

Como a inovação disruptiva afeta o exercício do direito de propriedade: o caso da airbnb em relação às locações de unidades autônomas de condomínios

How disruptive innovation affects the exercise of property rights: the case of airbnb in relation to leasing autonomous units of condominiums

Roberta Monteiro Silva¹ , João Irineu de Resende Miranda² 

¹ Universidade Estadual de Ponta Grossa, graduanda em Direito, e-mail: robertams129@hotmail.com

² Universidade Estadual de Ponta Grossa, doutor em Direito pela Universidade de São Paulo, e-mail: joaoirineu78@gmail.com

RESUMO

Inovações disruptivas afetam negócios e impactam relações e institutos jurídicos consolidados. A Airbnb, inovação disruptiva e com modelo de negócios C2C, é movida pela economia compartilhada e gera controvérsias no que diz respeito à natureza jurídica da locação intermediada por esta empresa, principalmente no que diz respeito às locações de imóveis situados em condomínios residenciais. Dessa forma, por meio do método indutivo, este estudo analisou qual o impacto de uma inovação disruptiva no Direito, bem como quais os efeitos da economia compartilhada sobre o direito de propriedade. Analisou o direito de propriedade e suas conformações, bem como os limites de uma Convenção de condomínio. Analisou julgados de tribunais brasileiros e um Recurso Especial do Superior Tribunal de Justiça. Como resultados parciais, encontrou divergências de entendimento entre os julgados ora analisados e, ainda, que a decisão exarada pelo Superior Tribunal de Justiça não pode ser tomada como precedente devido às peculiaridades do caso concreto. Assim, a pesquisa mostra relevância social, uma vez que não há consenso na jurisprudência e tampouco lei que defina e delineie o problema abordado, abrindo espaços para discussão ao mesmo tempo que gera insegurança jurídica para os usuários da plataforma.

Palavras-chave: Inovação disruptiva. Economia compartilhada. Locação por temporada. Condomínio residencial. Airbnb.

ABSTRACT

Disruptive innovations affect businesses and impact consolidated legal institutions and relationships. Airbnb, a disruptive innovation with a C2C business model, is driven by the shared economy and generates controversies with regard to the legal nature of the lease brokered by this company, especially with regard to the leases of properties located in residential condominiums. Thus, through the inductive method, this study analyzed the impact of a disruptive innovation in Law, as well as the effects of the sharing economy on property rights. It analyzed the property law and its conformations, as well as the limits of a condominium convention. He analyzed judgments from Brazilian courts and a Special Appeal from the Superior Court of Justice. As partial results, it found divergences of understanding between the judges analyzed herein and, also, that the decision issued by the Superior Court of Justice cannot be taken as a precedent due to the peculiarities of the specific case. Thus, the research shows social relevance, since there is no consensus in jurisprudence or law that defines and outlines the problem addressed, opening spaces for discussion while generating legal uncertainty for users of the platform.

Keywords: Disruptive innovation. Shared economy. Seasonal rental. Residential condominium. Airbnb.

1 INTRODUÇÃO

A inovação é um processo e está em todo lugar, podendo ocupar tanto espaços públicos quanto espaços privados. Segundo a classificação do Manual de Oslo (2006, p. 57), a inovação constitui-se em: inovação de processos, inovações de marketing, inovações organizacionais e inovação de produto, este último subdividido em produtos e serviços. No que tange à inovação em serviços, esta tem como característica ser mais informal em vista das demais, com um desenvolvimento de processos consistente em pesquisa, avaliação comercial, ajuste de ideias entre os idealizadores e com posterior implementação no mercado.

Também, a inovação pode ser disruptiva, quando há uma ruptura com o que já existe no mercado, conceito este que será melhor explorado ao longo desta pesquisa. Esse tipo de inovação tem o condão de afetar relações jurídicas, à medida que os padrões já estabelecidos por leis e jurisprudência não se encaixam mais nas novas relações baseadas em inovações disruptivas e uma nova conceituação há de ser construída.

O caso analisado no presente estudo é afeto à Airbnb, uma plataforma online que permite que os anfitriões (proprietários dos imóveis) anunciem seu espaço para locação para viajantes que queiram reservar tais acomodações. A Airbnb, portanto, é uma intermediadora, e o negócio é tipicamente C2C (*customer-to-customer*). Em sua plataforma, há mais de 4 milhões de anfitriões cadastrados que já receberam, pelo menos, 900 milhões de viajantes em quase todos os países do mundo (AIRBNB, 2021).

