos ou estatais” pela descentralização de indivíduos na distribuição de bens e serviços. (SUNDARARAJAN, 2018).

Atividades corriqueiras e consideradas pessoais, como dar carona, por exemplo, passam a ter valor comercial e a integrar a economia formal, criando fronteiras pouco definidas entre o profissional e o pessoal, é outra característica da economia compartilhada, de acordo com Sundararajan (2018).

Por último, o autor (2018, p. 54-55) explica que “[...] muitos dos empregos de tempo integral estão sendo substituídos por contratos de prestação de serviços com variação nos níveis de carga horária, granularidade, dependência econômica e empreendedorismo”.

No Brasil, especificamente, o sistema de compartilhamento é uma realidade. Foi o que descreveu Lafloufa (2015), colunista da Revista Digital Galileu, ao se referir aos aplicativos de economia compartilhada, tanto criados por brasileiros, como o Unicaronas que foi idealizado por estudantes de Campinas, quanto por estrangeiros, como os norte americanos Uber e Airbnb. Segundo a matéria, a disposição dos brasileiros em compartilhar, em geral, é motivado pelo intuito de pagar mais barato ou mesmo conhecer novas pessoas.

2.5 As plataformas de negócios

Para encerrar o presente capítulo, o último subtítulo destina-se a traçar os principais aspectos que dizem respeito ao modelo chamado plataforma de negócio.

Numa definição técnica, “uma *plataforma* é uma empresa que viabiliza interações que criam valor entre produtores e consumidores externos” (PARKER, ALSTYNE, CHOUDARY, 2018, p. 13, grifo dos autores).

Orofino ([2018?], <https://www.mariaaugusta.com.br/plataforma-de-negocios>), ao explicar sobre os impactos das plataformas de negócios no mercado, informa que:

as empresas do tipo plataforma de negócios mudaram a dinâmica da economia e obrigaram muitos gestores a saírem da caixa para não serem impactados pela disrupção digital. Elas romperam com o formato linear dos modelos tradicionais e criaram um verdadeiro ecossistema em torno das suas plataformas.

Apesar de usual o termo “plataforma” estar associado aos aplicativos de celular ou *sites* por meio dos quais se busca soluções para necessidades diversas, em especial quando o assunto é produto ou serviço, tecnicamente trata-se de um modelo comercial que antecede às tecnologias disruptivas, conforme esclarece a mencionada autora ([2018?], <https://www.mariaaugusta.com.br/plataforma-de-negocios>). Para exemplificar, ela coloca que:

o hábito de conseguir serviços com poucos cliques é novo, mas a plataforma de negócios é um modelo antigo. Vamos pensar juntos: qual o lugar que você vai quando precisa comprar sapatos, fazer supermercado e almoçar sem se preocupar com a condição do tempo ou a falta de estacionamento? Acertou quem respondeu o shopping center.

Orofino ([2018?], <https://www.mariaaugusta.com.br/plataforma-de-negocios>), então, completa que “plataformas são modelos de negócios e não apenas uma ferramenta tecnológica. É comum utilizarem o termo para se referir a aplicativos para celulares ou websites, mas uma plataforma não é apenas um site ou uma ferramenta tecnológica”.

Parker, Alstyne e Choudary (2018, p. 13-14) explicam que “o propósito primordial da plataforma é consumir o contato entre usuários e facilitar a troca de bens, serviços ou ‘moedas sociais’, propiciando assim a criação de valor para todos os participantes”. Os autores ainda acrescentam que:

explicando dessa maneira, o funcionamento do modelo pode parecer bastante simples. No entanto, as plataformas atuais – impulsionadas por uma tecnologia digital que neutraliza barreiras de tempo e espaço, e que emprega softwares sofisticados, capazes de conectar produtores e

consumidores com precisão, rapidez e facilidade inéditas – produzem resultados bem próximos do miraculoso.

A revolução na estratégia, havida como atributo das plataformas é justificada por Parker, Alstyne e Choudary (2016, p. 15) pelas profundas transformações que a cadeia de valor linear tradicional sofreu em detrimento da complexa matriz de valor da plataforma. Eles afirmam que “a propagação do modelo de plataforma de um setor de atividade para outro vem produzindo uma série de modificações revolucionárias em quase todos os aspectos dos negócios”.

Diante disso, o efeito mais previsível nas sociedades organizadas é que as alterações no mundo negocial promovam reflexões na esfera do direito a fim de que matérias sejam disciplinadas em busca do permanente equilíbrio nas relações sociais e econômicas.

3 ANÁLISE DOS CONTORNOS JURÍDICOS E OUTROS ASPECTOS

A locação imobiliária como espécie contratual típica é uma das formas de livre disposição de um bem. Essa é uma premissa que se consolida a partir da compreensão sistemática dos poderes inerentes à propriedade no Direito das Coisas e da liberdade de contratar com suas possibilidades e limitações impostas pela lei civil e por leis especiais.

Tal liberdade, exercida em relação a um bem particular, decorre da manifestação do princípio da autonomia privada aplicada aos contratos em geral, bem como do direito de dispor, que constitui-se num dos poderes da propriedade.

Tradicionalmente, o contrato de locação de um imóvel é celebrado entre as partes – locador e locatário – que pode ter, ou não, a intermediação e a participação como mandatário (ou simplesmente agenciador) do locador para esse fim de um corretor imobiliário. Para essa modalidade contratual, existem leis especiais destinadas à sua regulamentação, além da possibilidade de aplicação subsidiária da lei civil em determinados casos.

A legislação atual sobre o tema é o resultado da necessidade de intervenção estatal nas relações privadas, a fim de criar um regramento que promova segurança às partes contratantes, em face da permanente evolução na dinâmica social.

Por se tratar de um instituto bastante antigo, que já contava com regras no direito romano (Seção 2.1.2), a locação é uma forma contratual que passou por um longo processo de amadurecimento e sua regulação atual retrata o entendimento da sociedade de como ela deve ser disciplinada.

Mas o direito não é compartimentado em setores isolados entre si, tampouco um sistema estático no tempo. A sociedade e as pessoas que a compõem são entidades em constante mutação. O ser humano valendo-se de sua capacidade de criar, busca soluções para as diversas necessidades que se apresentam. Essas soluções, muitas vezes, implicam em novas formas de interação entre áreas jurídicas que podem afetar modelos já existentes.

Em tempos atuais, essas inovações quase que invariavelmente passam pelos avanços tecnológicos ou tem neles seu nascedouro.

A locação imobiliária por meio de plataformas digitais foi uma dessas inovações que, a par das inegáveis facilidades e vantagens advindas para seus usuários, trouxe consigo desafios jurídicos a serem enfrentados.

Analisar e descrever os contornos jurídicos, além de outros aspectos, é o que será desenvolvido nas seções a seguir.

3.1 Aspectos sociais e econômicos

Contrato é a “relação jurídica subjetiva, nucleada na solidariedade constitucional, destinada à produção de efeitos jurídicos existenciais e patrimoniais, não só entre os titulares subjetivos da relação, como também perante terceiro”. Assim conceitua Nalin (2007, p. 253), acerca do instituto do contrato.

Por outro lado, para Hazan e Poli (2013, p. 53)

[...] o contrato é precipuamente um instrumento à disposição das partes para a satisfação de suas necessidades. Isso não afasta a concepção de que o contrato pode ser destinado à promoção do bem comum, até porque o atendimento às necessidades humanas e tutela dos interesses individuais também pode ser entendida como uma das formas de se atender ao interesse social.

O que se pretende demonstrar com a visão dos referidos autores é o caráter instrumental do contrato e sua importância no desenvolvimento social e econômico das pessoas. Isso, tendo como norte que a modalidade contratual de locação imobiliária por plataforma digital (assim como outras tantas formas negociais promovidas pelas tecnologias disruptivas) impacta diretamente a ordem econômica e social vigente, seja pelo seu caráter revolucionário, seja pela sua abrangência de amplitude global.

De início, temos que a Constituição brasileira consagra como fundamentos da república, dentre outros, “os valores sociais do trabalho e da livre iniciativa” (BRASIL, 1988, http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm), conteúdo já abordado no capítulo anterior.

Pasqualotto (2019, <https://www.conjur.com.br/2019-mai-20/pasqualotto-livre-iniciativa-efeitos-sociais-atividade-economica>, grifo do autor), ao comentar sobre os efeitos sociais da atividade econômica, observa que “[...] para que a livre-iniciativa seja *valiosa*, é preciso que sejam levados em conta os *efeitos sociais* da atividade econômica, por força da sua finalidade constitucional”.

Em relação aos preceitos regentes da atividade contratual, assim como a propriedade privada, na concepção jurídica brasileira os contratos devem atender ao

princípio da função social. A lei civil brasileira dispõe em seu artigo 421 que “a liberdade contratual será exercida nos limites da função social do contrato” (BRASIL, 2002, http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/L10406compilada.htm).

Definir quais seriam esses limites e se o atendimento à função social representa (ou não) mais um requisito a ser observado para validade do contrato é uma tarefa árdua até mesmo para mais eminentes intérpretes do direito.

Algumas ideias, no entanto, podem direcionar a busca por essa compreensão.

Para Gonçalves (2014, p. 43), “a liberdade contratual encontrou sempre limitação na ideia de ordem pública, entendendo-se que o interesse da sociedade deve prevalecer quando colide com o interesse individual”.

Ordem pública é um conceito que pode ser definido como uma cláusula geral do sistema jurídico pátrio. É uma regra de direito internacional privado contida na Lei de Introdução às Normas do Direito Brasileiro (BRASIL, https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Decreto-Lei/Del4657compilado.htm), em seu artigo 17, que retira eficácia de qualquer declaração de vontade ofensiva da ordem assim definida.

Sobre isso, resume Gonçalves (2014, p. 45): “[...] a noção de ordem pública e o respeito aos bons costumes constituem freios e limites à liberdade contratual”.

A partir de tais percepções, depreende-se que o caráter de funcionalidade social atribuído pelo sistema jurídico ao instituto do contrato segue a vocação constitucional de proteger a liberdade privada, mas sempre como foco naquilo que é socialmente relevante.

Trata-se, portanto, de norma regulatória de orientação constitucional com vistas a permitir e promover as iniciativas com fins econômicos que, atendendo aos interesses particulares, indiretamente contribuam para o desenvolvimento da sociedade de forma coletiva.

Venosa (2012, p. 375), numa compreensão mais ampla, entende que:

o fenômeno do interesse social na vontade privada negocial não decorre unicamente do intervencionismo do Estado nos interesses privados, com o chamado dirigismo contratual, mas da própria modificação de conceitos históricos em torno da propriedade. No mundo contemporâneo há infindáveis interesses interpessoais que devem ser sopesados, algo nunca imaginado em passado recente, muito além dos princípios do simples contrato de adesão.

Por fim, ao analisar o papel que pode desempenhar na sociedade, Hazan e Poli (2013, p. 44) concluem que “[...] contrato, hoje, é instrumento dinâmico, voltado

não apenas à satisfação dos interesses ou necessidades individuais das partes, mas direcionado também à produção de efeitos externos às partes contratantes”.

Além dos reflexos sociais, ao se debruçar sobre determinada modalidade contratual, também sua dimensão econômica deve ser objeto de análise.

De maneira geral, direito e economia são áreas indissociáveis e, segundo Pinheiro e Saddi (2005, p. 4), devem:

[...] ser vistos como um todo indiviso, apesar de terem objetivos diferentes: o primeiro com foco na Justiça como reguladora das ações humanas e o segundo com enfoque na eficiência baseada na racionalidade dos agentes.

Nesse enfoque, também importante é a observação de Nusdeo (2001, p. 30) em que “a relação entre as duas áreas também ocorre porque os fatos econômicos dependem diretamente das instituições, entendidas estas como a junção do conjunto de regras que as regem (leis e contratos) e do sistema que as garante [...]”.

Daí, resulta que a atividade comercial sendo desenvolvida em um ambiente regulado por instituições, estas influenciam diretamente na dinâmica de mercado. E os contratos, então, como uma das instituições, desempenham papel relevante nesse cenário.

Morettini e Gonçalves (2014, p. 86) completam, afirmando que:

os contratos em geral funcionam como intermediadores diretos das transações econômicas, sendo essenciais para o fluxo de negociações, principalmente por legitimar a transmissão da propriedade e criar segurança para os acordos celebrados após a tomada das referidas decisões.

Tal importância dos contratos, fica bastante evidente quando se examina a questão da economia de mercado imobiliário, em especial das plataformas de locação e hospedagem, as quais diferenciam-se de um mercado convencional local pela extensão exponencial que atingem. Sundararajan (2018) dá uma dimensão de como essa forma contratual impacta a economia, ao lembrar que quando um anfitrião possui um quarto desocupado, na verdade ele possui um ativo que não está sendo explorado em sua capacidade máxima. Mas ao disponibilizar o cômodo, o transforma em uma fonte de renda. Essa nova realidade descrita pelo referido autor, e criada a partir do compartilhamento de bens em plataformas digitais – particularmente em relação ao mercado de locação imobiliária e hospedagem, tem como resultado um fenômeno em que cada proprietário, em escala global, é um

empreendedor em potencial, bastando para isso dispor de um imóvel (ou parte dele) vago.

3.1.1 Características contratuais e classificação doutrinária

O ordenamento jurídico brasileiro descreve e disciplina várias espécies contratuais com características próprias – denominadas espécies típicas, além de estabelecer um conjunto de regras de caráter genérico destinado aos contratos de natureza não especificada.

A abordagem acerca das características e da classificação doutrinária (ou das diversas classificações) que podem ser conferidas aos contratos, visa a satisfazer para a presente pesquisa qual o modelo contratual melhor se amolda à locação por plataforma digital, dada suas peculiaridades.

Sobre essa questão, necessário se faz ressaltar que esta seção não se dedicará a compreender, de forma pormenorizada, todas as normas decorrentes dos contratos firmados, mas apenas oferecer um panorama do complexo de obrigações e responsabilidades fixadas pelas partes no contexto da locação objeto do estudo.

Não obstante a existência de outras que a doutrina por diferentes critérios estabelece, convém recordar a classificação dos contratos em relação à sua designação, os quais podem ser: nominados e típicos ou inominados e atípicos.

Para definir, Avvad (2012, p. 334, grifo do autor), coloca que:

nominados são os contratos que têm *nomen juris*, possuem denominação legal e própria, estão previstos e regulados por lei, em que têm um padrão definido. Chamam-se contratos típicos aqueles que, por sua habitualidade, acabam por observar uma forma jurídica típica, passando a configurar um modelo contratual com características, configuração jurídica e denominação próprias que os distinguem dos demais.

De outra banda, Avvad (2012, p. 334) destaca:

inominados são os contratos que o legislador não previu de modo expresso, mas que gradativamente vão surgindo na vida quotidiana, criados pelas necessidades dos interessados.
[...]Já o contrato atípico representa a liberdade contratual caracterizada pela possibilidade de se celebrar um contrato sem que esteja ele condicionado a qualquer fórmula contratual específica.

De início, é preciso lembrar que numa locação intermediada por plataforma digital tem-se essencialmente três sujeitos envolvidos: o anfitrião, o hóspede e a própria plataforma. Essa é uma característica que diferencia substancialmente a modalidade digitalmente intermediada daquele contrato tradicional entre locador e locatário. Situação que inevitavelmente produz plúrimas relações obrigacionais e que, portanto, indica a existência não de um, mas de no mínimo três contratos. Desse modo, ainda que se possa identificar as diversas formas contratuais que compõem o complexo obrigacional que se origina a partir da negociação instrumentalizada pela plataforma, não é possível estipular-se em qual das classificações (nominada e típica ou inominada e atípica) se encaixaria, sem uma análise mais profunda e própria para esse fim. Pelas suas características, com regras próprias estipuladas nos seus termos de uso, tende a ser uma modalidade híbrida e totalmente nova de relação contratual.

Marino (2009) orienta que nesse tipo de relação é caracterizado por uma série de prestações e prerrogativas recíprocas, em que os instrumentos contratuais estão interconectados, podendo receber a qualificação de contratos interligados.

Segundo o autor (2009, p. 99):

[...] para configuração de um contrato coligado são necessários (i) pluralidade de contratos, não necessariamente celebrados entre as mesmas partes; (ii) vínculo de dependência unilateral ou recíproca.

Como ponto de partida para a análise contratual que envolve a modalidade negocial por plataforma digital, de acordo com a interpretação de Pereira e Rezende (2020), são reconhecidas duas funções na relação mantida daquela com seus membros: a primeira é regular e administrar o sistema, estabelecendo obrigações e responsabilidades para os usuários e, a segunda, estabelecer parâmetros para contratação entre hóspede e anfitrião.

Isso considerado, Pereira e Rezende (2020, p. 36) ainda explicam que:

[...] parte dos serviços da Plataforma para com os membros é a própria indicação de normas para regência da relação contratual a ser estabelecida entre eles, de forma que, a menos que os membros escolham realizar um contrato apartado entre si, as regras que regularão a relação entre eles são aquelas indicadas nos termos de serviço ora analisados.

Ainda segundo Pereira e Rezende (2020, p. 38), além da tarefa de administração, a plataforma exerce a função de intermediar o relacionamento entre anfitrião e hóspede, “fixando os parâmetros nos quais serão conduzidas a oferta e a reserva de acomodações, experiências e serviços, assim como os que serão aplicados à execução do acordado”.

Tais aspectos aqui demonstrados revelam um modelo de negócio, moderno em medida histórica, cujas características contratuais propiciam aumento da eficiência nas relações entre usuários das plataformas e alteram o formato e a direção das transações realizadas, impondo uma relevante mudança no cenário do mercado e seus agentes.

3.1.2 Locação imobiliária por temporada ou meio de hospedagem?

É certo que a aproximação e a interação entre partes interessadas ficou muito facilitada pelas plataformas, em especial com o desenvolvimento da tecnologia da informação.

Mas é preciso definir qual a natureza jurídica do compartilhamento oneroso de um imóvel, ou de parte dele, para que haja segurança nas relações de direito que se formam a partir dessa modalidade contratual.

Para Oliveira (2019, <https://www.conjur.com.br/2019-mar-04/camila-oliveira-regulamentacao-airbnb-brasil-mundo>), “no Brasil, o assunto é recente e ainda gera polêmicas e insegurança”.

Atualmente, a legislação brasileira, em âmbito federal, contempla duas formas negociais sobre as quais poderia se amoldar o compartilhamento imobiliário por plataforma digital ou, pelo menos, que descrevem características identificáveis nessa nova prática econômica: a locação imobiliária regulada por leis especiais (ressalvado que para o presente trabalho, o foco será a Lei nº 8.245/1991, denominada informalmente de Lei do Inquilinato, a qual trata da locação urbana) e a Lei nº 11.771/2008, que dispõe sobre a Política Nacional de Turismo e estabelece regras sobre os meios de hospedagem.

A empresa Airbnb – pioneira e mais importante plataforma de compartilhamento de acomodações e experiências em viagens –, por intermédio de seu advogado em entrevista divulgada pela Revista Consultor Jurídico (VITAL, 2021), expõe que seus serviços buscam amparo no artigo 48 da Lei do Inquilinato.

Segundo esclarece o mencionado advogado apud Vital (2021, <https://www.conjur.com.br/2021-mai-05/entrevista-vitor-butruce-advogado-airbnb>), em relação à plataforma:

[...] de uma maneira geral, a atividade que os anfitriões desempenham é o que trata o Art. 48 da Lei de Locações. E que inclusive já era praticada por outros meios. A grande novidade que o Airbnb trouxe foi ser um meio tecnológico, moderno e inovador para facilitar a conexão entre as pessoas.

O artigo 48 da Lei do Inquilinato (BRASIL, 1991, http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/L8245.htm) preconiza uma espécie de locação imobiliária urbana intitulada “locação para temporada”. Segundo o dispositivo:

considera-se locação para temporada aquela destinada à residência temporária do locatário, para prática de lazer, realização de cursos, tratamento de saúde, feitura de obras em seu imóvel, e outros fatos que decorrem tão-somente de determinado tempo, e contratada por prazo não superior a noventa dias, esteja ou não mobiliado o imóvel.

A Lei de Política Nacional de Turismo, em contrapartida (BRASIL, 2008, https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2007-2010/2008/lei/l11771.htm), considera que são meios de hospedagem (artigo 23):

[...] os empreendimentos ou estabelecimentos, independentemente de sua forma de constituição, destinados a prestar serviços de alojamento temporário, ofertados em unidades de frequência individual e de uso exclusivo do hóspede, bem como outros serviços necessários aos usuários, denominados de serviços de hospedagem, mediante adoção de instrumento contratual, tácito ou expresso, e cobrança de diária.

Como é possível perceber numa primeira leitura, ambos os dispositivos parecem trazer na sua redação elementos e terminologias que, em tese, se encaixariam nos produtos e serviços ofertados pelas plataformas.

A despeito da aludida plataforma pretender que uma ou outra definição legal seja aquela que melhor acomoda sua atividade, o que existe de concreto sobre a matéria no Brasil é que não há, ainda, legislação suficiente e própria a regular esse formato de compartilhamento imobiliário. E, de acordo com a compreensão de Koller (2021, p. 193, grifo do autor), ainda:

não há consenso sobre a natureza jurídica da Economia Compartilhada, nem mesmo entre os Tribunais brasileiros. Ora se define a Economia

Compartilhada como uma espécie de locação de coisas, quando se trata da propriedade imóvel, ora uma forma de prestação de serviço de natureza *sui generis*, na qual não estaria presente a figura de um agente econômico profissional. Em ambos os casos, o Direito vigente demonstra que não produziu regras de direitos de propriedade capazes de acompanhar a dinâmica social, tornando-se, assim, afirmativamente obsoletos.

A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça (STJ), no julgamento do Recurso Especial nº 1.819.075-RS (BRASIL, 2021, [https://processo.stj.jus.br/SCON/GetInteiroTeorDoAcordao?](https://processo.stj.jus.br/SCON/GetInteiroTeorDoAcordao?num_registro=201900606333&dt_publicacao=27/05/2021)

[num_registro=201900606333&dt_publicacao=27/05/2021](https://processo.stj.jus.br/SCON/GetInteiroTeorDoAcordao?num_registro=201900606333&dt_publicacao=27/05/2021), grifo do autor), que se tornou um importante precedente relacionado ao tema, referiu o compartilhamento intermediado pela plataforma em questão como uma “peculiar recente **forma de hospedagem**”, a qual:

[...] não encontra, ainda, clara definição doutrinária ou mesmo legislação reguladora no Brasil, e, registre-se, **não se confunde** com aquelas espécies tradicionais de locação, nem mesmo com aquela menos antiga, genericamente denominada de **aluguel por temporada**.

Dentre os fundamentos da referida decisão judicial, em processo cuja controvérsia central é o que inspirou o tema deste trabalho, importa destacar para a questão ora debatida que a modalidade de compartilhamento em análise encontra-se em um limbo, ao mesmo tempo assumindo algumas características ajustadas a um aluguel por temporada nos moldes da Lei do Inquilinato (BRASIL, 1991) e outras não. Da mesma forma como acontece quando se busca compará-la com os meios de hospedagem na forma como é definida pela Lei Nacional de Turismo (BRASIL, 2008).

É importante recapitular os fundamentos do acórdão no julgamento do Recurso Especial nº 1.819.075-RS (BRASIL, 2021, https://processo.stj.jus.br/SCON/GetInteiroTeorDoAcordao?num_registro=201900606333&dt_publicacao=27/05/2021), os quais procuram destacar as diferenças da modalidade legal de locação por temporada (BRASIL, 2008) daquela por compartilhamento digital, como se observa.

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.

Nessa mesma linha, o acórdão sustenta que não há como confundir o compartilhamento imobiliário por plataforma com um meio de hospedagem tradicional segundo as definições da lei para esse tipo de serviço. O relator do acórdão (BRASIL, 2021, https://processo.stj.jus.br/SCON/GetInteiroTeorDoAcordao?num_registro=201900606333&dt_publicacao=27/05/2021) enfatiza que:

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 provisor de alojamento, conforto e variados serviços à clientela, regida pela Lei 11.771/2008.

Sem embargo dessa linha de entendimento pioneira adotada na instância judicial superior para resolução de conflitos exurgentes da exploração do compartilhamento imobiliário, nos moldes como é praticado pelas plataformas que operam no Brasil, alguns temas precisam ser trabalhados para que o ordenamento pátrio conte com fontes legislativas que deem mais segurança jurídica nas relações dessa natureza.

Um desses temas é exatamente o que é tratado nesta seção. Todos os direitos e deveres que uma transação contratual implica passam necessariamente pela definição legal incidente sobre aquele negócio jurídico, justamente para que surtam seus efeitos de forma sólida e pacífica.

A fim de criar algum tipo de regulação, principalmente com foco no cadastro e controle dos imóveis utilizados para esse tipo de compartilhamento e, logicamente, para que se possa legitimar uma tributação sobre a atividade, algumas iniciativas tem se utilizado das duas leis federais anteriormente mencionadas como base para legislar em âmbito local sobre a questão.

A primeira dessas iniciativas foi a promulgação da Lei Complementar Municipal nº 099, de 18 de dezembro de 2017 de Caldas Novas-GO (CALDAS NOVAS, 2017), que nos seus artigos 1º e 2º já dispõe expressamente a subordinação aos preceitos da Lei do Inquilinato e, também, da Lei de Política Nacional do Turismo.

Na mesma época, em dezembro de 2017, o município de Ubatuba-SP (cidade turística do litoral paulista) aprovou a Lei nº 4.050, de 20 de dezembro de 2017 (UBATUBA, 2017). Baseando-se unicamente na Lei de Política Nacional de Turismo, a lei do município paulista criou regras de cadastramento e tributação para operação da forma de hospedagem a que chamou “cama e café”, que se utiliza de

acomodações residenciais e na qual pode ser enquadrada aquela intermediada por meio digital.

Com esses exemplos, é possível perceber que no aspecto da natureza jurídica e contratual da forma de disposição de um imóvel aqui tratada não há uniformidade de pensamento. Embora o direito tenha outras fontes e seus mecanismos hermenêuticos para solução de controvérsias, a pacificação da questão ainda dependerá de produção legislativa específica.

3.2 As novas concepções sobre o direito de propriedade

No capítulo anterior buscou-se dilucidar como, no decorrer do desenvolvimento humano, formou-se a ideia de propriedade, de domínio e de poder exclusivo sobre as coisas. Até o ponto de tão significativa concepção para as relações interpessoais precisar ser codificado e estar subordinado a princípios para que seu exercício servisse ao crescimento coletivo das pessoas e não se tornasse algo egoisticamente pernicioso para a sociedade, culminando com o assentamento na estrutura jurídica brasileira de que a propriedade precisa ser socialmente funcional.

Em 1775, Rosseau (2017, p. 61, grifo do autor), em seu ensaio filosófico intitulado “A origem da desigualdade entre os homens”, escreveu:

O primeiro que, cercando um terreno, se lembrou de dizer: “*Isto é meu*” e encontrou pessoas bastante simples para o acreditar, foi o verdadeiro fundador da sociedade civil. Quantos crimes, guerras, assassinatos, misérias e horrores não teriam sido poupados ao gênero humano aquele que, arrancando as estacas e tapando o fosso, tivesse gritado a seus semelhantes: “Não escutem esse impostor! Vocês estarão perdidos se esquecerem que os frutos são de todos e que a terra não é de ninguém!”

Somente para ilustrar, sem qualquer juízo de valor concernente à sua validade, o trecho acima é uma dramatização criada pelo autor para expor sua cosmovisão comunista e crítica da propriedade, em que, no seu estado de natureza, o homem não era proprietário de nada (ROSSEAU, 2017). Essa passagem foi compilada para demonstrar como ao longo da existência humana a percepção a respeito do poder sobre as coisas materiais não se resume a determinações jurídico-político-ideológicas. Ela reside no mais profundo da consciência e dos sentimentos humanos.

Num prisma mais antropológico, o sentimento de domínio sobre as coisas começa surgir a partir da transição da fase de caçadores-coletores para o desenvolvimento da agricultura, da criação de animais e da vida em sociedade, quando a espécie humana passou a ter ciência das dificuldades e das limitações dos meios de sobrevivência e passou a ter que defendê-los. Diamond (2017, p. 91) descreve que:

boa parte da história humana é constituída de conflitos desiguais entre os que têm e os que não têm; entre povos que dominavam a agricultura e aqueles que não dominavam; ou entre aqueles que adquiriram esse domínio em momentos diferentes.

Harari (2020, p. 60) ainda explica que “a imensa diversidade de realidades imaginadas que os sapiens inventaram e a diversidade resultante de padrões de comportamento são os principais componentes do que chamamos ‘culturas’”. Isso tem a ver com Revolução Cognitiva descrita pelo autor. Um evento que deu ao ser humano, dentre outras capacidades, a de abstrair e de transformar sentimentos e necessidades em regras e padrões de comportamento.

Como dito no capítulo anterior, e aqui reproduzido, “a essência ideológica do instituto da propriedade varia conforme o momento histórico em que é vista. O desenvolvimento e a constituição da própria sociedade estão, de alguma forma, atrelados à sua concepção”.

No Brasil, a principal virtude da propriedade privada, segundo as próprias concepções constitucionais, é a de promover a harmonia e o bem-estar da sociedade. A função social da propriedade é expressamente disposta no texto constitucional, em vários momentos, e constitui-se no mais importante princípio relacionado ao exercício de seu direito. Atender a um fim social parece ser uma orientação constitucional de núcleo inabalável.

Mas, segundo Koller (2021, p. 17), em relação ao segmento imobiliário:

o direito de propriedade imóvel vem sofrendo profundas modificações. Suas alterações referem-se tanto à prática social do instituto quanto ao seu significado jurídico. Elas saem do cotidiano do exercício dos elementos do domínio e vão até sua epistemologia e sentido adotados contemporaneamente.

Isso não significa que a função social da propriedade imobiliária esteja perdendo sentido perante as práticas econômicas da sociedade contemporânea. Ao

contrário, a modernidade parece ter trazido uma visão mais ampliada do funcionalismo social atribuído à propriedade. Koller (2021, p. 173) anota que:

a realidade do compartilhamento de quartos em um imóvel qualquer é um exemplo real que não se encaixa na disposição tradicional das coisas, sugerindo que a reflexão sobre o direito de propriedade engloba também a noção de acesso.

Para Koller (2021, p. 173-174, grifo do autor), considerando um ambiente colaborativo, em que “as pessoas podem precisar umas das outras por razões puramente econômicas”:

[...] a alteração dos direitos de propriedade, de modo a incluir o acesso como uma faculdade decorrente da disposição dos bens econômicos, permitiria uma melhor funcionalização do direito propriedade imóvel. E, ao contrário *sensu*, a sua vedação representaria um entrave a proposta de compartilhamento da propriedade imóvel.

Schwab (2016) comunga da mesma linha de pensamento apontando que, dentre os impactos provocados pela economia de compartilhamento, mostram-se presentes: “uma melhor utilização dos bens”, o que redundará numa “mudança em relação à propriedade” desses. Certamente referindo-se a essa progressista forma de disposição de um bem.

Encerra-se esta seção chamando a atenção para o fato de que: o direito de propriedade, assente em uma recém-adquirida noção relativamente às suas possibilidades, a qual não ameaça, ao contrário, reforça ainda mais a qualidade funcional que a Constituição lhe revestiu, será um dos elementos que está no foco da questão a seguir.

3.2.1 Convenção do condomínio *versus* direito de propriedade

A questão posta nesta seção, constitui-se no cerne do problema enfrentado no presente trabalho.

A pretensão, neste momento, todavia, não é exaustiva. O estudo, por ora, se concentrará em identificar os descritores de cada um dos institutos, visando descortinar pontos conflitantes da relação entre ambos.

Tradicionalmente a ideia de propriedade está ligada à noção de exclusividade, como lembra Avvad (2012). Porém, quando se está a tratar do condomínio que,

segundo conceitua Avvad (2012, p. 153), é um instituto de direito civil que compreende “o exercício do direito dominial por mais de um dono simultaneamente”, essa noção de exclusividade gera uma contradição com a ideia de propriedade.

Primeiramente, como em geral no estado de direito brasileiro, o de propriedade não é absoluto. Conforme pondera Avvad (2012, p. 79), “o direito de propriedade sofre restrições de natureza diversa que podem ser classificadas como de interesse privado (ou particular) e de interesse público”. Isso significa dizer que o sistema jurídico se organiza de forma a equilibrar as relações sociais reconhecendo e garantindo direitos ao mesmo tempo em que dita limites para que o exercício do direito de alguma pessoa não atinja ou não prejudique o de outra.

No sistema jurídico brasileiro, o direito de propriedade está descrito e regulado em capítulo próprio, a partir dos artigos 1.228 em diante do Código Civil (BRASIL, 2002).

A ideia de exclusividade apontada no início desta seção, portanto, passa longe de se pensar o direito de propriedade como algo ilimitado, em especial quando se trata de propriedade imobiliária.

Inúmeras são as regras dispostas pela lei civil destinadas a regular as faculdades inerentes à propriedade, a fim de tornar suportável a vida em coletividade.

No contexto de um condomínio edilício, há ainda outras regras na lei substantiva e leis especiais destinadas a harmonizar a convivência, dadas as especificidades desse tipo de moradia.

Venosa (2009, p. 343) lembra que “nenhuma outra modalidade de propriedade tenha talvez levantado maior riqueza de problemas jurídicos e sociais do que a [...] propriedade em edifícios.”

De fato, foi nesse contexto que nasceu a controvérsia que tem levado muitos condôminos ao Poder Judiciário após a expansão e popularização do compartilhamento imobiliário através das plataformas digitais: se poderiam (ou não) as regras convencionadas pelo condomínio representar barreiras ao regular exercício de livre disposição da área privada. Algumas dessas questões tem chegado à instância superior, como no caso dos Recursos Especiais nº 1.819.075-RS e 1.884.483-PR (BRASIL, 2021).

Um primeiro entendimento de caráter geral que precisa ser assimilado em relação ao direito de propriedade no condomínio é, segundo Pereira (2004, p. 175), que:

o poder jurídico é atribuído a cada condômino, não sobre uma parte determinada da coisa, porém sobre ela em sua integralidade, assegurando-se a exclusividade jurídica ao conjunto de comproprietários (sic), em relação a qualquer pessoa estranha e disciplinando-se os respectivos comportamentos, bem como a participação de cada um em função da utilização do objeto.

Ainda sobre as relações num ambiente condominial, Venosa (2009, p. 356) acrescenta que “convivendo em comunidade restrita, embora desfrutando da autonomia de seu direito de propriedade sobre a unidade autônoma, aos condôminos cabem direitos e deveres”. E o autor (2009, p. 329) complementa:

Tendo em vista a pluralidade de proprietários sobre a mesma coisa, seus direitos e deveres devem ter em mira suas próprias relações internas, isto é, direitos e deveres entre si, bem como as relações externas, aquelas que afetam o condômino e terceiros.

Especificamente em relação à modalidade condominial edilícia, normas de cunho geral, bem como regras de constituição, estão regulados tanto pelo Código Civil, quanto por lei especial – precisamente pela Lei nº 4.591/1964 (BRASIL, 1964) – que “dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias”.

As peculiaridades de cada espaço edilício, as regras de convivência particulares, sua destinação, além de outras que somente interessam ao conjunto de condôminos, o legislador permitiu que fossem decididas e dispostas pelos próprios interessados, desde de que em sintonia com a lei, por meio do instrumento batizado de convenção de condomínio. Conforme confirma Venosa (2009, p. 353), para além da normativa legal, “a convenção pode incluir quaisquer outras disposições não conflitantes com a lei e seu espírito”.

Avvad (2012, p. 174) explica que:

a convenção de Condomínio é um contrato típico, de cunho normativo, realizado entre os proprietários, os promitentes compradores, os cessionários e os promitentes cessionários dos direitos relativos às unidades autônomas, em edifícios a serem construídos, em construção ou já construídos, que não a tenham realizado ainda.

A função da convenção de condomínio, de acordo com o entendimento de Venosa (2009, p. 351), “é regular os direitos e deveres dos condôminos e ocupantes do edifício ou conjunto de edifícios. Trata-se da lei básica do condomínio. É ato normativo imposto a todos os condôminos presentes e futuros”. Na mesma linha, define Rizzardo (2014, p. 92):

A convenção constitui a lei interna do condomínio, que é adotada para reger as relações de convivência dos condôminos, de uso das áreas exclusivas e comuns, e de conduta individual dos moradores, com a discriminação dos direitos e das obrigações a que todos ficam sujeitos.