A Airbnb é considerada uma inovação disruptiva, porque tem mudado a dinâmica da prática hoteleira do mundo todo, além de gerar controvérsias no que tange às limitações do direito de propriedade, bem como a relação da Airbnb com o instituto de locação, regulado pela Lei 8.245, de 18 de Outubro de 1991, especialmente em condomínios. Dessas discussões que, inclusive, já se tornaram objeto de decisão no Superior Tribunal de Justiça (STJ), no Recurso Especial Nº 1.819.075 - RS, surge o seguinte problema de pesquisa: A inovação disruptiva trazida pela Airbnb afeta o instituto da locação, notadamente em espaços condominiais? Isso porque há um impasse para a identificação da natureza jurídica da locação realizada pelos anfitriões na plataforma do Airbnb e, a depender da conclusão, haverá para o condomínio o poder de, na Convenção de Condomínio devidamente registrada, proibir o uso da plataforma em relação aos imóveis situados no condomínio.

Assim, tem-se como objetivo geral o de analisar se a Airbnb, que é uma inovação disruptiva, causa disrupção nas relações jurídicas e como objetivos específicos o de analisar o direito de propriedade, suas faculdades e a possibilidade de uma Convenção de Condomínio limitar seu exercício. Posteriormente, o de analisar a Lei de Locações e distingui-la da prática hoteleira e, por fim, analisar alguns dos julgados existentes no país acerca da questão imposta.

A pesquisa tem natureza exploratória, pois visa esclarecer o problema de pesquisa proposto, de forma mais ampla, uma vez que há poucas produções científicas no que tange aos impactos da Airbnb e demais inovações disruptivas no Direito, bem como não há entendimento consolidado ou legislação específica para o tratamento da Airbnb no Brasil. Justifica-se a escolha da pesquisa exploratória, uma vez que “este tipo de pesquisa é realizado especialmente quando o tema escolhido é pouco explorado e torna-se difícil sobre ele formular hipóteses precisas e operacionalizáveis” (GIL, 2008, p. 27).

A pesquisa emprega o método indutivo, pois a partir da análise de casos particulares, objetos dos julgados pesquisados, infere-se qual conclusão geral a se extrair, alertando que em relação ao método indutivo todas as conclusões são prováveis, ou seja, não podem ser tomadas como verdades universais (MARCONI; LAKATOS, 2003, p. 86). Como técnicas de pesquisa, serão utilizadas a pesquisa bibliográfica, tanto pátria quanto estrangeira, bem como a pesquisa documental indireta como o uso de legislações e acórdãos de tribunais.

O artigo será dividido em cinco tópicos. O primeiro se destina a verificar qual o impacto que uma inovação disruptiva pode causar no Direito. Após, o estudo irá se concentrar no impacto que a economia compartilhada causa no direito de propriedade. No terceiro tópico, irá ser analisado quais poderes e limites da Convenção de Condomínio sobre o exercício do direito de propriedade. No quarto tópico, será feita uma análise para comparar e distinguir o instituto da locação da prática hoteleira e inferir qual a finalidade da Airbnb. Por fim, o quinto e último tópico terá como finalidade o de analisar os acórdãos de tribunais proferidos que têm como objeto de discussão a possibilidade de a Convenção de Condomínio proibir o uso da plataforma pelos seus condôminos e quais argumentos foram utilizados para se chegar às decisões. Desta forma, será possível responder ao problema de pesquisa e chegar ao objetivo geral proposto.

Em suma, a pesquisa apresenta relevância social e jurídica, uma vez que uma inovação disruptiva não só tem o condão de mudar a dinâmica do mercado, como também é capaz de afetar

diversos institutos jurídicos, na medida que não se adequa perfeitamente em nenhuma previsão legal existente, quebrando, portanto, paradigmas postos e até então consolidados na jurisprudência.

2 A INOVAÇÃO DISRUPTIVA CAUSA DISRUPÇÃO NO DIREITO?

Não há consenso, até porque essa é também uma característica da pós-modernidade (BITTAR, 2008, p. 132) sobre exatamente o que é uma sociedade pós-moderna, até pelo fato de que a transição de uma época para outra não é algo imediato, tampouco linear e requer tempo para seu desenvolvimento. Contudo, é sabido que o conceito de pós-moderno é usado para caracterizar uma sociedade em constante transformação, que rompe com os valores da modernidade, nas palavras de Eduardo Bittar, professor da Universidade de São Paulo

A pós-modernidade, não sendo apenas um movimento intelectual ou, muito menos, um conjunto de idéias críticas quanto à modernidade, vem sendo esculpida na realidade a partir da própria mudança dos valores, dos costumes, dos hábitos sociais, das instituições, sendo que algumas conquistas e desestruturas sociais atestam o estado em que se vive em meio a uma transição. (2008, p. 134)

Passa-se a destacar conceitos e relacioná-los a partir de um contexto da pós-modernidade, ou seja, um contexto de profundas incertezas e rupturas.