Percebe-se assim, que quanto ao poder regulatório e impositivo da convenção sobre seus condôminos, a doutrina parece ecoar em uníssono. Até porque, decorrendo o instituto de uma previsão expressa da lei, tal é fruto da decisão dos próprios consortes, manifestada pela vontade da maioria.

A obrigatoriedade da convenção de condomínio está prevista no Código Civil (BRASIL, 2002)¹, a partir do artigo 1.332, bem como na Lei nº 4.591/1964 (BRASIL, 1964)², do artigo 9º em diante.

Fundamental para disciplina do comportamento das pessoas no espaço que compartilham, sedimentou-se a índole inviolável das regras pactuadas na convenção, tendo o legislador o cuidado de positivizar a obrigatoriedade de o instrumento conter determinados aspectos considerados essenciais e comuns aos condomínios edilícios.

Dentre esses aspectos, está a destinação das unidades autônomas do condomínio, conforme previsão contida no artigo 1.332, III, do Código Civil (BRASIL, 2002)³ e, também, no artigo 9º, §3º, “b”, da Lei nº 4.591/1964 (BRASIL, 1964)⁴.

¹ O artigo 1.333 do Código Civil preconiza que “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”.

² O artigo 9º da Lei nº 4.591/1964 preconiza que “os proprietários, promitentes compradores, cessionários ou promitentes cessionários dos direitos pertinentes à aquisição de unidades autônomas, em edificações a serem construídas, em construção ou já construídas, elaborarão, por escrito, a Convenção de condomínio, e deverão, também, por contrato ou por deliberação em assembleia, aprovar o Regimento Interno da edificação ou conjunto de edificações”.

³ O artigo 1.332, III, do Código Civil prevê que deve constar do ato de constituição do condomínio, além do disposto em lei especial, “o fim a que as unidades se destinam”.

⁴ O artigo 9º, §3º, “b”, da Lei nº 4.591/1964 prevê que “além de outras normas aprovadas pelos interessados, a Convenção deverá conter: [...] o destino das diferentes partes”.

Demonstra a doutrina que o posicionamento que predomina sobre a matéria é o da inflexibilidade do fim atribuído ao condomínio. Segundo Venosa (2009, p. 329, grifo do autor), “a *utilização livre da coisa*, conforme sua destinação [...] é corolário do direito de propriedade, que encontra limitação apenas no direito dos demais consortes”. E o autor completa (2009, p. 329): “o exercício do direito do condômino deve sujeitar-se e harmonizar-se com o interesse da maioria”.

Seguindo o mesmo entendimento, Fachin (2003, p. 174), proclama que:

[...] a destinação é de teor pétreo. O condômino não pode alterar a destinação da coisa comum, nem dar posse, uso ou gozo dela a estranhos, sem o assentimento dos outros. Eis aí exemplo de limitação que deriva da natureza da comunhão.

Mas a finalidade a que serve o conjunto condominial – particularmente quando esta é habitação – tem se mostrado como o primeiro ponto de questionamento, quando se discute a licitude da disposição da unidade autônoma na forma de compartilhamento por plataforma digital.

No julgamento do Recurso Especial nº 1.884.483-PR (BRASIL, 2021, p. 2, grifo nosso), cuja controvérsia reside sobre o mesmo tema, por exemplo, o relator, Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, define que:

a exploração econômica de unidades autônomas mediante locação por curto ou curtíssimo prazo, caracterizada pela eventualidade e pela transitoriedade, **não se compatibiliza com a destinação exclusivamente residencial** atribuída ao condomínio.

Em sentido oposto, ao fundamentar seu voto (vencido), o relator no julgamento do Recurso Especial nº 1.819.075-RS (BRASIL, 2021, p. 28, grifo nosso), Ministro Luis Felipe Salomão, manifestou interpretação em relação à natureza do compartilhamento imobiliário por plataformas digitais e do não desvirtuamento da destinação residencial estabelecida pela convenção de condomínio, expondo que:

tais mecanismos, com base em alguns estudos realizados, foi concebido como forma de conectividade entre pessoas naturais, interessadas, de um lado, na disponibilização de seus imóveis e, de outro, na permanência no local **para finalidade residencial**, ainda que por curto prazo.

Além disso, sustenta o magistrado (BRASIL, 2021, p. 13, grifo do autor) que o compartilhamento de imóvel residencial não se caracteriza como atividade comercial porque:

para além das importantes questões formais previstas na legislação (por exemplo, adequação ao Plano Diretor do Município e recolhimento dos tributos devidos em caso de atividade empresarial), com vinculação da atividade a "*empreendimento ou estabelecimentos*", no caso ora em exame, os proprietários, pessoas naturais, disponibilizam quartos de uma mesma unidade, ora compartilhando a moradia, ora oferecendo a unidade inteira, mas sempre voltados à finalidade residencial, ainda que temporária.

Analisando-se os referidos julgados, percebe-se como marca comum que a maior queixa dos condôminos contrários à permissão da locação das unidades em plataformas digitais é, além da alteração da destinação atribuída ao edifício pela sua convenção (de residencial para comercial), o comprometimento do sossego e da segurança do espaço condominial, como se percebe no fragmento a seguir, extraído do acórdão de julgamento do Recurso Especial nº 1.884.483-PR (BRASIL, 2021, p. 2).

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 a eventuais restrições impostas com fundamento na destinação prevista na convenção condominial.

A lei contempla afirmativamente a questão na medida em que expressa o direito de um condômino de livremente dispor da sua unidade, ao mesmo tempo que impõe limites ao exercício desse direito em prol dos demais consortes, tal como se vê disposto nos artigos 1.335, I, e 1.336, IV, do Código Civil (BRASIL, 2002)⁵⁶, assim como nos artigos 10, III, e 19, *caput*, da Lei nº 4.591/1964 (BRASIL, 1964)⁷⁸.

⁵ O artigo 1.335, I, do Código Civil prevê que "são direitos do condômino: [...] usar, fruir e livremente dispor das suas unidades".

⁶ O artigo 1.336, IV, do Código Civil prevê que "são deveres do condômino [...] dar às suas partes a mesma destinação que tem a edificação, e não as utilizar de maneira prejudicial ao sossego, salubridade e segurança dos possuidores, ou aos bons costumes".

⁷ O artigo 10, III, da Lei nº 4.591/1964 prevê que "é defeso a qualquer condômino [...] destinar a unidade a utilização diversa de finalidade do prédio, ou usá-la de forma nociva ou perigosa ao sossego, à salubridade e à segurança dos demais condôminos".

⁸ O artigo 19, *caput*, da Lei nº 4.591/1964 prevê que "cada condômino tem o direito de usar e fruir, com exclusividade, de sua unidade autônoma, segundo suas conveniências e interesses (sic), condicionados, umas e outros às normas de boa vizinhança, e poderá usar as partes e coisas comuns de maneira a não causar dano ou incômodo aos demais condôminos ou moradores, nem obstáculo ou embaraço ao bom uso das mesmas partes por todos".

A outra interrogação que emerge da reflexão acerca do direito de propriedade em face das regras de condomínio, sobretudo dadas as especificidades da recente forma de efetivar os poderes inerentes à propriedade nascidas com a economia de compartilhamento, e que delimitou a controvérsia levantada no Recurso Especial nº 1.884.483-PR (BRASIL, 2021, p. 2), é a seguinte:

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.

Nesse ponto, embora já demonstrado nesta seção que a doutrina brasileira é majoritariamente firme na compreensão de que a destinação do edifício convencionada pelo condomínio não pode ser alterada por deliberação unilateral do condômino, a jurisprudência mostra-se dividida quanto à limitação imposta pela convenção ao exercício do direito de propriedade.

Como é possível constatar a seguir, o relator (voto vencido) no julgamento do Recurso Especial nº 1.819.075-RS (BRASIL, 2021, p. 35, grifo nosso), Ministro Luis Felipe Salomão, comunga da ideia de inviolabilidade do direito de propriedade, pelo menos em relação ao caso concreto a que se refere o acórdão, por normas restritivas impostas pela convenção de condomínio. Afirmou o ministro que:

nessa linha de intelecção, **penso ser ilícita a prática de privar o condômino do regular exercício do direito de propriedade**, em sua vertente de exploração econômica, Como é sabido, por uma questão de hermenêutica jurídica, as normas que limitam direitos devem ser interpretadas restritivamente, não comportando exegese ampliada.

No mesmo julgamento (BRASIL, 2021, p. 2, grifo nosso), o Ministro Raul Araújo (relator para o acórdão), divergindo do posicionamento de seu colega, considerou que o proprietário, no caso em apreço:

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.

A análise dos acórdãos referidos demonstrou também outras questões fáticas, obviamente que em respeito apenas ao caso concreto, que permearam a discussão

em torno da licitude (ou não) da convenção condominial restringir o uso por terceiros de uma de suas unidades habitacionais, mas que, de igual forma, estarão presentes em outros casos análogos e que merecem profunda reflexão para resolução de tais e para futuros processos legislativos sobre a matéria.

3.3 Quando a locação se torna questão de subsistência

A dignidade da pessoa humana é um dos fundamentos da República inscritos no artigo 1º, III, da Carta Magna (BRASIL, 1988) e, também o núcleo rígido de todos os direitos fundamentais eleitos pela sociedade brasileira.

A partir dessa premissa, Bragança (2011, p. 3) ainda completa que:

da dignidade da pessoa humana, decorrem os valores supremos do ordenamento, bem como os direitos fundamentais (suas concretizações) que visam a garantir sua efetividade, podendo, excepcionalmente, a própria dignidade ser considerada um direito fundamental, como último recurso quando os demais falharem.

Para o autor (2011, p. 3), “a proteção jurídica da dignidade humana funda-se numa visão finalística do homem, dotado de potencialidades de realização, que, frustradas, submetem-no a uma situação degradante e desumana”.

O direito da propriedade imobiliária, como já explorado nas seções anteriores, possui um extenso regramento dentro do sistema jurídico pátrio com vistas ao estabelecimento de parâmetros para seu exercício de forma lícita e harmoniosa dentro do contexto social. Contudo, a dinâmica social pode fazer suscitar situações que forcem nova interpretação e novo sentido para a norma jurídica.

Como visto, permanece hígido o entendimento majoritário de que as regras convencionadas pelo condomínio, desde que não ilegais, podem criar limitações ao poder de dispor da unidade autônoma em favorecimento aos interesses da coletividade condominial.

Mas, não se pode olvidar que a exploração econômica de uma unidade habitacional, ou de apenas cômodos dela, pode ser a única ou principal fonte de renda para uma pessoa e sua família. Essa é uma realidade que, notoriamente, está presente na sociedade brasileira e que se intensificou durante o período pandêmico que o mundo vivencia desde o ano de 2020. Para ilustrar, extraído da página

eletrônica O Super Anfitrião (2019, <https://superanfitriao.com/airbnb/fonte-de-renda-2/>):

uma pesquisa feita pelo Airbnb, plataforma online de hospedagem alternativa, aponta que 53% dos anfitriões brasileiros alugam os imóveis para obter uma renda extra e 44% precisam desse dinheiro para pagar as contas no fim do mês.

No direito brasileiro, é sabido que qualquer verba de natureza alimentar constitui-se em direito indisponível e que, portanto, merece tratamento especial por parte do operador do direito.

A situação disposta pela Súmula 486 do STJ é um exemplo do grau de importância atribuído aos recursos de subsistência no sistema jurídico. Segundo o texto da referida súmula (BRASIL, 2012, <https://processo.stj.jus.br/SCON/pesquisar.Jsp>), “é impenhorável o único imóvel residencial do devedor que esteja locado a terceiros, desde que a renda obtida com a locação seja revertida para a subsistência ou a moradia da sua família”.

Ora, se o direito protege a renda alimentar do executado, mesmo que em prejuízo do direito do executante, há que se refletir se não cabe uma aplicação da mesma lógica ao caso de uma pessoa que utiliza seu apartamento para obter renda numa plataforma digital de compartilhamento, em que seu direito à subsistência prepondera sobre outros em questão.

Almeida (2020, <https://www.migalhas.com.br/depeso/326555/o-pagamento-da-verba-alimentar-em-tempos-de-pandemia-e-a-crise-economica-decorrente-da-covid-19>), em matéria que tratava das inusitadas questões a serem enfrentadas pelo Poder Judiciário por conta dos efeitos da pandemia de COVID-19, à época, abriu o debate expondo o seguinte:

Vivemos tempos difíceis, com reflexos em todos os setores e, do ponto de vista jurídico, em diversos ramos do Direito. No tocante à advocacia familista, os impasses são variados e nos desafiam diariamente a sopesar diferentes bens tutelados juridicamente que, ao fim e ao cabo, possuem relação direta com aquele que deve ter maior primazia no momento: a vida.

Obviamente, que somente as circunstâncias do caso concreto é que permitirão cravar a natureza do direito discutido. Mas, parece plausível que seja, com foco no fundamento constitucional da dignidade do ser humano, considerado cada caso, segundo propõe a pauta desta seção.

Afinal, conforme firmado no preâmbulo do Pacto Internacional sobre Direitos Econômicos, Sociais e Culturais, “o ideal do ser humano livre, liberto do temor e da miséria, não pode ser realizado a menos que se criem condições que permitam a cada um gozar de seus direitos econômicos, sociais e culturais, assim como de seus direitos civis e políticos”.

Numa visão ideológica, após o chamado processo de redemocratização que culminou com a Carta de 1988, a sociedade brasileira decidiu pelo caminho do respeito irrestrito aos direitos que fundamentam sua constituição, ponderando-os somente nos casos em que se encontrem em rota de colisão entre si.

A dignidade humana, núcleo rígido dos direitos fundamentais, reflete-se pelo estabelecimento de um mínimo existencial a ser garantido aos indivíduos. Nesse sentido, Mitidiero, Sarlet e Marinoni (2021, p. 707) apontam que:

[...] embora não se possa, em regra, admitir um direito subjetivo à erradicação da pobreza atribuído a algum indivíduo em particular (o que não afasta um direito fundamental ao mínimo existencial do indivíduo, ou mesmo de um direito a assistência social), os Poderes Públicos estão positivamente vinculados a encetar passos concretos, na esfera de suas competências e atribuições, na direção da realização dos objetivos constitucionalmente estabelecidos, ainda que a CF não disponha exatamente sobre os modos de realização de tais objetivos.

Como última reflexão, o direito ao mínimo existencial é o que pretende o importante compromisso, do qual o Brasil é signatário conforme promulgado pelo Decreto nº 591, de 6 de julho de 1992 (BRASIL, 1992).

4 FONTES ANALISADAS SOBRE COMPARTILHAMENTO IMOBILIÁRIO

Até aqui, a pesquisa se dedicou a conhecer a locação imobiliária por plataforma digital – esta vista como uma recente forma de disponibilização onerosa de propriedade que se tornou realidade, presente e acessível a qualquer pessoa, ainda em processo de definição no campo do direito –, a fim de extrair da aprendizagem os fundamentos necessários a responder à questão objeto do trabalho.

De fato, ao se referir à velocidade, à extensão, à profundidade e aos impactos promovidos pela quarta revolução industrial nas sociedades, principalmente com os índices de inclusão digital atingindo escala global, Schwab (2016, p. 17) já alertava em sua obra acerca do desalinhamento que há entre as mudanças ocorridas na vida das pessoas devido aos efeitos da tecnologia e o necessário ajuste na organização institucional dos diversos sistemas sociais. Para o autor:

os níveis exigidos de liderança e compreensão sobre as mudanças em curso, em todos os setores, são baixos quando contrastados com a necessidade, em resposta à quarta revolução industrial, de repensar nossos sistemas econômicos, sociais e políticos. O resultado disso é que, nacional e globalmente, o quadro institucional necessário para governar a difusão das inovações e atenuar as rupturas é, na melhor das hipóteses, inadequado e, na pior, totalmente ausente.

Oliveira e Ravagnani (2019, p. 2), na mesma linha, também entendem que “em se tratando de novas tecnologias, não existem respostas prontas” e que, em relação às “estruturas jurídicas vigentes no ordenamento jurídico brasileiro”, estas “não raro, não dão conta dos novos problemas e desafios apresentados pelas inovações tecnológicas”.

Os referidos autores (2019, p. 2), ao resumir o inevitável processo de adequação jurídica por que terá que passar o sistema brasileiro em face da forma de compartilhamento popularizada a partir da tecnologia digital, lembram que:

além das preocupações regulatórias comuns, a economia do compartilhamento apresenta novos desafios para equilibrar de forma harmoniosa, de um lado, a proteção da privacidade e de dados pessoais dos usuários das plataformas e, de outro, a livre iniciativa e o desenvolvimento dos novos modelos de negócios tecnológicos.

Por outro viés, Mendes e Branco (2021, <https://app.saraivadigital.com.br/leitor/ebook:759305>) explicando sobre o processo de constitucionalização do direito, sobre a previsão do direito de propriedade no texto da Carta Magna brasileira e sobre o insucesso de estabelecimento de uma codificação civil “hermética e autossuficiente” em face da dinâmica social, constatam que:

a dinamicidade e a evolução das relações sociais exigiram do Estado uma produção legislativa que correspondesse aos anseios relativos à necessidade de regulação e estabilização das novas modalidades de vínculos jurídicos que surgem em descompasso com as características de imutabilidade e perpetuidade das codificações.

Sobre isso, há que se recordar que os aspectos que permeiam o instituto da propriedade privada estão no foco da questão a ser respondida na presente pesquisa, daí sua relevância.

No Brasil, como não há, ainda, um complexo de normas jurídicas cujo conteúdo seja destinado especificamente a descrever e regulamentar o tema, no presente capítulo, o esforço se concentrará em apurar as fontes legislativas e jurisprudenciais já produzidas sobre o assunto, a partir da análise do arcabouço pátrio e também do direito comparado e, ainda, do projeto de lei em processo no País.

Essa análise terá por escopo reunir o resultado dos exercícios de inteligência oriundos de diversas situações em que o compartilhamento imobiliário, realizado na forma digitalizada, exigiu uma solução jurídica ou motivou algum estudo voltado à produção legislativa.

O trabalho não pretende submeter os conhecimentos até o momento construídos a um juízo crítico. Mesmo porque sobre um tema com reflexos tão profundos e significativos para a sociedade e que atinge tantas áreas da organização social, é de se esperar que sua consolidação ainda não tenha ocorrido de forma plena e que as soluções jurídicas adotadas até o momento sofram de relativa precariedade. O que se pretende, ao contrário, é buscar em tais conhecimentos subsídios que colaborem para solução da questão proposta, reforçando ideias ou expondo pontos ainda divergentes que carecem de uma reflexão mais profunda e de mais tempo de maturação.

4.1 Jurisprudência

Conforme incansavelmente exposto no decorrer deste capítulo, a atividade sobre a qual se assenta o conflito entre o direito fundamental da propriedade e o conjunto de regras que a lei faculta a que sejam estabelecidas por um condomínio edilício, permanece numa zona de indefinição jurídica.

Como já observado, a questão está inserida num contexto social modificado pela modernidade tecnológica e seus múltiplos aspectos até este momento não se encontram suficientemente debatidos.

Como as matérias que estão reguladas em fontes legislativas já não se mostram adequadas à conformação de tão revolucionária forma de interação negocial, os conflitos até então originados por ela tem sido dirigidos e decididos de forma pontual pelo Poder Judiciário.

A partir dessas questões particulares, a jurisprudência vem se firmando, pelo menos em alguns pontos, conforme a compreensão de seus julgadores.

As decisões até o momento proferidas em relação a esse embate aplicam-se tão somente aos casos a que dizem respeito. Percebe-se no julgamento desses casos que o desenredo das controvérsias tem sido alcançado a partir da aplicação subsidiária de institutos congêneres, associada à intensa atividade hermenêutica dos julgadores.

Serão apresentadas a seguir três das principais referências jurisprudenciais relacionadas ao assunto, as quais representam importantes marcos do debate no âmbito jurisdicional.

4.1.1 Recurso Extraordinário (RE) nº 1.054.110/SP

Apesar de não tratar propriamente de julgamento cuja discussão tenha girado em torno de plataformas de locação imobiliária, a matéria tratada no recurso possui elementos que servirão de base para interpretação de novas controvérsias envolvendo o compartilhamento de recursos com uso da tecnologia da informação.

Pelo RE nº 1.054.110/SP foi julgada a constitucionalidade da Lei municipal nº 16.279/2015 da cidade de São Paulo, que proibiu o uso de carros particulares cadastrados em aplicativos para o transporte remunerado individual de pessoas.

Esse julgamento colocou em evidência conteúdos que precisam ser enfrentados diante de um novo conceito de economia colaborativa que se impôs na estrutura social, de uma forma que parece irreversível.

Na incumbência de pacificar o tema, a Suprema Corte brasileira, em julgamento de repercussão geral, calhou por decidir pela inconstitucionalidade da lei paulistana.

Além de entender pela existência de um conflito de normas, em que a lei municipal exorbitou parâmetros fixados constitucionalmente, reveste-se de profundo significado para o processo de rupturas na ordem econômica vigente que se constata mundo afora um dos fundamentos da decisão (BRASIL, 2019, p. 4), segundo o qual: “a proibição ou restrição da atividade de transporte privado individual por motorista cadastrado em aplicativo é inconstitucional, por violação aos princípios da livre iniciativa e da livre concorrência”.

Isso é uma importante invocação das premissas constitucionais brasileiras, pois representa a reafirmação dos valores que regem a sociedade diante do novo cenário.

No decorrer de seu voto, o relator do acórdão, Ministro Luís Roberto Barroso (BRASIL, 2019, p. 5), nota que “há um conjunto de novas tecnologias que se impõem e merecem uma demanda relevante da sociedade”. O relator ainda pondera que “a melhor forma de o Estado lidar com essas inovações e, eventualmente, com a destruição criativa da velha ordem não é impedir o progresso, mas, sim, tentar produzir as vias conciliatórias possíveis”.

Há que se observar, que durante o processo que deu origem ao recurso aqui analisado, foi promulgada a Lei nº 13.640/2018 (BRASIL, 2018) – criada para “regulamentar o transporte remunerado privado individual de passageiros” – que atualizou as diretrizes da Política Nacional de Mobilidade Urbana instituída pela Lei nº 12.587/2012 (BRASIL, 2012), afastando o caráter de clandestinidade sobre o qual pairava a exploração do serviço de transporte privado até então.

De qualquer sorte, a grande virtude do debate em torno das questões de economia de mercado trazidas pela questão julgada no recurso, foi apontar que a inovação precisa quebrar modelos consolidados e reconstruí-los para o bem da sociedade, sem perder de vista os princípios que a fundamentam.

Sobre isso, o Ministro Barroso (BRASIL, 2019, p. 8-9) adverte que:

a admissão de diferentes regimes de regulação para a mesma atividade, que caracteriza a denominada assimetria regulatória, não viola a isonomia, mas, na verdade, é um caminho para o aumento da competitividade com a proporcional melhoria de bem-estar do usuário dos serviços, que se beneficia da competição entre os modelos tradicionais e os modelos inovadores.

Finalizando, é interessante registrar que a lide que ensejou o recurso objeto desta seção deixou evidente o incômodo daqueles beneficiados com os monopólios estatais existentes diante da probabilidade de abalo no paradigma dos setores afetados. Outras situações que serão demonstradas oportunamente, revelarão o movimento reativo dos atores que sustentam a ordem ideológica, econômica e política que constitui a sociedade nos seus moldes atuais e que funcionam com bases nos poderes estabelecidos.

4.1.2 Recurso Especial (REsp) nº 1.819.075/RS

O REsp nº 1.819.075/RS, que teve origem em uma disputa judicial entre um condomínio residencial da cidade de Porto Alegre-RS e proprietária de uma de suas unidades autônomas, representa um marco nas discussões que tem em seu bojo o compartilhamento imobiliário promovido por plataformas digitais.

O que foi decidido no recurso constitui-se em precedente importante porque traz à luz da reflexão os efeitos secundários de uma forma de gerar economia alternativa aos meios tradicionais e que assume feições de verdadeiro fenômeno social. Compartilhar bens ociosos, tornando rentáveis estes recursos, é uma possibilidade que vem carregado de aparentes benefícios para todos os sujeitos envolvidos, mas que pode, em determinadas situações, atingir interesses de terceiros, como foi o caso que resultou no recurso em análise nesta seção.

Corroborando com essa ideia, o Ministro Raul Araújo, relator para acórdão da referida demanda recursal (BRASIL, 2019, p. 1) classificou o compartilhamento oneroso de imóveis através das plataformas digitais a esse fim destinadas como:

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.

Essa é uma constatação da realidade atual que precisará ser sempre ponderada em casos análogos. Mas, nesse precedente, dois aspectos foram considerados, ainda que não definitivamente, como precursores para as decisões que posteriormente seriam adotadas.

O primeiro diz respeito à natureza jurídica da modalidade de negócio que melhor descreve o compartilhamento imobiliário e de seu correspondente enquadramento legal. Conforme explicado na Seção 3.1.2, a Quarta Turma do STJ concluiu tratar-se de modelo híbrido que congrega características da locação residencial por temporada prevista no artigo 48 da Lei das Locações (BRASIL, 1991), e também de meio de hospedagem, conforme preceitos da Política Nacional de Turismo aprovada pela Lei nº 11.771/2008 (BRASIL, 2008).

O outro caminho seguido pela instância superior no julgamento em tela, de acordo a análise sistemática dos preceitos constitucionais e das regras específicas sobre o exercício do direito de propriedade e do caráter impositivo das convenções condominiais, foi o de não permitir a relativização da destinação (moradia ou comercial) dada ao condomínio pelos seus próprios consortes. Há que se reparar que, no caso em comento, o condomínio possuía destinação exclusivamente residencial, o que em tese, não se permitiria gozar comercialmente de nenhuma de suas unidades autônomas.

Entretanto, a maior polêmica ainda gira em torno de definir se o compartilhamento de acomodações que originalmente são residenciais, as tornaria comerciais. O Ministro Luis Felipe Salomão, ao sustentar seu posicionamento (voto vencido) no julgamento do recurso (BRASIL, 2021, grifo do autor), fez um juízo de plausibilidade à luz da verossimilhança traçada com os conceitos já existentes sobre hospedagem, e considerou:

não ser possível categorizar a atividade realizada pelos proprietários recorrentes como comercial, igualando-a àquelas realizadas por estabelecimentos dotados da estrutura para o fornecimento dos serviços inerentes à hospedagem, nos estritos limites da lei.

Isso porque, para além das importantes questões formais previstas na legislação (por exemplo, adequação ao Plano Diretor do Município e recolhimento dos tributos devidos em caso de atividade empresarial), com vinculação da atividade a "*empreendimento ou estabelecimentos*", no caso ora em exame, os proprietários, pessoas naturais, disponibilizam quartos de uma mesma unidade, ora compartilhando a moradia, ora oferecendo a unidade inteira, mas sempre voltados à finalidade residencial, ainda que temporária.

Esse ponto de vista está longe de ser unanimidade entre operadores do direito, tanto que houve divergência entre os membros da Quarta Turma. Apesar disso tem seu valor na medida em que denota uma questão crucial a ser dirimida no processo de pacificação da matéria.

4.1.3 Recurso Especial nº 1.884.483/PR

Da mesma forma que o julgado analisado na seção anterior, o REsp nº 1.884.483/PR (BRASIL, 2021) decorre de conflito de interesses entre um condômino e seus consortes em razão de regras restritivas impostas pela convenção condominial ao exercício do direito de propriedade, mais precisamente pela limitação da possibilidade de utilizar a unidade autônoma para fins econômicos como meio de hospedagem ou locação de curta temporada.

O próprio relator do acórdão reconheceu não haver diferença substancial entre a hipótese proposta no recurso ora analisado daquele originado pela lide gaúcha. Tanto que acolheu algumas das teses que fundamentaram a decisão do caso precedente, reproduzindo-as no embasamento de seu voto.

Entretanto, é importante destacar que o conflito objeto do REsp nº 1.884.483/PR (BRASIL, 2021) suscitou alguns questionamentos que, inobstante referirem-se ao contexto fático em apreço, merecem apontamento pela sua virtude de servirem à aplicação em casos análogos, além de aprofundarem a reflexão sobre o tema.

O primeiro desses questionamentos diz respeito à “desnecessidade [...] de enquadramento da atividade em alguma das disciplinas do atual ordenamento jurídico”, nas palavras do próprio relator (BRASIL, 2021, p. 7), em alusão a definir-se se o compartilhamento através das plataformas digitais enquadra-se como locação de curta temporada (Art. 48 da Lei de Locações) ou meio de hospedagem (Lei da Política Nacional de Turismo). Para o relator (BRASIL, 2021, p. 7, grifo do autor):

esse enquadramento se mostra até mesmo dispensável, tendo em vista que a forma pela 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, tampouco constitui esse o ponto fulcral para a solução do presente litígio.

Se no julgamento anterior o colegiado debruçou-se a estabelecer uma identificação legal da forma de disponibilização compartilhada dos imóveis, a partir das duas hipóteses que a natureza da atividade possibilita (locação por temporada ou hospedagem), no presente caso entendeu por irrelevante esse esforço.

Entendeu o relator do recurso (BRASIL, 2021, p. 9) que para aquele caso em julgamento:

esse enquadramento apresenta maior relevância apenas quando se contrapõem em juízo os interesses do locador e do locatário, do hospedeiro e do hóspede, enfim, daquele que disponibiliza o imóvel para uso e do terceiro que o utiliza, visando, com isso, definir o regramento legal aplicável à relação jurídica firmada entre eles.

Conhecer a previsão legal que melhor se amolda à disposição da unidade imobiliária, para aquela hipótese, segundo compreensão da relatoria se mostrou irrelevante para fixação da controvérsia a ser dirimida para solução da lide. Para o relator (BRASIL, 2021, p. 10, grifo do autor), o que realmente importa no caso é **“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”**.

O segundo ponto que mereceu destaque na exposição fundamental do presente recurso é o que diz respeito ao conceito de residência. Bem definir juridicamente o termo residência foi crucial na medida em que permitiu cravar se o uso compartilhado de uma unidade autônoma do condomínio edilício violaria ou não a convenção de uso estritamente residencial pactuada entre os condôminos.

É de se recordar que quando se trata de locação imobiliária, por exemplo – e esta forma contratual normalmente é aquela na qual se baseiam as plataformas digitais, conforme já demonstrado no capítulo anterior –, o Art. 48 da Lei de Locações (BRASIL, 1991) está inserido numa seção que se destina a regular a locação residencial.

Apesar disso, na compreensão do Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva (BRASIL, 2021, p. 12, grifo do autor) pela referida lei, **“as expressões ‘residencial’ e ‘não residencial’, serve apenas ao propósito de diferenciar as duas formas de locação que ela visa regular”**, conforme a destinação dada ao imóvel pelo locatário.

O julgador considera que o conceito de residência, apto a uma definição firme da destinação condominial imposta por sua convenção assemblear precisa, necessariamente, estar revestido do caráter de morada estável, conforme fundamenta sua relatoria (BRASIL, 2021, p. 12, grifo do autor, apud PEREIRA, 2017, p. 309-310), sustentando que:

vemos na residência a morada de quem chega e fica; não é pousada eventual de quem se abriga em um lugar para partir de novo. O que aluga uma casa em uma zona de praia, para passar o verão, tem ali a morada, mas não tem residência. Esta pressupõe estabilidade, que pode ser maior ou menor.

Para encerrar, os dissensos que tem chegado ao Poder Judiciário mostram que o que serve de sustentáculo às restrições impostas pelas convenções de condomínio em relação à possibilidade de qualquer de suas unidades autônomas servirem a exploração econômica por meio de sua locação em plataformas digitais (ou mesmo por anúncio físico) em favor de seus proprietários, quando se define que a destinação do condomínio edilício é exclusivamente residencial, são as potenciais violações aos direitos de vizinhança.

Destaca o relator do REsp nº 1.884.483/PR (BRASIL, 2021, p. 13, grifo do autor) que:

a inegável 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 às eventuais restrições impostas com fundamento na destinação prevista na convenção condominial.

Como análise final, salienta-se que a base fundamental do presente acórdão é bastante rica e exhibe o árduo trabalho desenvolvido pelos julgadores para alcançar o resultado mais amplo e abrangente possível sobre a matéria, sendo que foram contemplados aqui apenas aquelas produções intelectivas que favorecem à pesquisa.

O que permanece, ainda, assentado na jurisprudência brasileira é a capacidade de suficiência da convenção condominial em não permitir a locação de suas áreas privadas sob determinadas condições, se estas desvirtuarem o caráter residencial atribuído ao condomínio.

4.2 Legislações e propostas

Ainda não existe no Brasil uma lei voltada exclusivamente a disciplinar a utilização econômica de acomodações na forma de compartilhamento. Modalidade que idealizada pelos criadores da empresa Airbnb, em San Francisco no ano de 2008, e facilitada (e porque não dizer: somente possível) pelo advento da *internet* e dos dispositivos eletrônicos que colocaram qualquer pessoa do mundo em contato umas com as outras, hoje ela é uma realidade sem perspectiva de retrocesso. E, pode-se dizer, é fruto de uma ideia que veio na esteira de outras tantas formas de compartilhamento como, por exemplo: de caronas, de transporte privado, de livros usados, etc.

Do ponto de vista dos usuários, a experiência tem mostrado uma enormidade de benefícios econômicos, além da praticidade que o compartilhamento pode proporcionar.

Para Blanco (2021, <https://www.migalhas.com.br/coluna/migalhas-edilicias/351673/leis-anti-airbnb—o-que-vem-por-ai?>):

a facilidade de conectar locatários/hóspedes e locadores/anfitriões fazem dessas plataformas uma excelente alternativa para viagens, lazer ou até trabalho da nova geração nômade, mais apegada ao uso que à propriedade. Ademais trata-se de uma forma de valorização da propriedade e obtenção de renda suplementar para os proprietários de apartamentos, já que os valores e rentabilidade costumam ser muito mais altos nas curtas que nas longas estadas.

Ao que parece, não só pela escala de abrangência, pelos expressivos reflexos na economia pessoal e coletiva da sociedade, mas também, e principalmente, pelo potencial de gerar situações conflituosas como em qualquer atividade humana que envolve atores diversos, uma regulamentação específica sobre a matéria é um processo inevitável e inadiável.

Em outros países onde operam as plataformas de compartilhamento imobiliário, com mais ênfase na empresa citada, a situação não difere muito do Brasil. Não houve, ainda, uma preocupação em se elaborar um agregado normativo cujo conteúdo esteja voltado a disciplinar a negociação – uma regulação com foco na proteção jurídica dos direitos envolvidos. Naquelas nações onde há alguma legislação sobre o assunto, via de regra, seu regramento possui viés de controle estatal com interesse maior na tributação da atividade e em possíveis efeitos

negativos na organização urbanística, em face de um fomento ao turismo de forma desordenada.

Em matéria para a Revista Eletrônica Consultor Jurídico, Oliveira (2021, <https://www.conjur.com.br/2019-mar-04/camila-oliveira-regulamentacao-airbnb-brasil-mundo>) coloca alguns exemplos a esse respeito. Segundo ela:

em cidades como Nova York, São Francisco, Berlim, Barcelona, Paris e Amsterdã, onde o Airbnb já não é tão novidade, os proprietários que anunciam seus imóveis nessa plataforma devem registrar o imóvel na prefeitura para que seja feita uma fiscalização da propriedade, bem como respeitar um limite anual de diárias por ano para esse tipo de locação/hospedagem.

No Brasil, apesar da inércia do Poder Legislativo em debater e regular o compartilhamento de cômodos e hospedagem por meio de plataformas digitais, já existe uma base principiológica que coloca expressamente os valores sociais e econômicos num patamar de importância fundamental, também, nas relações originadas no ambiente virtual da rede mundial de computadores.

Tanto o Marco Civil da Internet – Lei nº 12.965/2014 (BRASIL, 2014)^{9,10,11}, quanto a Lei Geral de Proteção de Dados – Lei nº 13.709/2018 (BRASIL, 2018)¹², trazem textualmente tais preceitos.

Isso representa um norte a orientar uma possível produção legislativa tendente a equacionar controvérsias sobre os limites do direito de propriedade em circunstâncias em que o compartilhamento esteja no foco da discussão, como os anteriormente descritos.