Em relação à tecnologia, esta é pensada e produzida por seres humanos com vistas a mudar uma dada realidade social (ou parte dela) que acaba por refletir nas relações entre os indivíduos. Já o Direito é uma ciência que busca regulamentar as mesmas relações sociais e os problemas decorrentes destas, alcançando uma aparente estabilidade e estabelecendo direitos que são básicos para uma boa convivência social.

Verifica-se, ainda, que de um lado o Direito busca alcançar institutos como direito adquirido, ato jurídico perfeito e coisa julgada, formas estas dadas a título de exemplo, mas que refletem bem o que uma ordem jurídica preconiza: a estabilidade e, por consequência, a pacificação social. São todas formas de paralisar o tempo, que vai de encontro com uma inovação que é disruptiva, pois esta segue outra lógica: a de quebrar paradigmas e alterar a dinâmica de uma dada realidade social, através de introdução de produtos e serviços no mercado que alteram as relações sociais. As inovações disruptivas impactam a aparente estabilidade de um sistema jurídico e implicam para a Ciência do Direito um desafio de buscar soluções que se adequem aos problemas do mundo pós-moderno e pautado por disrupções.

Eduardo Bittar também enfatiza que o Direito busca uma estabilidade, e que há um ponto de interrogação sobre o papel desta Ciência em um ambiente de transformação

Se o Direito pressupõe certa estabilização de valores majoritários ou consensuais para que a norma exerça seu poder de escolha de conteúdos normativos, a pergunta, num momento transitivo, acaba sendo: quais os consensos possíveis num mundo em transformação? Então passam a ser debates correntes: clonar pessoas ou proibir cientistas de realizar experiências genéticas com seres humanos?; autorizar casamentos entre homossexuais ou proibir a constituição destas sociedades maritais?; diminuir a idade penal e reconhecer a incapacidade da sociedade de atrair novas gerações à consciência social ou deixar relativamente impunes atrocidades cometidas por menores? (2008, p. 136).

Assim, entende-se que a inovação é transformar ou modificar algo e isso gera mais ou menos impacto nas relações jurídicas, a depender do tipo de inovação. Em seu livro "The innovator's dilemma" Clayton M. Christensen desenvolve e distingue o conceito de tecnologia de sustentação e tecnologia disruptiva, este último central para o desenvolvimento deste estudo. Para o autor, a tecnologia de sustentação é aquela que as empresas desenvolvem soluções sobre produtos já existentes e trazem melhoramentos destinados ao público-alvo já consolidado, sem alterar a dinamização do mercado, ao passo que a tecnologia disruptiva altera as práticas e rumos do mercado porque introduz produtos e serviços com menor desempenho, no início, mas também costumam ser mais baratos, simples e até mesmo mais conveniente ao público, ou seja, se tornam mais acessíveis e alcançam um público antes não desejado pelas empresas que se utilizam da tecnologia de sustentação para potencializar seus lucros. (1997, p. 11). Ainda, talvez o princípio que mais se destaque de uma inovação disruptiva é a de que "mercados que não existem não podem ser analisados", ou seja, ao mesmo tempo que uma inovação disruptiva quebra um modelo já existente no mercado, ela também introduz um novo tipo de negócio e revela as próprias incertezas dos inovadores, pois estes também não sabem ao certo onde a sua proposta pode chegar e que nível ela alcançará.

A inovação disruptiva também pode ser encontrada no ramo de serviços, notadamente no turismo. A Airbnb é uma plataforma de reservas online de quartos ou imóveis, onde todo o contato, ajustes e fechamento do negócio é feito entre pessoas, tipicamente um modelo de negócios C2C, possibilitado pela era da Web 2.0, onde a interação direta entre os usuários tornou-se possível (BARBOSA; SOUZA; KASTENHOLZ, 2016, p. 59). E isso vem gerando impactos no Direito Civil, notadamente no que tange ao exercício do direito de propriedade, já que alugar um imóvel ou parte deste é faculdade de um proprietário e a discussão central é se um proprietário, mas na condição de condômino, poderia ser repellido a alugar seu imóvel a partir da Airbnb, pois outro

questionamento está presente: a locação realizada pelos anfitriões se adequa ou não no instituto da locação, regulada por lei específica ou poderia ser considerada uma prática hoteleira? Tais pontos serão melhores explorados nos tópicos seguintes, mas a problemática exposta é, por si só, um exemplo de inovação disruptiva que causa disrupção nas relações jurídicas e no próprio entendimento dos tribunais sobre os limites do exercício do direito de propriedade, relação condominial e locação de imóveis urbanos.