Além dessas considerações, é importante acrescentar que o Brasil como Estado Parte do Pacto Internacional sobre Direitos Econômicos, Sociais e Culturais, promulgado internamente pelo Decreto nº 591, de 6 de julho de 1992 (BRASIL, 1992, https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto/1990-1994/d0591.htm?), dado o

⁹ O artigo 2º, *caput*, V e VI, da Lei nº 12.965/2014 prevê que “a disciplina do uso da internet no Brasil tem como fundamento o respeito à liberdade de expressão, bem como: [...] a livre iniciativa, a livre concorrência e a defesa do consumidor; e [...] a finalidade social da rede”.

¹⁰ O artigo 3º, *caput*, VIII, da Lei nº 12.965/2014 prevê que “a disciplina do uso da internet no Brasil tem os seguintes princípios: [...] liberdade dos modelos de negócios promovidos na internet, desde que não conflitem com os demais princípios estabelecidos nesta Lei”.

¹¹ O artigo 4º, *caput*, III, da Lei nº 12.965/2014 prevê que “a disciplina do uso da internet no Brasil tem por objetivo a promoção: [...] da inovação e do fomento à ampla difusão de novas tecnologias e modelos de uso e acesso”.

¹² O artigo 2º, *caput*, V e VI, da Lei nº 13.709/2018 prevê que “a disciplina da proteção de dados pessoais tem como fundamentos: [...] o desenvolvimento econômico e tecnológico e a inovação; [...] a livre iniciativa, a livre concorrência e a defesa do consumidor”.

disposto no artigo 2º, comprometeu-se a:

a adotar medidas, tanto por esforço próprio como pela assistência e cooperação internacionais, principalmente nos planos econômico e técnico, até o máximo de seus recursos disponíveis, que visem a assegurar, progressivamente, por todos os meios apropriados, o pleno exercício dos direitos reconhecidos no presente Pacto, incluindo, em particular, a adoção de medidas legislativas.

Nas próximas seções serão apresentadas e comentadas as iniciativas legislativas que se dispuseram a tratar da questão no âmbito municipal.

4.2.1 Leis municipais

Dois foram os municípios brasileiros que se dedicaram a produzir no âmbito de sua competência uma norma legal direcionada a regular as locações imobiliárias operadas por intermédio das plataformas de compartilhamento.

Os dois municípios (Caldas Novas-GO e Ubatuba-SP) têm como característica comum o turismo como atividade econômica principal. Caldas Novas, no interior do estado de Goiás, é conhecida pela exploração turística das suas estações termais e Ubatuba é uma cidade do litoral paulista que, pela própria natureza geográfica e climática, vive das atividades de veraneio.

Certamente o potencial turístico dessas cidades fomenta a procura imobiliária por curtos períodos e serviu de motivação para criação das respectivas leis, como se verá adiante.

4.2.1.1 Lei Complementar Municipal nº 099, de 18 de dezembro de 2017, de Caldas Novas-GO

Pioneira no Brasil, a lei de Caldas Novas procurou suprir nos limites da municipalidade as lacunas existentes por falta de regulação federal.

A referida lei (CALDAS NOVAS, 2017, <https://www.caldasnovas.go.gov.br/wp-content/uploads/2018/08/Lei-Complementar-099-2017.pdf>), conforme fixado no próprio texto, se propõe a regulamentar “a exploração de imóveis residenciais como meio de hospedagem remunerada no município”.

É interessante destacar que a lei municipal baseia-se em definições contidas tanto na Lei das Locações Imobiliárias – Lei nº 8.245/1991 (BRASIL, 1991), quanto da Lei da Política Nacional de Turismo – Lei nº 11.771/2008 (BRASIL, 2008). É uma norma que tem natureza prioritariamente de controle e arrecadação de tributo de competência municipal, mas que estabelece regras complementares que se prestam a disciplinar relações jurídicas diversas.

Além da parte conceitual, a lei divide-se em campos destinados a: estabelecer condições para oferta e uso do imóvel; estabelecer regras para imóveis residenciais integrantes de condomínios; criar obrigações tributárias; tipificar infrações; cominar penalidades; além das disposições gerais.

Cabe destacar, a título de exemplo, que no campo das condições, somente o proprietário do imóvel pode explorar o imóvel residencial como meio de hospedagem remunerada, o que constitui em tácita vedação ao que poderia ser classificado como sublocação.

Outra vedação imposta pela lei do município goiano é a de utilizar para fins econômicos na forma de hospedagem a unidade condominial cuja convenção desautoriza tal prática. Essa norma parece pretender evitar a ocorrência de conflitos entre condomínios e condôminos, como se referiu nas seções anteriores sobre jurisprudência. Ou, quando permitida pelo condomínio, impondo a submissão do hóspede ao regramento de sua convenção.

E, demonstra o caráter tributário e de fiscalização da lei em comento, o contido em seu artigo 9º (CALDAS NOVAS, 2017), que cria a obrigação de informar ao fisco municipal o recolhimento de tributos como: taxa anual de funcionamento e imposto sobre serviço de qualquer natureza, devidos pela exploração imobiliária residencial como meio de hospedagem.

4.2.1.2 Lei nº 4.050, de 20 de dezembro de 2017 e Lei nº 4.140, de 25 de janeiro de 2019, ambas de Ubatuba-SP

De modo semelhante à legislação de Caldas Novas, a Lei nº 4.050/2017 (UBATUBA, 2017), criada pelo legislativo municipal de Estância Balneária de Ubatuba, iniciou por reconhecer (artigo 1º) o exercício das atividades residenciais para fins turísticos, estabelecendo os critérios condicionantes para tal. Para essa

forma de exploração econômica da atividade de hospedagem foi adotado o designativo “Cama & café e residenciais por temporada”.

A lei do município paulista, tal qual sua assemelhada, é essencialmente tributária impondo, contudo, certas exigências para o regular exercício da atividade.

Relativamente à função tributária, a eficiência da arrecadação pretendida pelo fisco municipal deve ser alcançada pelas regras de cadastramento e controle que a lei criou. Sobre isso, é de se notar que a lei impõe, inclusive, o cadastramento e recolhimento fiscal por parte das *Online Travel Agency* (OTA) – plataformas de turismo virtuais, em tradução livre.

Também importante observar o que dispõe a referida lei quanto à exploração da atividade de hospedagem em condomínios, cujo teor do seu artigo 5º (UBATUBA, 2017, https://www.ubatuba.sp.gov.br/diariooficial/lei_2017_4050/) expressa que:

quando os empreendimentos de hospedagem citados nesta Lei forem instalados em condomínios residenciais, estes deverão ter autorização expressa em ata para a prática da atividade, que deverá ser registrada em seus atos constitutivos, devendo ser apresentada na solicitação da licença e deixada cópia na unidade para exibição da Fiscalização, cujo agente de fiscalização deverá estar autorizado a entrar no condomínio e respectiva unidade.

O dispositivo claramente acompanha o posicionamento da instância superior do Poder Judiciário no que tange às restrições impostas por convenções condominiais à exploração econômica de unidades privadas que possam colocar em risco os direitos de vizinhança dos condôminos.

Para caracterização da atividade “Cama & café e residenciais por temporada” criada pela Lei de Ubatuba, estipulou-se um limite de quarenta e cinco diárias ininterruptas como critério.

Além disso, naquilo que é aplicável à lei municipal, ela faz referência tão somente à Lei de Política Nacional de Turismo – Lei nº 11.771/2008 (BRASIL, 2008).

Essas duas últimas particularidades são diferenciais em relação à sua congênere.

Por último, faz-se referência à Lei nº 4.140/2019 (UBATUBA, 2019), a qual destina-se a disciplinar o uso residencial e/ou comercial de imóveis para fins de atividade de alojamento temporário como meios de hospedagem remunerada, com fornecimento de serviços. Não parece haver diferenças significativas em relação à lei anterior, mantendo a mais atual o caráter controlador e tributário do poder público

municipal sobre as atividades por ela reguladas, observando-se, porém, menos intervenção na esfera das relações privadas.

Também não há muita clareza se a lei de 2019 se presta a cuidar de atividade diversa daquela regulada pela lei de 2017, ou se são complementares.

4.2.2 Projeto de lei nº 2.474/2019

De autoria do Senador Angelo Coronel (PSB/BA), o Projeto de lei nº 2.474/2019 (BRASIL, 2019) foi proposto em 23 de abril de 2019 e tem por objeto a alteração da Lei nº 8.245/1991 (Lei das Locações Urbanas) para, em linhas gerais, adaptá-la à realidade da disponibilização dos imóveis urbanos por plataformas virtuais de compartilhamento.

O projeto legislativo em tela, basicamente, intenciona confirmar o caminho seguido pela jurisprudência, conferindo à convenção de condomínio edilício total respaldo para permitir ou impedir por conveniência que algum condômino possa dispor de sua área privativa, quando se tratar de locação por temporada mediada por aplicativo ou plataforma digital.

Fica bastante evidente a vontade do autor a sua justificação para propositura do projeto (BRASIL, 2019, <https://legis.senado.leg.br/sdleg-getter/documento?dm=7943922&ts=1630440713137&disposition=inline>), a qual manifesta em determinado trecho que:

A proposição que trazemos considera a vontade dos condôminos como o principal fator a ser considerado nesses casos. Prevalecendo entre os condôminos o sentimento de que essa forma de aluguel não traz prejuízo àquela coletividade de proprietários, poderão autorizar esse tipo de uso das unidades habitacionais. Se houver em outro condomínio resistência à ideia, também fica aberta a possibilidade de proibição da medida por meio de processo de votação adequado.

No texto do projeto, são ainda aventadas regras secundárias de responsabilidade civil e de direito consumerista, ambas aplicáveis ao locador.

Pela obviedade, ao tratar-se de uma proposta de alteração de texto legal que regula matéria contratual típica, já consolidada no direito brasileiro, se está a incluir o compartilhamento imobiliário como subespécie de locação urbana. Parece não restar dúvida que o legislador, nesse caso, pretende firmar a novel modalidade como locação por temporada com características e regras especiais.

Reforça essa percepção, a dispensa de cadastro nos moldes da Lei nº 11.771/2008 (Lei de Política Nacional de Turismo), salvo nos casos de atividade empresária, pretendida pelo projeto de lei.

Atualmente, o Projeto de lei nº 2.474/2019 encontra-se em estudo pela Comissão de Constituição e Justiça (CCJ) do Senado Federal, incluída na pauta de votação.

É importante mencionar que no Parecer do Relator da CCJ (BRASIL, 2019), Senador Randolfe Rodrigues (REDE/AP), o voto foi pela rejeição do projeto. Cabe destaque o entendimento do relator expresso na análise de mérito do referido parecer (BRASIL, 2019, p. 4), em que ele, dentre outros motivos, declara:

Não acreditamos que a locação de imóvel por curta temporada em apartamento residencial localizado em condomínio edilício possa gerar efeitos potencialmente negativos em relação aos vizinhos, no que se refere à alta rotatividade de pessoas e à segurança dos residentes.

São posicionamentos divergentes, como ocorreu nas discussões de mérito que levaram aos julgamentos comentados nas seções 4.1.2 e 4.1.3 do presente capítulo, que denotam a instabilidade jurídica em torno da matéria e o quanto avulta de importância o aprofundamento do debate.

4.3 O direito comparado

Desde se sua criação, em 2007, a pioneira entre as plataformas de locação e hospedagem em acomodações residenciais – a empresa Airbnb – hoje se encontra presente em vários países. Além disso, conforme busca realizada sobre o assunto, identificou-se pelo menos outras quatro plataformas destinadas a proporcionar experiências de hospedagem inspiradas pela primeira que de igual forma atuam em diversas partes mundo. Na página eletrônica do jornal Gazeta do Povo (2015, <https://www.gazetadopovo.com.br/viver-bem/turismo/4-aplicativos-de-locacao-de-imo-veis-para-quem-cansou-airbnb/>), estão descritos os quatro “aplicativos de locação de imóveis para quem cansou do Airbnb”. Segundo a matéria, “HomeAway, House Trip, Onefinestay e Roomorama também estão na disputa pela preferência dos turistas interessados em alugar casas e apartamentos a curto prazo”.

É de se imaginar que um fenômeno dessa magnitude tenha movimentado os segmentos institucionais mundo afora no sentido de discutir o assunto e de buscar soluções para as repercussões negativas que emergiram a partir da sua propagação.

A Airbnb, por exemplo, foi criada quando dois anfitriões (Joe Gebbia e Brian Chesky, fundadores da *startup*) receberam três hóspedes na sua casa em São Francisco. Em informação promocional divulgada na página eletrônica da Airbnb (<https://news.airbnb.com/pt/about-us/?msclkid>), a empresa relata que:

não parou de crescer desde então, contando agora com 4 milhões de anfitriões que já receberam mais de mil milhões de hóspedes em praticamente todos os países do mundo. Todos os dias, os anfitriões oferecem experiências e alojamentos únicos que dão a oportunidade aos hóspedes de experienciar o mundo de uma forma mais autêntica e ligada.

Assim, sem propósito de subjugar o caráter inovador e revolucionário das plataformas, nem deixar de enaltecer as vantagens econômicas que o compartilhamento favorece a anfitriões e a hóspedes, mas o fato é que efeitos secundários afetaram a previsão urbanística das cidades, o sistema arrecadatário fiscal do poder público, a dinâmica da movimentação social das comunidades, além de outros.

Blanco (2021, <https://www.migalhas.com.br/coluna/migalhas-edilicias/351673/leis-anti-airbnb--o-que-vem-por-ai?>) ao tratar da tendência vista em vários países de restringir, ou mesmo de impedir a utilização de imóveis na forma como é praticada pelas plataformas de compartilhamento, aponta alguns fatores que parecem ter motivado essa reação.

De acordo com o autor (2021), um dos temores é que, por conta da exagerada disponibilização para hospedagem por meio de compartilhamento, haja um desequilíbrio de mercado e a oferta em grandes cidades de imóveis para locação de longo prazo diminua e, por consequência, o preço do aluguel aumente demais.

Além disso, ainda segundo Blanco (2021), outro sintoma do uso exacerbado dos imóveis residenciais para hospedagem por meio das plataformas percebido em algumas cidades norte-americanas e europeias é a chamada “turistificação” que pode ser explicada como uma invasão massiva de turistas em determinada região da cidade. Esse fenômeno ocorre quando, por falta de planejamento, determinados destinos turísticos acabam sofrendo degradação urbana ambiental pela sobrecarga

de pessoas. Por conta disso, há uma predisposição à perda de habitabilidade do local em função do desconforto e da rejeição de seus moradores.

Percebe-se, com isso, que um dos maiores entraves enfrentados pelas plataformas para a expansão de seus negócios, assim como de quem intenciona investir como anfitrião, são as barreiras relacionadas ao direito de vizinhança impostas pelos sistemas jurídicos dos países onde operam.

Para exemplificar como alguns países têm buscado controlar e conter os problemas ocasionados pelo avanço do compartilhamento imobiliário, Tavolari (2017) destacou algumas importantes regulações em cidades pelo mundo. Estão entre elas: Berlim proibiu a alteração do uso de imóveis residenciais (locação ou sublocação para turistas ou visitantes esporádicos, têm de ser autorizadas pela prefeitura) por meio de lei específica; a cidade norte-americana de São Francisco tentou limitar o tempo de aluguel através da Airbnb a setenta e cinco noites por ano e também ampliar os direitos dos vizinhos que entrassem com ações judiciais contra anfitriões da plataforma digital que alugassem unidades em seus prédios, porém o projeto de lei não foi aprovado; Barcelona criou normas no sentido de multar a própria Airbnb por permitir o cadastramento de imóveis sem licença (autorização que depende de registro e pagamento de taxas ao poder público) na plataforma; na canadense Quebec, há uma proposta de lei buscando equiparar a atividade de compartilhamento imobiliário por plataforma digital àquela desenvolvida por hotéis, pousadas e outros assemelhados tradicionais com aplicação igualitária de normas tributárias e de zoneamento; por último, uma medida mais conciliatória foi adotada por Amsterdam. A cidade inovou ao fazer uma parceria formal com a Airbnb, tendo como resultado desse acordo a fiscalização e o impedimento de uso de hotéis ilegais pela plataforma, bem como da informação diretamente à prefeitura dos dados sobre aluguel e compartilhamento na cidade e, ainda, a coleta e o repasse de impostos a serem arcados por turistas.

Além desses, nas próximas seções serão apresentadas algumas considerações acerca do que dispõe a lei francesa em relação à Paris e, também, a lei espanhola em relação à sua capital.

4.3.1 Disposições contidas na legislação francesa

A lei analisada nesta seção é o *Code de la construction et de l'habitation* (Código de Construção e Habitação, em tradução nossa).

Segundo Blanco (2021, <https://www.migalhas.com.br/coluna/migalhas-edilicias/351673/leis-anti-airbnb--o-que-vem-por-ai?>), a lei francesa:

prevê que a atividade de aluguel turístico mobiliado só pode ser exercida em instalações de uso residencial após obtenção pelo titular de uma autorização específica concedida pela câmara municipal.

Os regulamentos aplicáveis para as locações de curto prazo (também chamados de "turísticos") diferem dependendo se é uma residência principal ou secundária.

Assim Paris, só permite aos proprietários que aluguem sua residência principal durante 120 dias ao ano. Aqueles que ultrapassarem esse limite e aluguem a sua residência principal por mais de 4 meses nos últimos 12 correm o risco de uma multa de 5.000 a 10.000 euros.

Fica bastante evidente pelo trecho a seguir (RÉPUBLIQUE FRANÇAISE, 2022, https://www.legifrance.gouv.fr/codes/section_lc/LEGITEXT000006074096/LEGISCTA_000019286496/?) o desígnio de manter a organização urbana impedindo a alteração desordenada da destinação de imóveis que foram construídos para uso residencial, numa área para esse fim, em empreendimentos comerciais que o compartilhamento por intermédio das plataformas está provocando. Segundo a lei francesa:

La présente section est applicable aux communes de plus de 200 000 habitants et à celles des départements des Hauts-de-Seine, de la Seine-Saint-Denis et du Val-de-Marne. Dans ces communes, le changement d'usage des locaux destinés à l'habitation est, dans les conditions fixées par l'article L. 631-7-1, soumis à autorisation préalable.¹³

[...]

Le fait de louer un local meublé destiné à l'habitation de manière répétée pour de courtes durées à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile constitue un changement d'usage au sens du présent article.¹⁴

Blanco (2021) ainda explica que a legislação francesa no intento de frear o uso

¹³ Esta seção é aplicável a municípios com mais de 200.000 habitantes e aos dos departamentos de Hauts-de-Sena, Sena-Saint-Denis e Val-de-Marne. Nesses municípios, a mudança de uso das instalações destinadas à habitação está, nas condições estabelecidas pelo artigo 631-7-1, sujeito a autorização prévia.

¹⁴ O fato de alugar um local mobiliado destinado a moradias repetidamente por curtos períodos para uma clientela que não se reside ali constitui uma mudança de uso dentro do significado deste artigo.

em larga escala das plataformas de compartilhamento imobiliário, em especial da Airbnb, criou um mecanismo de compensação complexo para aqueles proprietários que possuem uma segunda residência e desejam explorá-la economicamente por meio das plataformas.

Para esses casos eles deverão apresentar outras instalações comerciais no mesmo distrito e transformá-las em residências cuja superfície deverá ter o dobro do imóvel explorado.

De acordo com a justificativa divulgada pelo *site* www.paris.fr (PARIS, <https://www.paris.fr/pages/meubles-touristiques-3637>), em relação às medidas legais:

*La compensation consiste à transformer des surfaces commerciales en logements, pour compenser la perte de surfaces d'habitation du local transformé. Le demandeur la propose sur son propre patrimoine ou sur le patrimoine d'un tiers qui lui cède cette possibilité à titre onéreux ou gratuit. Cette compensation a pour but la préservation de l'équilibre entre l'habitat et les activités économiques.*¹⁵

Condições como essas são de difícil implementação e, claramente, visam desestimular o uso de instalações residenciais para fins de locação de curta temporada, entendendo isso como atividade comercial.

4.3.2 Disposições contidas na legislação espanhola

Barcelona, segundo Blanco (2021), é considerada uma importante cidade a confrontar a plataforma Airbnb. A cidade espanhola cuida de tornar-se uma referência mundial do turismo sustentável.

Da mesma forma que a francesa, a legislação hispânica demonstra uma índole de controle e preocupação com o desequilíbrio que o uso das residências para fins preponderantemente econômicos possa acarretar ao plano urbanístico das cidades.

Um dos instrumentos legais que bem demonstra essa forma de regulação urbanística é o Pla especial urbanístic per a la regulació dels establiments d'allotjament turístic, albergs de joventut, habitatges d'ús turístic, llars compartides i

¹⁵ A compensação consiste em transformar áreas comerciais em habitação, para compensar a perda de áreas residenciais das instalações transformadas. O requerente oferece-o em seu próprio patrimônio ou sobre os bens de terceiros que lhe dá essa possibilidade de uma taxa ou gratuita. O objetivo dessa compensação é preservar o equilíbrio entre habitação e atividades econômicas.

residències col·lectives docents d'allotjament temporal a Barcelona; amb les modificacions respecte al document aprovat inicialment, a què fa referència l'informe de la Direcció de Serveis de Planejament i de la Direcció de Serveis d'Actuació Urbanística ¹⁶, que está inserido na legislação municipal da cidade de Barcelona.

Para ilustrar, destaca-se no referido Plano Urbanístico (BARCELONA, 2021, p. 10, grifo do autor) trecho que refere-se a normativas referentes ao uso de imóveis residenciais como alojamento, segundo o qual:

Article 22. Determinacions generals

L'establiment de nous habitatges d'ús turístic resta subjecte al compliment de les condicions següents:

a. El compliment dels requisits, capacitat màxima i serveis establerts en la legislació vigent de turisme (Decret 75/2020, de 4 d'agost, de turisme de Catalunya, o norma que el substitueixi) i dels establerts en la normativa sectorial o municipal aplicable i en l'Ordenança municipal que, en el seu cas, reguli aquest tipus d'establiments.

b. No es podran situar en cap edifici en què hi hagués una entitat destinada a habitatge a data 1 de juliol de 2015, ni tampoc en planta baixa o en habitatge unifamiliar. L'acreditació de la manca de destí de l'entitat a habitatge a data 1 de juliol de 2015 es podrà realitzar per qualsevol dels mitjans de prova admissibles en dret.

c. Que l'ús sigui admès pel planejament. d. L'adequació a les condicions zonals regulades en l'article 23. ¹⁷

Dessa forma encerra-se o presente capítulo, o qual logrou demonstrar de forma exemplificativa como os diversos sistemas governamentais têm reagido às consequentes mudanças no cenário social, econômico e urbanístico que os novos modelos disruptivos vem provocando na vida diária das pessoas.

¹⁶ Plano urbano especial para a regulamentação de estabelecimentos de alojamento turístico, albergues para jovens, habitações turísticas, casas compartilhadas e ensino de residências coletivas de alojamento temporário em Barcelona; com as modificações em relação ao documento inicialmente aprovado, referido no relatório da Diretoria de Serviços de Planejamento e da Diretoria de Serviços de Ação Urbana.

¹⁷ **Artigo 22. Determinações gerais**

O estabelecimento de novas casas para uso turístico está sujeito ao cumprimento das seguintes condições:

a. Cumprimento dos requisitos, capacidade máxima e serviços estabelecidos na legislação turística vigente (Decreto 75/2020, de 4 de agosto, sobre o Turismo da Catalunha, ou a regra que a substitui) e aqueles estabelecidos nas normas setoriais ou municipais aplicáveis e na portaria municipal que, se for o caso, regulamenta esse tipo de estabelecimento.

b. Eles não podem estar localizados em nenhum prédio em que houvesse uma entidade destinada à habitação a partir de 1º de julho de 2015, nem no térreo ou em moradias unifamiliares. O credenciamento da falta de destinação da entidade na habitação a partir de 1º de julho de 2015 pode ser realizado por qualquer meio de comprovação admissível em lei.

c. Que o uso seja admitido pelo planejamento.

d. Adaptação às condições zonais reguladas no artigo 23.

5 CONCLUSÃO

Ao partir para o desfecho deste trabalho, é importante, inicialmente, resgatar a ideia original que ensejou todas as tarefas aqui desenvolvidas: as repercussões jurídicas em face da legislação brasileira atual das relações estabelecidas a partir da disposição de imóvel para uso em economia de compartilhamento, esta operada por meio de plataforma digital, com ênfase na questão dos limites do exercício do direito à propriedade quando a unidade imobiliária está congregada num espaço de condomínio edilício.

Foi partindo-se dessa inquietação, que foram traçadas as metas a serem conquistadas no decurso da pesquisa com vistas à sua estruturação. O objetivo geral de construir um conhecimento amplo sobre os aspectos jurídicos que se originam a partir das relações contratuais firmadas por intermédio de plataformas digitais destinadas à disponibilização imobiliária onerosa e de identificar nas fontes do direito se a propriedade de uma unidade imobiliária congregada em espaço de condomínio edilício pode sofrer restrições ao seu exercício impostas pela convenção condominial, especificamente pela existência de cláusula de vedação à locação ou hospedagem não tradicionais operadas pelos meios tecnológicos, foi perseguido de forma sistemática desdobrando-se as ações em objetivos específicos destinadas a abordagens pontuais que formaram o caminho lógico até a resposta para o problema.

Feitas essas considerações, planejadas e deduzidas as matérias que precisariam ser conhecidas para possibilitar a conclusão do trabalho, seguiu-se aos objetivos específicos.

No primeiro capítulo – dedicado a apresentar os aspectos históricos e conceituais relacionados à modalidade negocial objeto do estudo sob o prisma das relações privadas e locatícias, em cotejo com os princípios constitucionais diretamente incidentes sobre a matéria e à luz de definições antropológicas e econômicas consolidadas –, foi possível entender a propriedade privada como um instituto que remanesce como um dos pilares do estado de liberdade almejado pelas sociedades democráticas. Desde os primórdios da formação do direito privado nas sociedades gregas e romanas antigas, até a forma como hoje é constituído, a propriedade é uma concepção em permanente mutação e um direito que se configura de acordo com o prisma político-ideológico do sistema jurídico onde se

encontra inserido. Ou seja, a definição de propriedade não é estática e consolidada. Suas feições sempre foram desenhadas pelo modelo político, econômico e social adotado em cada local e em cada momento histórico considerado, tanto que, na contemporaneidade, num mundo em que a humanidade começa a se dar conta da finitude e escassez dos recursos essenciais ao bem-estar e à continuidade da vida, são esboçadas novas perspectivas sobre a propriedade, como se verá adiante.

Foi possível, também, chegando até o sistema jurídico brasileiro em vigor, enquadrar a propriedade privada no campo do Direito das Coisas, o qual cuida de estabelecer os limites do exercício do direito das pessoas sobre os bens de natureza corpórea. O Direito das Coisas, codificado no sistema pátrio, rege a forma como a propriedade deverá ser exercida e fixa os parâmetros para usar, gozar, dispor e reivindicar os bens de natureza privada.

Longe, então, de ser considerado um direito absoluto, a relação de senhoridade dos indivíduos com as coisas se sujeita a regramento imposto pela lei, segundo a ordem constitucional. E, é dentro desse postulado que reside a primeira insegurança no tocante à possibilidade de livre disposição de um bem: onde estão as fronteiras do exercício do direito de propriedade de um imóvel quando este é ofertado para locação ou hospedagem de curta duração em uma plataforma virtual de negócios.

Em breve passagem pela história do direito, verificou-se como surgiram e evoluíram as relações locatícias. Malgrado oportunamente discorrer-se sobre a natureza jurídica do modelo comercial do qual se ocupa esta pesquisa, momento em que será demonstrado que a mesma não se encaixa em nenhuma das formas então reguladas pelo direito, aspectos da locação mostram-se presentes e relevantes para compreensão do tema.

Dessa feita, viu-se que a locação surgiu com o direito civil romano e, hoje, constitui-se em modalidade contratual típica, sendo que a subespécie que aqui interessa é a locação urbana para temporada prevista no artigo 48 da Lei do Inquilinato, porque há quem entenda que se aplicaria ao modelo operado pelas plataformas de compartilhamento.

Nessa análise, foram pontuadas as características de um contrato de locação tradicional, de acordo com as classificações doutrinárias mais importantes.

Ainda na esteira dos aspectos históricos e conceituais, foi possível compreender a principiologia constitucional brasileira em relação ao

desenvolvimento econômico e social dos indivíduos e da coletividade. Na seção a esse assunto destinada, constatou-se que, à luz dos valores supremos elencados pelo legislador constituinte, e para assegurar o exercício dos direitos sociais e individuais da sociedade brasileira, foi estabelecida uma ordem econômica baseada na propriedade, na livre iniciativa e no fim social. Cabendo ao Estado intervir, sempre e somente, quando necessário ao restabelecimento do equilíbrio na ordem econômica.

Restou patente nessa parte do estudo, então, que a livre iniciativa e a função social da propriedade são os vetores axiológicos daquilo que está na essência de um modelo de economia capitalista num contexto de estado democrático de direito.

De um lado tem-se a liberdade de empreender, que precisa ser exercida em prol do crescimento de toda a sociedade e não unicamente em atenção a interesses particulares. Por outro, a função social da propriedade indica que esta deve significar um meio de existência digna para todos e, por consequência, de justiça social.

Afastando-se um pouco do campo do direito, pela sua modernidade e pela incidência em outras áreas do conhecimento, a pesquisa buscou definições que igualmente serviriam a distinguir de maneira mais técnica e precisa a origem e os fundamentos do compartilhamento oneroso de acomodações por meio de plataformas negociais que atuam em ambiente virtual.

Embora seja algo claramente perceptível e já incorporado ao cotidiano, os recursos tecnológicos que hoje servem à satisfação de muitas necessidades humanas são o resultado da chamada quarta revolução. Descrita pelos historiadores como sendo o último dos eventos transformadores da sociedade global, hoje vive-se a era da tecnologia da informação, a qual tem como antecedentes a mecanização da indústria, a descoberta da eletricidade que permitiu a manufatura em massa e o desenvolvimento da eletrônica.

Como já oportunamente mencionado, a evolução da tecnologia teve influência decisiva para que o mundo se transformasse a ponto de remodelar tão profundamente hábitos e valores em todas as sociedades. A facilidade de intercâmbio de capital, de pessoas ou de informações, proporcionado pelo desenvolvimento da informática, em especial pelo advento da *internet*, trouxe uma maior integração entre países e seres humanos.

Foi nesse contexto, fomentado pela integração que trouxe a rede mundial de computadores, que *startups* se transformaram em empresas de amplitude global,

impulsionando negócios como o compartilhamento imobiliário de que se está a tratar. E, tal é a abrangência desse fenômeno que, com convicção, é possível afirmar: inexistência de probabilidade de retrocesso.

Mas especificamente em relação à disponibilização de bens e serviços particulares pela *internet* como forma de obtenção de renda, a tecnologia somente serviu como meio para que tal recurso fosse implementado. Antes disso, foi preciso que outra ideia originária fosse desenvolvida e assimilada pelas pessoas: o compartilhamento de bens como forma de economia que se direciona à sustentabilidade e uso racional de recursos. Isto, instrumentalizado por um sistema pensado para integrar e aproximar pessoas com interesses econômicos correspondentes: a plataforma.

Assim, a inspiração que surgiu de uma necessidade (segundo é relatado pelos criadores da pioneira Airbnb), precisou associar fórmulas já idealizadas ao proveito proporcionado pela *internet* para tornar realidade uma das mais abrangentes e impactantes redes de negociação imobiliária do mundo.

O segundo capítulo do trabalho ocupou-se em atender ao objetivo específico de identificar os contornos jurídicos da matéria buscando identificar qual a forma contratual mais se amolda ao modelo em estudo. Também foi realizada uma abordagem acerca de um possível novo sentido atribuído à propriedade privada, mais atual e ajustado à noção de insuficiência de recursos vitais. Ainda dentro dos propósitos do capítulo, houve um empenho em desvelar até que ponto uma convenção de condomínio pode decretar restrições ao exercício do direito de propriedade, acrescentando-se à problemática a hipótese de uma situação extrema em que a exploração econômica do imóvel particular é meio de sobrevivência.

Para tanto, de início percebeu-se a importância para o desenvolvimento social e econômico das pessoas que reveste o instituto do contrato. Seja pelo seu caráter instrumental em fazer circular bens e serviços, seja pela funcionalidade social que lhe atribui a Constituição Brasileira.

A locação ou hospedagem por compartilhamento é um modelo contratual, ainda que sujeito a ser melhor elucidado, e uma forma de economia de mercado imobiliário que diferencia-se do mercado convencional local por ser acessível e prático, por permitir pesquisar preços e acomodações de forma rápida e eficiente, por proporcionar segurança para a negociação e, principalmente, por virtualmente concentrar possibilidades que fisicamente seriam impraticáveis.

Esses aspectos aliados ao alcance geográfico que as plataformas digitais de compartilhamento imobiliário possibilitam, representam inegável incremento à economia individual e da sociedade coletivamente, uma vez que tendem a popularizar a experiência turística, estendo-o às faixas de rendas menos privilegiadas, além de movimentar, por consequência, outros setores do comércio de bens e serviços. Fatores que alimentam substancialmente a máquina da economia.

Dessa forma, entende-se que a relevância que o compartilhamento de bens e serviços por aplicativos diversos ostenta confirmam a função contratual de promoção do desenvolvimento social e econômico.

E, uma vez que se está a tratar de relação contratual, é preciso buscar no campo das características e das classificações doutrinárias a melhor definição para a modalidade em comento.

Nessa etapa da pesquisa foram separadas as classificações doutrinárias aplicadas ao direito contratual que poderiam interessar a tal propósito. Verificou-se que a locação ou hospedagem realizadas pelas plataformas de compartilhamento imobiliário compõem-se de plúrimas relações obrigacionais envolvendo a agenciadora (plataforma), o anfitrião e o hóspede e que, portanto, indica a existência não de um, mas de no mínimo três contratos.

Desse modo, ainda que fosse possível identificar as diversas formas contratuais que compõem o complexo obrigacional que se origina a partir da negociação instrumentalizada pela plataforma, seria inviável estipular-se em qual das classificações (nominada e típica ou inominada e atípica) se encaixaria, sem uma análise mais profunda e própria para esse fim. Pelas suas características, com regras próprias estipuladas em termos de uso, e seguindo a compreensão da jurisprudência, deduz-se pelo estabelecimento de modalidade híbrida e totalmente nova de relação contratual.

Esse hibridismo é assim considerado, justamente porque a forma de colocar uma acomodação residencial a disposição para servir a fins econômicos, tal como praticado pelas plataformas virtuais, traz em si elementos que são próprios da locação urbana (especificamente na modalidade por temporada) e, ao mesmo tempo, da atividade profissional de hospedagem regulada pela Política Nacional de Turismo.

Sobre essa questão, diga-se, apontou a pesquisa que ainda paira muita incerteza e divergência de entendimento entre operadores do direito, poder público e

aqueles diretamente envolvidos com o tema. Foi possível constatar em leis, projeto de lei e acórdãos de tribunais superiores analisados embasamentos discordantes, em que alguns reconhecem a atividade das plataformas como se tratando de locação de curta temporada, outros como uma forma de hospedagem não profissional. E, outros ainda, como prática *sui generis* que não se amolda a nenhuma das formas contratuais referenciadas em particular, mas com características amalgamadas das duas.

Na continuação, novas teorias sobre a concepção da propriedade foram trazidas ao estudo. Diferentemente da abordagem do primeiro capítulo, que seguiu o viés histórico, com disposição de mostrar a evolução sofrida pelo instituto ao longo do tempo e em razão do contexto político e ideológico no qual se achava inserido, o capítulo seguinte empenhou-se em salientar percepções mais realísticas da propriedade privada que surgem a partir do uso mais racional dos bens.

Isso não significa desvirtuamento da função social da propriedade. Esta, apoiada em recente noção relativamente às suas possibilidades, não se encontra ameaçada, ao contrário, tem sua qualidade funcional ainda mais reforçada.

Os autores consultados, e que defendem tal posicionamento, colocam que o acesso como uma faculdade decorrente da disposição dos bens econômicos, permitiria uma melhor funcionalização do direito propriedade imóvel. Ao contrário do que ocorreria com sua vedação, que representaria um entrave a proposta de compartilhamento da propriedade imóvel.