3 OS EFEITOS DA ECONOMIA COMPARTILHADA SOBRE A PROPRIEDADE PRIVADA

O direito de propriedade é um direito fundamental, ao lado de direitos como à liberdade, vida e segurança, garantidos por uma Constituição dirigente. Entretanto, a noção de propriedade privada não pode ser dissociada de sua função social, pois o próprio conceito de propriedade funde-se no conceito de função social. Esse é o entendimento de Leon Duguit que, para o jurista francês, a propriedade capitalista e, particularmente, a propriedade imobiliária, é cada vez menos um direito individual subjetivo e mais uma função social (DUGUIT, 1920 apud BABIE; VIVEN-WILKSCH, 2019, p. 14). Neste sentido, o Código Civil vigente, ao mesmo tempo que preceitua as faculdades do exercício do direito de propriedade, também adverte que o exercício deste mesmo direito deve estar em consonância com sua finalidade econômica e social, conforme art. 1.228 e seu parágrafo primeiro (BRASIL, 2002), ou seja, o direito de propriedade não é um direito absoluto e está vinculado ao cumprimento de sua função social que, de modo incontroverso, é influenciada pelas características do seu tempo. Mas não só. O proprietário de um imóvel situado em um condomínio, embora tenha para si uma unidade exclusiva, também deve se sujeitar às normas previstas em Convenção de Condomínio e regimento interno, da mesma forma que tem direitos e deveres mínimos, previstos no Código Civil, nos art. 1.335 e 1.336, ou seja, para além de cumprir a função social da propriedade, o proprietário condômino também tem deveres para com o condomínio que está situado.

Importante salientar, entretanto, que tanto a função social da propriedade quanto os direitos e deveres de um condômino são impactados pela época vivenciada e estão sujeitas às mudanças experimentadas em uma dada realidade. Aqui, um tempo de pós-modernidade, marcado por inovações disruptivas e, especificamente, pela economia compartilhada. Assim, passa-se à análise

da influência da economia colaborativa sobre o instituto da propriedade privada para, posteriormente, compreender quais os limites e poderes de uma Convenção de Condomínio para proibir o proprietário condômino de se utilizar da plataforma Airbnb, inovação disruptiva baseada na economia compartilhada, para alugar sua unidade exclusiva.

A propriedade privada vem sendo dinamizada pela economia colaborativa, sendo esse modelo de negócios uma provável resposta para a procura de soluções mais acessíveis e sustentáveis. A economia compartilhada é definida pela PricewaterhouseCoopers (PWC), uma das maiores empresas de consultoria e auditoria, como uma forma de ganhar uma renda a partir de ativos subutilizados compartilhados como um serviço, a exemplo de um carro que pode ser alugado quando não está sendo usado no momento ou a locação de um imóvel enquanto o proprietário está de férias (PWC, 2015). Este conceito é atraente tanto para o proprietário do bem quanto para aqueles que almejam ter acesso a ele. Segundo a pesquisa da PWC, realizada nos Estados Unidos, dos entrevistados, mais de 80% entendeu que este modelo de economia torna a vida mais confortável e eficiente e 76% acredita que optar pela economia compartilhada é melhor para o meio ambiente, do ponto de vista da sustentabilidade, o que corrobora com o entendimento de que a economia compartilhada vai ao encontro da função social da propriedade e da necessidade de preservar o meio ambiente, pois se um mesmo bem é compartilhado por mais pessoas, as matérias-primas utilizadas e o impacto do uso deste bem no meio ambiente são reduzidos (SOARES, 2017).

Salienta-se que a economia compartilhada é fruto de uma das maiores crises capitalistas. O professor da Universidade Estadual de Maringá, Vitor Koki da Costa Nogami (2019, p. 12) ressalta que a crise econômica de 2008, marcada pela bolha imobiliária, deu início a este modelo de negócios, em que as empresas perceberam a necessidade de proporcionar soluções mais acessíveis aos seus consumidores, afetados pela crise. Daí surgiu a Airbnb, objeto do presente trabalho e típico caso de inovação disruptiva, tendo como foco a economia colaborativa, com base no modelo de negócios C2C, já que apenas funciona como intermediadora e facilitadora dos negócios. Além disso, são pontos afetos à economia colaborativa: a preocupação com meio ambiente e soluções sustentáveis, a tecnologia como instrumento facilitador de trocas e o senso de compartilhamento entre as pessoas, sob a ótica mais solidária que, inclusive, aumenta o senso de justiça e confiança entre os indivíduos (MÖHLMANN, 2015 apud NOGAMI, 2019, p. 13).

A partir de uma economia compartilhada, não se fala mais em ser proprietário ou possuidor de uma coisa, mas sim um usuário de um serviço, considerando, entretanto, que para este tipo de

economia rodar, é necessário que haja em um polo apenas um proprietário (ou possuidor) e vários usuários em outro. O usuário passa a não se interessar em ter algo, mas sim o de vivenciar o que aquela coisa proporciona. Passa-se ser usual a prática de alugar, emprestar, compartilhar bens, com foco no modelo de negócios C2C (customer to customer), em que o surgimento da internet e do fenômeno Web 2.0 foi crucial para o surgimento desta prática, já que em um dado momento, os próprios usuários passaram a se comunicar e, a partir da troca de informações, a oferta de serviços e, conseqüentemente, o compartilhamento e troca de bens tornou-se usual (NOGAMI, 2019, p. 12), sendo que a informalidade e rapidez com que os negócios C2C são fechados são outras características que reforçam a preferência por uma economia compartilhada.

Em resumo, tem-se que: o direito de propriedade não é absoluto e, portanto, deve ser conformado pela sua função social e pelas normas previstas na Convenção de Condomínio, quando o proprietário está inserido em um. No que tange à economia compartilhada e sua influência sobre o direito de propriedade, entende-se que este tipo de negócio atende ao princípio da função social, por se tratar de uma solução com viés sustentável.

4 CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO: SUPRESSORA DO EXERCÍCIO DO DIREITO DE PROPRIEDADE?

O condomínio é a expressão do direito de propriedade que mais de uma pessoa tem sobre o mesmo bem. Sendo que para Clóvis Freitas Bastos, o condomínio seria um estado anormal da propriedade, uma vez que o direito de propriedade sobre um bem, via de regra, é exercido por apenas um titular, com a exclusão de outros (BASTOS, 2003, p. 255 apud DINIZ, 2013, p. 234). O Código Civil de 2002 seguiu a teoria da propriedade integral, em que cada indivíduo é proprietário do todo, mas seu direito de propriedade é limitado pelo direito de propriedade dos demais (DINIZ, 2013, p. 235).

Ainda, há várias classificações e espécies de condomínio, sendo que este estudo se debruça sobre o condomínio edilício, regulado pela Lei n. 4.591, de 16 de dezembro de 1964 e Código Civil vigente, entre os arts. 1.331 a 1.358. O condomínio edilício tem partes comuns, que podem ser utilizados por todos os condôminos e unidades autônoma, em que cada proprietário da unidade autônoma exerce o seu direito de propriedade quase que de forma plena, onde

A propriedade exclusiva tem por objeto a unidade autônoma (apartamento, terraço de cobertura, se isso estiver estipulado na escritura de constituição do condomínio, sala de utilização profissional ou loja), sendo lícito ao seu titular não só ceder com esta o uso das partes e coisas comuns a estranho e imiti-lo na sua posse, mas também alienar ou gravar de ônus real cada unidade, sem o consentimento dos demais condôminos (DINIZ, 2013, p. 254).

Entretanto, o exercício de propriedade sobre a unidade exclusiva não é pleno. Isso ocorre porque o exercício do direito de propriedade, ainda que sobre uma unidade autônoma, pode vir a sofrer limitações pela Convenção de Condomínio, documento este necessário para constituição de um condomínio, condicionado à aprovação de $\frac{2}{3}$ dos condôminos e que, para ser oponível contra terceiros, deve ser registrado junto ao Registro de Imóveis, conforme as regras gerais estipuladas no art. 1.333 do Código Civil vigente (BRASIL, 2002). É na Convenção que se estabelece direitos e deveres dos condôminos, além da previsão de eventuais proibições e a destinação do condomínio, se residencial, comercial ou misto.

Em relação à natureza jurídica da Convenção de Condomínio, há três correntes que deliberam a seu respeito. A primeira, defendida pela maioria dos doutrinadores brasileiros, entende que a Convenção de Condomínio tem natureza normativa, pois impõe normas cogentes tanto aos seus condôminos quanto a terceiros. A segunda corrente defende ser a Convenção uma espécie de contrato que estipula obrigações de natureza *propter rem*. Por fim, a terceira corrente, que opta por uma via intermediária, esclarece que a Convenção tem caráter misto, sendo, de início, eminentemente contratual e, após sua aprovação, assumindo caráter normativo (FILHO, 2012, p. 71).