Partindo para as questões que fecham o capítulo, foram levantados os diferentes pontos de vista da doutrina e da jurisprudência em relação à autoridade da convenção de condomínio diante da vontade de um condômino edifício em explorar economicamente seu espaço particular por meio de aplicativos de compartilhamento de acomodações.

Dessa análise, restou perceptível que, a despeito de estar sedimentado que a propriedade não é um direito absoluto – que seu exercício é delimitado por regras que visam a harmonia e a boa convivência entre os indivíduos – dúvidas ainda persistem no tocante àquelas restrições que não decorrem da interpretação direta da lei, mas da autorização legal para disposição de natureza privada.

Essencialmente, se está a falar das regras convencionadas pelo condomínio edifício que, segundo a doutrina dominante, destinam-se a regular direitos e deveres para os condôminos, desde que não conflitantes com a lei, com vistas a harmonizar

o convívio destes. São indispensáveis nessa normatização, dentre outras coisas, a determinação do modo de utilização das áreas comuns e da destinação do condomínio.

Consiste, então, na discricionariedade delegada pela lei ao condomínio, em contraste aos poderes inerentes à propriedade, a maior fonte de conflitos naqueles casos em que um proprietário de unidade edilícia intenciona utilizar-se economicamente de seus espaços privados para auferir renda mediante locação ou hospedagem de curta duração pelas plataformas virtuais.

Se, de um lado a lei civil expressa o direito do condômino de usar, fruir e livremente dispor das suas unidades, da mesma forma impõe vedação ao exercício desses direitos diversamente à sua destinação, nem de maneira prejudicial ao sossego, salubridade e segurança dos possuidores, ou aos bons costumes.

As lides que chegaram à instância superior do Poder Judiciário tendo como objeto a controvérsia aqui discutida, demonstraram que existem correntes de entendimento divergentes, não obstante a jurisprudência no momento aponte para determinada direção.

Há magistrados que defendem que quando espaços privados são explorados economicamente para locação ou hospedagem pelo modelo anfitrião/hóspede criado pelas plataformas digitais, há o desvio da destinação conferida ao condomínio pela sua convenção, além de afetação do sossego e segurança dos outros condôminos pelo trânsito de pessoas estranhas nas áreas comuns. Esse é o posicionamento majoritário que atualmente direciona os julgamentos do STJ.

Mas, em contrapartida, julgadores entendem que dispor de um imóvel para uso por terceiros, ainda que de forma onerosa, não tem o condão de desvirtuar a destinação conferida pela assembleia condominial por meio de sua convenção. Asseveram que a hermenêutica jurídica não poderia permitir a interpretação ampliativa de uma norma limitadora. Também não veem nesse tipo de exploração econômica o alegado comprometimento da tranquilidade e da segurança dos demais consortes.

E, como a resposta perseguida pela pesquisa transita por sopesar compreensões heterogêneas relativamente a forma de compatibilizar direitos conflitantes, entendeu-se por necessário que fosse acrescido à discussão o tópico relativo ao mínimo existencial para garantia de uma vida digna.

É sabido que somente a apreciação jurisdicional do caso concreto poderá aferir quando a exploração econômica de uma moradia configura meio de subsistência. Entretanto, sendo essa a realidade, a controvérsia sobre qual direito prepondera – se o da livre disposição do espaço privado ou a restrição imposta pela convenção condominial – assume outra dimensão. Nesse caso, acredita-se, o sistema jurídico precisa ser sistemático e coerente. E o valor maior da dignidade humana deverá guiar a solução decidida pelo Poder Judiciário.

No derradeiro capítulo, foram analisadas as fontes do direito atualmente existentes que tratam da matéria. Essa tarefa se resumiu a reunir os conteúdos produzidos em julgamentos recursais que tramitaram no STF e STJ, leis municipais, um projeto de lei que tramita no Congresso Nacional e no direito comparado com duas leis europeias. Tal análise objetivou dimensionar a regulação que já existe, para qual sentido aponta e se, de alguma maneira, pode contribuir para a resolução da questão posta no presente trabalho.

Como constatação de ordem geral, inexistente no Brasil e é desconhecido em outros países um complexo de normas jurídicas cujo conteúdo seja destinado especificamente a descrever e regulamentar o tema do compartilhamento oneroso de bens intermediado por plataformas virtuais, em especial de locação e hospedagem de cômodos.

Quanto à jurisprudência, os julgados referem-se a lides envolvendo condôminos e condomínio, cujos aspectos controvertidos já foram explanados, além de uma questão resolvida pela Corte Suprema acerca da constitucionalidade de uma lei municipal paulistana que pretendia proibir a empresa Uber de operar na cidade. A ideia mais importante que soou em unísono em todos esses recursos analisados é que é impensável frear o curso do progresso tecnológico em nome de uma ordem política, econômica e social já instalada. O poder institucional terá que arcar com o ônus de adequar-se às novas formas de interação social e negocial que o avanço da tecnologia traz consigo.

Da parte do Poder Legislativo, há que se mencionar o Projeto de Lei que tramita desde 2019 propõe a inclusão da forma compartilhada de exploração econômica de moradia (total ou parcial) por meio de plataformas digitais como uma subespécie de locação por temporada, para isso alterando o texto da Lei do Inquilinato. Ademais, parece querer confirmar o caminho seguido pela jurisprudência, conferindo à convenção de condomínio edilício total respaldo para

permitir ou impedir por conveniência que algum condômino possa dispor de sua área naqueles moldes.

Esse processo legislativo em andamento demonstrou mais uma vez opiniões divergentes sobre o mesmo tema. Seu autor justificou a proposta com base na liberdade do condomínio em deliberar sobre a necessidade de vedação aos condôminos colocarem suas unidades à disposição nas plataformas de compartilhamento, conformes as razões de conveniência relacionadas ao sossego e segurança. Já o relator da CCJ do Senado Federal, onde o projeto encontra-se aguardando votação, manifestou-se contrário àquele posicionamento por não acreditar que a modalidade em discussão possa gerar efeitos potencialmente negativos à vizinhança condominial.

No que tange às leis municipais brasileiras, nota-se uma preocupação com a regulação da locação e da hospedagem de curta temporada, que incluiu aquelas operadas por plataformas de compartilhamento, e que provavelmente deve-se ao fato das duas cidades (Caldas Novas-GO e Ubatuba-SP) terem como a atividade turística como principal fonte de recursos. Contudo, o fato comum observado nas duas legislações é que seu conteúdo tem caráter prioritariamente controlador e tributário, embora contenha regras voltadas a disciplinar relações civis no âmbito municipal.

Por último, apoiado em artigos jurídicos relacionados e no próprio texto legal, foi objeto de análise o conteúdo de uma lei francesa e outra espanhola sobre o assunto. Na seção destinada a este tópico também foi apresentado um breve resumo de como é tratada a questão do compartilhamento imobiliário em várias cidades pelo mundo.

O que se depreende da legislação estrangeira verificada é que há uma preocupação generalizada pelos prejuízos urbanísticos e tributários que uma expansão descontrolada da exploração econômica dos imóveis residenciais possa provocar.

Principalmente nas leis europeias, a tônica está em desenvolver um modelo de turismo sustentável, buscando evitar o fenômeno denominado “turistificação” que é a ocupação desordenada de turistas em áreas predominantemente residenciais, alterando o plano urbanístico, e impedir potenciais degradações ambientais que a atividade poderia provocar.

Para alcançar seu desiderato, as iniciativas europeias expressamente caracterizam o compartilhamento de acomodações por meio de plataformas como sendo atividade comercial. Além disso, fixaram rígidas regras de controle, formas de compensação difíceis de atender e sanções pesadas por descumprimento das disposições. Tudo com nítido propósito de desestimular a atividade.

Assim, após minuciosa apreciação dos argumentos apresentados e análise sistemática do ordenamento jurídico, seguindo o método teórico adotado para a pesquisa, conclui-se que, apesar de legalmente previstas, as normas condominiais não são dotadas de autoridade suficiente para criar restrições ao exercício dos poderes inerentes à propriedade privada, além daquelas já previstas em lei. Como aconteceria se fosse convencionado o impedimento à exploração econômica das áreas privativas através de locação/hospedagem em economia de compartilhamento operada por plataformas digitais.

Fundamenta-se tal posicionamento, primeiramente, no fato de que não desnatura a destinação residencial atribuída ao condomínio dispor da unidade autônoma para proveito econômico, valendo-se da novel forma tecnológica a esse fim pensada. Ressalta-se que utilizar a unidade em desconformidade com a destinação do prédio representa uma violação de disposição legal aplicada aos condomínios edifícios. Esse é o principal argumento no qual se apoia a corrente defensora da licitude da vedação condominial.

Mesmo em um condomínio destinado à moradia tal argumento não se sustenta. Isso porque o formato em tela não pode ser comparado ao serviço de hospedagem prevista na Lei de Política Nacional de Turismo, que lhe atribuiria *status* de atividade empresária. Do contrário, caso fosse equiparada a uma locação urbana, esta teria que se sujeitar de forma subsidiária à disciplina da Lei do Inquilinato como locação residencial, ou seja, estaria respeitada a destinação do condomínio.

Também sustentou-se nos julgamentos apresentados no trabalho que as razões que permitiriam à convenção condominial estabelecer regra impeditiva do compartilhamento das suas unidades privadas estaria no comprometimento daqueles direitos de vizinhança que a circulação de terceiros poderia acarretar.

É bem verdade que tanto a Lei Substantiva quanto a Lei dos Condomínios preveem vedações a serem observadas pelos condôminos edifícios. Entre essas está a imposição de uso da unidade autônoma de maneira a não prejudicar o sossego, a salubridade e a segurança dos demais condôminos.

Todavia, aceitar esse fundamento é admitir a imposição de uma regra de natureza privada que se origina a partir (e somente) de pressupostos, ainda que ela possua respaldo legal para existir. A utilização e o trânsito de hóspedes pelas áreas comuns e privadas do prédio não indica, necessariamente, que haverá quebra da rotina normal do condomínio.

Além do mais, não se deve descurar que em um condomínio edilício as pessoas não vivem enclausuradas e sem contato com o mundo exterior. É público e notório que, mesmo naqueles complexos com controle rigoroso de acesso na portaria, terceiros precisam transitar pelas áreas comuns dos condomínios, como entregadores, visitantes, prestadores de serviço, etc, sendo a violação da ordem naquele local um risco inevitável a ser assumido e gerenciado. Também não se pode olvidar que, não raro, vizinhos condôminos são os que protagonizam problemas de violação à paz e a segurança dos demais, gerando questões, por vezes, tão graves que acabam no Poder Judiciário. Essas são situações reais análogas, com o mesmo potencial de ameaça ao equilíbrio do cotidiano dos habitantes condominiais, sobre as quais racionalmente só tem cabimento regras de controle (e não de total vedação).

Associado a esses fundamentos, é preciso ter em conta, também, que não só os direitos atinentes à propriedade podem estar sendo mitigados pelo condomínio se for convencionalizada proibição à prática de dispor a unidade privada (ou parte dela) para uso econômico por meio das plataformas de compartilhamento.

O projeto constitucional de construção de uma sociedade livre, baseia-se, dentre outros valores, no desenvolvimento econômico e social proporcionados pela livre iniciativa e pelo trabalho, como suficiente demonstrado no curso da pesquisa. Em vista disso, a obtenção de renda proporcionada pela exploração econômica de um imóvel, mesmo que este seja parte de uma relação condominial, e que permite aos indivíduos satisfazer suas necessidades materiais, converge para a compreensão de uma situação que adquire grandeza de direito fundamental. Tal proposição assume uma dimensão maior quando se depara com casos em que o único meio de subsistência que restou a um indivíduo vem da exploração do imóvel de que é proprietário.

Então, por mais nobre que sejam os propósitos da convenção condominial seria preciso haver um sentido teleológico plausível para a norma, uma razão de ser concreta que lhe permitisse criar restrições ao exercício de um direito fundamental,

sob o risco de se estar diante de uma forma equiparada de “censura prévia”.

Finalizando, é oportuno consignar que desde sua gênese, ainda na elaboração do projeto de pesquisa, o fator determinante para escolha do tema foi sua importância como reforço de natureza acadêmica para o debate das questões que o permeiam, além de se tratar de assunto atual e de impacto significativo na vida das pessoas em geral.

Dito de forma mais específica, a relevância do tema reside no fato de que a sociedade humana contemporânea vive uma nova revolução que está mudando significativamente as relações sociais e porque, em vista disso, inevitavelmente, o direito precisará ser repensado em muitos aspectos.

A contribuição científica que visa o presente estudo é que ele sirva como base para se desvendar e melhor entender as implicações de natureza jurídica que estão envolvidas na modalidade negocial objeto do tema. Muito embora, para alcançar essa meta, tenha sido necessário debruçar-se sobre alguns aspectos sociais, econômicos, históricos e antropológicos para construção do embasamento teórico, foi a compreensão no campo jurídico que interessou como resultado final. Tratou-se de identificar as fontes do direito a que se recorre atualmente para suprir a tarefa regulatória, bem como as lacunas legislativas a serem preenchidas. Tudo para que a atividade possa se desenvolver sob um regramento firme e sem conflitar com os fins constitucionais de estabelecimento de uma ordem econômica justa e produtiva, voltada para o bem-estar e pacificação social.

Por esta razão, almeja-se que o esforço dedicado a este trabalho resulte em contribuição ao contínuo e permanente processo de aprimoramento do direito, em particular naquilo que concerne às questões ligadas ao tema.

REFERÊNCIAS

- ALMEIDA, Amanda Silveira de. O pagamento da verba alimentar em tempos de pandemia e a crise econômica decorrente da COVID-19. **Revista Eletrônica Migalhas**, [s.l.], 11 maio 2020. Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/depeso/326555/o-pagamento-da-verba-alimentar-em-tempos-de-pandemia-e-a-crise-economica-decorrente-da-covid-19>. Acesso em: 13 jun. 2022.
- ALVIM NETO, José Manoel. Breves anotações para uma teoria geral dos direitos reais. *In*: CAHALI, Youssef Said (coord.). **Posse e propriedade**: doutrina e jurisprudência. São Paulo: Saraiva, 1987. p. 39-67
- AVVAD, Pedro Elias. **Direito imobiliário**: teoria geral e negócios imobiliários. 3. ed. rev. e ampl. Rio de Janeiro: Forense, 2012.
- BACELLAR FILHO, Romeu Felipe. **Direito administrativo e novo código civil**. Belo Horizonte: Fórum, 2007.
- BARROSO, Luís Roberto. Fundamentos teóricos e filosóficos do novo direito constitucional brasileiro. **Revista da EMERJ**, Rio de Janeiro, v. 4, n. 15, 2001. Disponível em: https://www.emerj.tjrj.jus.br/revistaemerj_online/edicoes/revista15/revista15_11.pdf. Acesso em: 13 jun. 2022.
- BENKLER, Yochai. Sharing Nicely: On Shareable Goods and the Emergence of Sharing as a Modality of Economic Production. **Yale Law Journal**, v. 114. p. 273-358. Disponível em: <https://digitalcommons.law.yale.edu/cgi/viewcontent.cgi?article=4927&context=yjlj>. Acesso em: 13 jun. 2022.
- BEVILÁQUA, Clóvis. **Direito das Coisas**. 5. ed. Rio de Janeiro: Forense. v. I e II.
- BEVILÁQUA, Clóvis. **Código Civil dos Estados Unidos do Brasil Comentado**. Rio de Janeiro: Francisco Alves, 1933. v. 3.
- BEZERRA, Juliana. Consequências da revolução Industrial. **Toda Matéria**, [s.l.], 2020. Disponível em: <https://www.todamateria.com.br/consequencias-da-revolucao-industrial>. Acesso em: 13 jun. 2022.
- BOTSMAN, Rachel; ROGERS, Roo. **What's Mine Is Yours**: The Rise of Collaborative Consumption. Nova York: HarperCollins, 2010.
- BRAGANÇA, Lúcio Roca. A dignidade da pessoa humana na Constituição de 1988. **Revista Jus Navigandi**, ISSN 1518-4862, Teresina, ano 16, n. 3053, 10 nov. 2011. Disponível em: <https://jus.com.br/artigos/20398/a-dignidade-da-pessoa-humana-na-constituicao-de-1988/3>. Acesso em: 13 jun. 2022.
- BRASIL. [Constituição (1988)]. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. Brasília, DF: Presidência da República, [2022]. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm. Acesso em: 13 jun. 2022.

BRASIL. **Decreto-lei 4.657, de 4 de setembro de 1942**. Institui o Lei de Introdução às normas do Direito Brasileiro. Brasília, DF: Presidência da República, [2018].

Disponível em:

https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Decreto-Lei/Del4657compilado.htm. Acesso em: 13 jun. 2022.

BRASIL. **Lei 4.591, de 16 de dezembro de 1964**. Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias. Brasília, DF: Presidência da República, [2021]. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/L4591.htm. Acesso em: 13 jun. 2022.

BRASIL. **Lei 8.245, de 18 de outubro de 1991**. Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes. Brasília, DF: Presidência da República, [2012]. Disponível em:

http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/L8245.htm. Acesso em: 13 jun. 2022.

BRASIL. **Decreto 591, de 6 de julho de 1992**. Atos Internacionais. Pacto Internacional sobre Direitos Econômicos, Sociais e Culturais. Promulgação. Brasília, DF: Presidência da República, [1992]. Disponível em:

https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto/1990-1994/d0591.htm. Acesso em: 13 jun. 2022.

BRASIL. **Lei 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Institui o Código Civil. Brasília, DF: Presidência da República, [2022]. Disponível em:

http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/L10406compilada.htm. Acesso em: 13 jun. 2022.

BRASIL. **Lei 11.771, de 17 de setembro de 2008**. Dispõe sobre a Política Nacional de Turismo [...]. Brasília, DF: Presidência da República, [2008]. Disponível em:

https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2007-2010/2008/lei/l11771.htm. Acesso em: 13 jun. 2022.

BRASIL. **Lei 12.587, de 3 de janeiro de 2012**. Institui as diretrizes da Política Nacional de Mobilidade Urbana; [...]. Brasília, DF: Presidência da República, [2020]. Disponível em:

Disponível em:

https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2011-2014/2012/Lei/L12587.htm.htm.

Acesso em: 13 jun. 2022.