Verifica-se que, para além da Convenção de Condomínio, o próprio Código Civil e a Lei que regula o condomínio edilício prescrevem deveres que conformam o exercício do direito de propriedade, sendo vedado ao proprietário dar à sua unidade exclusiva destinação diversa daquela escolhida em Convenção, além de não causar tumultos e atrapalhar o sossego. Entretanto, também vislumbra como direito do proprietário o de usar, fruir e dispor de sua unidade. Ou seja, embora seja viável a conformação do exercício de propriedade, não se pode proibir o exercício deste direito. Considerando o raciocínio que o exercício do direito de propriedade de um condômino é limitado pelos demais, mas não suprimido, entende-se que o proprietário condômino não pode ser proibido, por uma Convenção de Condomínio, de utilizar a Airbnb como intermediadora para alugar seu imóvel ou parte deste, uma vez que o direito de propriedade é um dos direitos fundamentais e seu exercício, embora possa ser limitado e regulado, não pode ser tolhido, ainda mais quando presente

o cumprimento da função social da propriedade, através da economia compartilhada, da qual a solução proposta pela Airbnb é um exemplo.

Em que pese esteja em trâmite o Projeto de Lei nº 2.474/2019, para adicionar o art. 50-A da Lei de Locações, de autoria do Senador Angelo Coronel (PSD/BA) que prevê ser possível o proprietário alugar seu imóvel ou parte deste tão somente se a Convenção de Condomínio expressamente autorizar o uso, percebe-se que o caminho utilizado pelo Senador é ainda mais supressivo, porque parte do pressuposto que a utilização da plataforma Airbnb é proibido pelos condôminos até segunda ordem, o que não pode ser acolhido. Em sua justificção, o senador pontua que “são enormes os impactos decorrentes da chamada ‘economia do compartilhamento’, em geral realizada por meio de aplicativos e plataformas de intermediação disponíveis na internet” e que, por este motivo, “é preciso estabelecer regras claras e objetivas que contribuam para a segurança jurídica dessas relações”. Entretanto, embora ele reconheça que a locação da Airbnb não configura prática hoteleira, via de regra, não parece ser razoável a solução pretendida pelo senador, justamente por condicionar e limitar ao máximo o exercício do direito de propriedade do condômino, tanto é que, até a data que este artigo fora escrito, 1.618 opiniões são contrárias à iniciativa e apenas 129 opiniões são favoráveis, através da enquete feita pelo site do Senado Federal que conta com a participação de cidadãos que queiram opinar sobre o Projeto de Lei proposto.

Assim, entendido que a Convenção de Condomínio pode conformar o exercício do direito de propriedade, mas não pode suprimi-lo, sob pena de afrontar a Constituição, urge, ainda, discutir se a natureza da locação pelo Airbnb está regulada pela Lei de Locações ou se configura prática hoteleira, já que a natureza da locação irá revelar se se mostra compatível com a destinação do condomínio, quando estritamente residencial, uma vez que é vedado ao condômino dar a sua unidade destinação diversa àquela prevista na Convenção de Condomínio.

5 INSTITUTO DA LOCAÇÃO E A PRÁTICA HOTELEIRA: AFINAL, QUAL A PROPOSTA DA AIRBNB?

No site da Airbnb, é possível encontrar várias palavras típicas do meio hoteleiro, tais como: reserva, hóspedes, cancelamento e até mesmo que “hospedar é a essência da Airbnb” (AIRBNB, 2021), mas tal aspecto de marketing não pode, por si só, caracterizar a atividade essencialmente hoteleira, pois a finalidade da Airbnb é justamente atrair o público-alvo se utilizando de palavras e

expressões que mais cativem e que se adequem à noção de viagem e deslocamento por curto espaço de tempo.

Embora a própria empresa denomine como “hospedagem” a atividade exercida pelos anfitriões, é necessária uma distinção entre a prática hoteleira e a locação temporária, já que esse é um dos pontos cruciais a fim de esclarecer o problema desta pesquisa.

A prática da hospedagem é regulada pela Lei 11.771, de 2008, conhecida como Lei Geral do Turismo. Pela lei, a hospedagem é considerada um serviço turístico remunerado, que integra a cadeia produtiva do turismo, conforme art. 21 (BRASIL, 2008) e definida no art. 23 como

Consideram-se meios de hospedagem 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 (BRASIL, 2008).

Assim, não basta o alojamento temporário para configurar hospedagem, deve também o proprietário do hotel oferecer serviços de hospedagem, tais como café da manhã, serviço de quarto, entre outros serviços comuns deste meio.

Além da definição básica da hospedagem, que é uma atividade eminentemente comercial, destaca-se, também, a prática do pool de locação. Este termo se refere à possibilidade de o proprietário de uma unidade autônoma de um condomínio conceder a uma empresa de hospedagem o poder de administração e locação desta unidade autônoma, uma forma de aferir renda extra com a prática de hospedagem, sendo que a empresa de hospedagem assumirá os encargos da hotelaria e o repasse da parte dos lucros para o proprietário. São conhecidas como “condomínio hoteleiro”, “apart-hotel” entre outras denominações. Entretanto, frisa-se que são necessários diversos documentos para a legalidade desta atividade, dentre eles a previsão em Convenção de Condomínio do pool de locação.

Cumpre, também, destacar a definição e natureza jurídica da locação por temporada, visto que esta modalidade de locação não desvirtua o caráter residencial de um condomínio, quando o condômino decide alugar por temporada seu imóvel ou parte dele. A locação por temporada é definida pela Lei 8.245, de 1991, conhecida como Lei do Inquilinato ou Lei de Locações como

Art. 48. 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 (BRASIL, 1991)

Da definição legal, entende-se que a locação por temporada é aquela que não tem prazo superior a noventa dias e que, dentre os motivos para a locação, está a prática de lazer, configurando justamente o que é a Airbnb intermedia. Assim, verifica-se que, sendo a locação uma das faculdades do proprietário, este não pode ter o seu direito tolhido por uma Convenção de Condomínio, entendendo, no entanto, que regulamentações podem ser estipuladas, de modo a garantir a segurança dos demais condôminos e a preservação do condomínio.

Por fim, como já citado no tópico anterior, o Projeto de Lei 2.474, de 2019 também se filia à corrente de que a prática da Airbnb pode ser enquadrada como locação por temporada, embora a solução proposta não esteja em conformidade com o proposto neste estudo, porque parte do pressuposto que a locação por temporada intermediada pelo Airbnb em condomínios residenciais é proibida, exceto se prevista em Convenção de Condomínio. Este entendimento não pode prosperar, por motivos já expostos.

6 ANÁLISE DOS JULGADOS

Sabe-se que uma inovação disruptiva pode causar disrupção no Direito. Uma das melhores e mais didáticas formas de se demonstrar que a Airbnb causou um abalo em relações jurídicas e institutos jurídicos até então consolidados é por meio da análise de julgados recentes que envolvem a discussão que vem sendo debatida.

Para a realização da coleta de dados, dois Tribunais foram escolhidos, quais sejam: Tribunal de Justiça do Estado do Paraná (TJPR) e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo (TJSP). As escolhas se justificam porque, de um lado, é necessário compreender como o TJPR vem julgando tais lides e, de outro, o TJSP, por compreender uma gama muito maior de julgados, mostra-se um Tribunal com maior possibilidade de entendimentos. Por fim, separou-se um Recurso Especial recente do Superior Tribunal de Justiça (STJ), envolvendo a mesma questão estudada, que será abordado após a análise dos julgados do TJPR e TJSP.

Para a pesquisa, utilizou-se das palavras chaves "Airbnb", "locação", "condomínio" nos sites dos Tribunais escolhidos.

6.1 JULGADOS DO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARANÁ

No TJPR foram encontrados 10 julgados até o mês de agosto de 2021, sendo 8 apelações e 2 agravos de instrumento. Estes dois últimos para reverter decisão interlocutória que concede ou não tutela de urgência antecipada.

Dos 10 julgados, duas apelações foram escolhidas para representar o entendimento deste tribunal.

A primeira apelação analisada tem sua ementa abaixo

APELAÇÃO CÍVEL - LOCAÇÃO DE IMÓVEL RESIDENCIAL VIA APLICATIVO “AIRBNB” PELA AUTORA – VEDAÇÃO DE LOCAÇÃO DIÁRIA DETERMINADA PELO CONDOMÍNIO – REGIMENTO INTERNO E CONVENÇÃO DO CONDOMÍNIO QUE PREVÊ DESTINAÇÃO RIGOROSAMENTE RESIDENCIAL E FAMILIAR – LOCAÇÃO VIA “AIRBNB” QUE POSSUI FINALIDADE DE HOSPEDAGEM, RELACIONADA A TURISMO – FINALIDADE QUE DESTOA DAQUELA PREVISTA NO REGIMENTO INTERNO – AÇÃO JULGADA IMPROCEDENTE – RECURSO DESPROVIDO (TJPR - 9ª C. Cível - 0007302-35.2018.8.16.0194 - Curitiba - Relator: Desembargador Domingos José Perfetto - J. 01.08.2019).