BRASIL. **Lei nº 12.965, de 23 de abril de 2014**. Estabelece princípios, garantias, direitos e deveres para o uso da Internet no Brasil. Brasília, DF: Presidência da República, [2018]. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2011-](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2011-2014/2014/lei/l12965.htm)

[2014/2014/lei/l12965.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2011-2014/2014/lei/l12965.htm). Acesso em: 13 jun. 2022.

BRASIL. **Lei 13.640, de 26 de março de 2018**. Altera a Lei nº 12.587, de 3 de janeiro de 2012, para regulamentar o transporte remunerado privado individual de passageiros. Brasília, DF: Presidência da República, [2018]. Disponível em:

https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2015-2018/2018/Lei/L13640.htm. Acesso em: 13 jun. 2022.

BRASIL. **Lei 13.709, de 14 de agosto de 2018.** Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais (LGPD). Brasília, DF: Presidência da República, [2020]. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2018/lei/l13709.htm?msckid=6f2ec5d7c1c211ecaa71863b19151feb. Acesso em: 13 jun. 2022.

BRASIL. **Lei 13.874, de 20 de setembro de 2019.** Institui a Declaração de Direitos de Liberdade Econômica [...]. Brasília, DF: Presidência da República, [2021]. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2019-2022/2019/lei/L13874.htm. Acesso em: 13 jun. 2022.

BRASIL. **Lei 14.195, de 26 de agosto de 2021.** Dispõe sobre a facilitação para abertura de empresas [...]. Brasília, DF: Presidência da República, [2021]. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2019-2022/2021/lei/L14195.htm. Acesso em: 13 jun. 2022.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **Súmula nº 486.** É impenhorável o único imóvel residencial do devedor que esteja locado a terceiros, desde que a renda obtida com a locação seja revertida para a subsistência ou a moradia da sua família. Brasília, DF: Superior Tribunal de Justiça, [2012]. Disponível em: <https://processo.stj.jus.br/SCON/pesquisar.jsp>. Acesso em: 13 jun. 2022.

BRASIL. Supremo Tribunal Federal. **Recurso Extraordinário nº 1.054.110-SP.** DIREITO CONSTITUCIONAL. RECURSO EXTRAORDINÁRIO. REPERCUSSÃO GERAL. TRANSPORTE INDIVIDUAL REMUNERADO DE PASSAGEIROS POR APLICATIVO. LIVRE INICIATIVA E LIVRE CONCORRÊNCIA. [...]. Recorrente: Câmara Municipal de São Paulo. Recorrido: Confederação Nacional de Serviços - CNS. Relator: Min. Luís Roberto Barroso, 9 de maio de 2019. Disponível em: <https://redir.stf.jus.br/paginadorpub/paginador.jsp?docTP=TP&docID=750765676>. Acesso em: 13 jun. 2022.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **Recurso Especial nº 1.819.075-RS.** 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. [...]. Recorrentes: Monica Dutczak e Gyan Celah dos Santos. Recorrido: Condomínio Edifício Coorigha. Relator: Min. Luis Felipe Salomão, 20 de abril de 2021. Disponível em: https://processo.stj.jus.br/SCON/GetInteiroTeorDoAcordao?num_registro=201900606333&dt_publicacao=27/05/2021. Acesso em: 13 jun. 2022.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **Recurso Especial nº 1.884.483-PR.** RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. AÇÃO DE ANULAÇÃO DE ASSEMBLEIA CONDOMINIAL. CONVENÇÃO. DESTINAÇÃO EXCLUSIVAMENTE RESIDENCIAL. PREVISÃO. 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. [...]. Recorrente: Marcelo José Baccarin Costa. Recorrido: Condomínio Edifício Infante de Sagres. Relator: Min. Ricardo Villas Bôas Cueva, 23 de novembro de 2021. Disponível em: https://scon.stj.jus.br/SCON/GetInteiroTeorDoAcordao?num_registro=202001740396&dt_publicacao=02/02/2022. Acesso em: 13 jun. 2022.

CALDAS NOVAS. **Lei Complementar Municipal nº 099, de 18 de dezembro de 2017**. Que regula a exploração de imóveis residenciais como meios de hospedagem remunerada no município de Caldas Novas/GO, e dá outras providências. Caldas Novas: Câmara de Vereadores, [2017]. Disponível em: <https://www.caldasnovas.go.gov.br/wp-content/uploads/2018/08/Lei-Complementar-099-2017.pdf>. Acesso em: 13 jun. 2022.

COULANGES, Numa Denis Fustel de. **A cidade antiga**. Tradução de Roberto Leal Ferreira. São Paulo: Martin Claret, 2009.

DIAMOND, Jared. **Armas, germes e aço: os destinos das sociedades humanas**. Tradução: Sílvia de Souza Costa, Cynthia Cortes e Paulo Soares. 19. ed. Rio de Janeiro: Record, 2017.

DOUGLAS, Mary; ISHERWOOD, Baron. **O Mundo dos Bens**. Rio de Janeiro: Editora UFRJ, 2013.

FACHIN, Luiz Edson. **Comentários ao Código Civil**. São Paulo: Saraiva, 2003. v. 15.

FELSON, Marcus, SPAETH, Joe L. Community Structure and Collaborative Consumption: A Routine Activity Approach. SAGE Journals. **American Behavioural Scientist**. Urbana-Champaign, [s.l.], 01 mar. 1978. Disponível em: <https://journals.sagepub.com/doi/10.1177/000276427802100411>. Acesso em: 13 jun. 2022.

FERNANDES, Alexandre Cortez. **Direito Civil: contratos**. Caxias do Sul: Educus, 2011.

GAGLIANO, Pablo Stolze; PAMPLONA FILHO, Rodolfo. **Novo curso de direito civil: Direitos reais**. 3. ed. São Paulo: Saraiva Educação, 2021. v. 5. *E-book*. Disponível em: <https://app.saraivadigital.com.br/leitor/ebook:754443>. Acesso em: 13 jun. 2022.

GAGLIANO, Pablo Stolze; PAMPLONA FILHO, Rodolfo. **Novo curso de direito civil: Contratos**. 4. ed. São Paulo: Saraiva Educação, 2020. v. 4. *E-book*. Disponível em: <https://app.saraivadigital.com.br/leitor/ebook:754444>. Acesso em: 13 jun. 2022.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro: Contratos e Atos Unilaterais**. 11. ed. São Paulo: Saraiva, 2014. v. 3.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro: Direito das Coisas**. 9. ed. São Paulo: Saraiva, 2014. v. 5.

GROSSI, Paolo. **História da propriedade e outros ensaios**. Rio de Janeiro: Renovar, 2006.

HARARI, Yuval Hoah. **Sapiens: Uma breve história da humanidade**. Trad. Janaína Marcoantonio. Porto Alegre: L&PM, 2020.

HAWLEY, Amos Henry. **Human Ecology: A Theory of Community Structure**. New York: Ronald, 1950.

HAZAN, Bruno Ferraz; POLI, Luciana Costa. A função social dos contratos como instrumento para o desenvolvimento econômico sustentável. **Argumentum – Revista do Direito**, Marília, v. 14, p. 43-60, 2013. Disponível em: <http://201.62.80.75/index.php/revistaargumentum/article/view/976/596>. Acesso em: 13 jun. 2022.

KOLLER, Carlos Eduardo. **O direito de acesso à propriedade imóvel a partir da economia compartilhada: uma análise econômica**. Belo Horizonte: Editora Dialética, 2021.

KOOPMAN, Christopher; MITCHELL, Matthew; THIERER, Adam. The Sharing Economy and Consumer Protection Regulation: The Case for Policy Change. **The Journal of Business, Entrepreneurship & the Law. Pepperdine University School of Law**, L. 529 [s.l.], 2015. Disponível em: <https://digitalcommons.pepperdine.edu/jbel/vol8//iss24>. Acesso em: 13 jun. 2022.

LAFLOUFA, Jacqueline. Pode confiar: a economia compartilhada ganha força no Brasil. **Revista Digital Galileu**, [s.l.], 2015. Disponível em: <https://revistagalileu.globo.com/Revista/noticia/2015/02/pode-confiar.html>. Acesso em: 13 jun. 2022.

LESSIG, Lawrence. **Remix - Making Art and Commerce Thrive in the Hybrid Economy**. Nova York: Penguin, 2009. Disponível em: <https://pt.scribd.com/doc/47089238/Remix>. Acesso em: 13 jun. 2022.

LIMA, Lucas Santos. Redes Sociais e Primavera Árabe. **Observatório de Redes Sociais**. Laboratório de Mídia e Conhecimento da UFSC - Universidade Federal de Santa Catarina, Florianópolis, [entre 2018 e 2021]. Disponível em: <https://observatorioderedessociais.blogspot.com/2018/11/redes-sociais-e-primavera-arabe.html>. Acesso em: 13 jun. 2022.

MAGALHÃES, Guilherme A. Canedo de. **O abuso do poder econômico: apuração e repressão**. Rio de Janeiro: Artenova, 1975.

MARINO, Francisco Paulo de Crescenzo. **Contratos coligados no direito brasileiro**. São Paulo: Editora Saraiva, 2009.

MENDES, Gilmar Ferreira; BRANCO, Paulo Gustavo Gonet. **Curso de Direito Constitucional**. 16 ed. São Paulo: Saraiva Educação, 2021.

MITIDIERO, D.; SARLET, I. W.; MARINONI, L. G. **Curso de direito constitucional**. 10. ed. São Paulo: Saraiva, 2021. *E-book*. Disponível em: <https://bibliotecadigital.saraivaeducacao.com.br/epub/754447?title=Curso%20de%20direito%20constitucional>. Acesso em: 13 jun. 2022.

MORETTINI, Felipe Tadeu Ribeiro; GONÇALVES, Oksandro Osdival. Análise econômica do controle judicial dos contratos de concessão e sua importância para o desenvolvimento. **Revista de Informação Legislativa**, Brasília, ano 51, n. 203, p. 73-89, jul./set. 2014. Disponível em:

https://www12.senado.leg.br/ril/edicoes/51/203/ril_v51_n203_p73. Acesso em: 13 jun. 2022.

NALIN, P. **Do contrato**: conceito pós-moderno – em busca de sua formulação na perspectiva civil constitucional. 2 ed. rev. e atual. 2ª. reimp. Curitiba: Juruá, 2007.

NETTO, Adyr Garcia Ferreira. BASSOLI, Marlene Kempfer. Livre iniciativa: Síntese filosófica, econômica e jurídica. **Revista de Direito Público**, Londrina, v. 4, n. 1, p. 155-172. Jan/Abr, 2009. Disponível em:

<https://www.uel.br/revistas/uel/index.php/direitopub/article/view/10740/9387>. Acesso em: 13 jun. 2022.

NOVO, Benigno Nuñez. Estado Social. **Jus.com.br**, [s.l.], jul. 2019. Disponível em: <https://jus.com.br/artigos/75223/estado-social>. Acesso em: 13 jun. 2022.

NUSDEO, Fábio. **Curso de Economia**: introdução ao direito econômico. 3. ed. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2001.

OLIVEIRA, Camila. A regulamentação do Airbnb no Brasil e em outros países. **Revista Eletrônica Consultor Jurídico**, São Paulo, 5 maio 2021. Disponível em: <https://www.conjur.com.br/2019-mar-04/camila-oliveira-regulamentacao-airbnb-brasil-mundo> Acesso em: 13 jun. 2022.

OLIVEIRA, Caio César de; RAVAGNANI, Giovani dos Santos. Precisamos falar sobre a economia compartilhada: a importância da regulamentação. **Revista Eletrônica Migalhas**, [s.l.], 3 fev. 2019. Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/depeso/263109/precisamos-falar-sobre-a-economia-compartilhada--a-importancia-da-regulamentacao>. Acesso em: 13 jun. 2022.

OROFINO, Maria Augusta. Plataformas de negócios. **Página Eletrônica Maria Augusta**, [s.l.], [2018?]. Disponível em: <https://www.mariaaugusta.com.br/plataforma-de-negocios/>. Acesso em: 13 jun. 2022.

PARKER, Geoffrey G.; ALSTYNE, Marshall W. Van; CHOUDARY, Sangeet Paul. **Plataforma a revolução da estratégia**. Tradução: Alexander e Lizandra M. Almeida. Rio de Janeiro: Alta Books, 2018.

PASQUALOTTO, Adalberto. Livre-iniciativa deve levar em conta os efeitos sociais da atividade econômica. **Revista Eletrônica Consultor Jurídico**, São Paulo, 20 maio 2019. Disponível em: <https://www.conjur.com.br/2019-mai-20/pasqualotto-livre-iniciativa-efeitos-sociais-atividade-economica>. Acesso em: 13 jun. 2022.

PERASSO, Valeria. O que é a 4ª revolução industrial - e como ela deve afetar nossas vidas. **BBC News Brasil**, São Paulo, 22 out. 2016. Disponível em: <https://www.bbc.com/portuguese/geral-37658309>. Acesso em: 13 jun. 2022.

PEREIRA, Fabio Queiroz; REZENDE, Giuliana Alves Ferreira de. Regime jurídico dos contratos relacionados à plataforma Airbnb: plataforma e os usuários. **Revista Jurídica Eletrônica da Universidade Federal do Piauí**, Teresina, v. 7, n. 2, jul./dez. 2020. Disponível em: <https://revistas.ufpi.br/index.php/raj/article/view/11581/8037>. Acesso em: 13 jun. 2022.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições de direito civil**. Atual. Maria Celina Bodin de Moraes, 30. ed. rev. e atual. Rio de Janeiro: Forense, 2017. v I

PEREIRA, Caio Mario da Silva. **Instituições de direito civil**: direitos reais. 19. ed. Rio de Janeiro: Editora Forense, 2004. v. 4.

PEREIRA, Lafayette Rodrigues. **Direito das coisas**. Atualizado por Ricardo Rodrigues Gama. Campinas: Russel Editores, 2003. t. I e II.

PINHEIRO, Armando Castelar; SADDI, Jairo. **Direito, economia e mercados**. Rio de Janeiro: Elsevier, 2005.

PORFÍRIO, Francisco. Estado de bem-estar social. **Brasil Escola [online]**. [s.l.], [entre 2002 e 2022]. Disponível em: <https://brasilecola.uol.com.br/sociologia/estado-bem-estar-social.htm>. Acesso em: 13 jun. 2022.

REALE, Miguel. **Teoria do direito e do Estado**. 5. ed. rev. São Paulo: Saraiva, 2000. *E-book*. Disponível em: <https://app.saraivadigital.com.br/leitor/ebook:583272>. Acesso em: 13 jun. 2022.

RIZZARDO, Arnaldo. **Condomínio edilício e incorporação imobiliária**. 3 ed. Rio de Janeiro: Forense, 2014.

ROUSSEAU, Jean Jacques. **A origem da desigualdade entre os homens**. Tradução: Ciro Mioranza. São Paulo: Lafonte, 2017.

SANTOS, Luasses Gonçalves dos. **Função social da propriedade**: retomada histórica e crítica de seus fundamentos liberais. 2013. Dissertação (Mestrado em Direito) – Universidade Federal do Paraná, Curitiba, 2013. Disponível em: <https://www.acervodigital.ufpr.br/handle/1884/29868>. Acesso em: 13 jun. 2022.

SCHWAB, Klaus. **A quarta revolução industrial**. Tradução: Daniel Moreira Miranda. São Paulo: Edipro, 2016.

SILVA, José Afonso da. **Curso de Direito Constitucional Positivo**. 33. ed. rev. e atual. até a Emenda Constitucional n. 62. São Paulo: Malheiros Editores, 2009.

SHNAIDERMAN, Vítor Borba. A adaptação do Direito Civil à dinâmica social contemporânea. **Revista Electrónica de Direito**, Porto, n. 2, v. 25, jun. 2021. Disponível em: https://cije.up.pt/client/files/0000000001/12-vitor-shnaiderman_1748.pdf. Acesso em: 13 jun. 2022.

SOUZA, Carlos Affonso; LEMOS, Ronaldo. Aspectos Jurídicos da Economia do Compartilhamento: Função Social e Tutela da Confiança. **Revista Direito da Cidade**, [s.l.], v. 8, n. 4, p. 1757-1777. Disponível em: <https://itsrio.org/pt/publicacoes/aspectos-juridicos-da-economia-do-compartilhamento>. Acesso em: 13 jun. 2022.

SUNDARARAJAN, Arun. **Economia Compartilhada**: o fim do emprego e a ascensão do capitalismo de multidão. Tradução: André Botelho. São Paulo: Editora Senac, 2018.

SUPER ANFITRIÃO. **Airbnb**: 53% dos brasileiros usam aluguel para renda extra. Florianópolis, SC, 8 ago. 2019. Disponível em: <https://superanfitriao.com/airbnb/fonte-de-renda-2/>. Acesso em: 13 jun. 2022.

TEIXEIRA, Tarcísio. **Direito digital e processo eletrônico**. 5. ed. São Paulo: Saraiva Educação, 2020.

TEPEDINO, Gustavo. Marchas e contramarchas da constitucionalização do direito civil: a interpretação do direito privado à luz da Constituição da República. **Revista [Syn]Thesis**, Rio de Janeiro, v. 5, n. 1, p. 15-21, 2012. Disponível em: <https://www.e-publicacoes.uerj.br/index.php/synthesis/article/view/7431/5386>. Acesso em: 13 jun. 2022.

TEPEDINO, Gustavo. **Temas de Direito Civil**. tomo II. Rio de Janeiro: Renovar, 2006.

TEPEDINO, Gustavo. **Multipropriedade imobiliária**. São Paulo: Saraiva, 1993.

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, [2017]. Ubatuba: Câmara de Vereadores. Disponível em : https://www.ubatuba.sp.gov.br/diariooficial/lei_2017_4050/. Acesso em: 13 jun. 2022.

VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito civil**: direitos reais. 12. ed. São Paulo: Atlas, 2012. v. 2.

VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito civil**: direitos reais. 9. ed. São Paulo: Atlas, 2009. v. 5.

VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito Civil**: contratos. 4. ed. São Paulo: Atlas, 2004. v. 3.

VITAL, Danilo. Condomínio não pode excluir direito de alugar em razão do meio onde é ofertado. **Revista Eletrônica Consultor Jurídico**, São Paulo, 5 maio 2021. Disponível em: <https://www.conjur.com.br/2021-mai-05/entrevista-vitor-butruce-advogado-airbnb>. Acesso em: 13 jun. 2022.