No caso em tela, discutia-se a possibilidade de a Convenção de Condomínio proibir a utilização de plataformas como a Airbnb por parte dos condôminos para alugar seus imóveis. O raciocínio dos desembargadores foi o de entender que o aluguel por meio da Airbnb configura prática hoteleira e, sendo o condomínio residencial, acertada é a Convenção que veda a prática hoteleira. Ainda, citou a economia compartilhada na busca de conceituar a proposta da Airbnb: “As atividades de locação de imóveis, via plataforma digital seguem a tendência da economia compartilhada. Por se tratar de um fenômeno relativamente novo, não existe regulamentação específica referente ao aplicativo Airbnb” (PARANÁ, 2019).

Veja-se que neste caso, o principal argumento para caracterizar a prática da Airbnb como hospedagem, de natureza comercial, foi citando as palavras utilizadas pela empresa na sua plataforma online, tais como: “hóspede” e “hospedar viajantes” e concluiu: “Ante a definição da empresa e as informações constantes em seu próprio site, conclui-se que a finalidade das locações de imóveis via Airbnb é, sobretudo, de hospedagem para turismo” (PARANÁ, 2019).

Entretanto, já foi elucidado o motivo pelo qual as empresas optam por determinados termos e não por outros, justamente para atrair o público-alvo e não, necessariamente, caracterizar sua natureza jurídica, de modo que replicar as palavras utilizadas na plataforma online não poderia ser justificativa para caracterizar a proposta da Airbnb como hospedagem e, por consequência, afastar a possibilidade do uso em condomínios residenciais.

A segunda apelação escolhida tem ementa abaixo

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE ANULAÇÃO DE ASSEMBLEIA CONDOMINIAL CUMULADA COM OBRIGAÇÃO DE NÃO FAZER. CONDOMÍNIO. LOCAÇÃO DE IMÓVEL PELO APLICATIVO AIRBNB. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA. RECURSO INTERPOSTO PELO RÉU.

ASSEMBLEIA EXTRAORDINÁRIA QUE DECIDIU PELA PROIBIÇÃO DE LOCAÇÃO POR DIÁRIA. DELIBERAÇÃO QUE É SOBERANA, DEVENDO, NO CASO, PREVALECER. MODALIDADE LOCATÍCIA QUE, NO CASO, INFLUI NO DIA-A-DIA DOS MORADORES E NO PRÓPRIO FUNCIONAMENTO DO EDIFÍCIO. ÔNUS E ENCARGOS QUE NÃO PODEM SER IMPOSTOS AOS DEMAIS CONDÔMINOS, OS QUAIS SEQUER AUFERIRÃO BENEFÍCIOS COM A ATIVIDADE EXERCIDA PELA DEMANDANTE. MODALIDADE LOCATÍCIA QUE NÃO É CONDIZENTE COM A FINALIDADE RESIDENCIAL PARA A QUAL OS APARTAMENTOS FORAM CONCEBIDOS E VENDIDOS. ALEGAÇÃO, SUBSIDIÁRIA, DE OFENSA AO QUÓRUM DE UNANIMIDADE DE VOTAÇÃO PARA A PROIBIÇÃO. NÃO ACOLHIMENTO. RÉU QUE NÃO PRETENDE ALTERAR A FINALIDADE RESIDENCIAL DOS APARTAMENTOS, MAS, SIM, MANTÊ-LA. ASSEMBLEIA CONDOMINIAL VÁLIDA E JUSTIFICADA. SENTENÇA REFORMADA. ÔNUS SUCUMBENCIAL REDISTRIBUÍDO, COM A FIXAÇÃO DE HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS, INCLUSIVE RECURSAIS. ART. 85, §11, DO CPC/2015. RECURSO CONHECIDO PROVIDO. (TJPR - 10ª C. Cível - 0000497-66.2018.8.16.0194 - Curitiba - Relator: Desembargador Guilherme Freire de Barros Teixeira - J. 31.08.2020)

A situação trazida neste recurso de Apelação é ainda mais gravosa. Isso porque a condômina, que figurou como apelada neste recurso, adquiriu o apartamento justamente para auferir renda a partir de locação residencial, que compreende, também, a locação por temporada, instituto esse defendido neste estudo que mais se amolda à locação intermediada pelo Airbnb, ao menos via de regra. Ainda, o próprio condomínio alegou não ver óbice à locação por temporada, mas que a locação realizada por meio da Airbnb destoaria até mesmo desta modalidade, pois estaria configurada a prática de hospedagem. O meio utilizado para proibir a locação por meio da plataforma mencionada foi através de Assembleia Geral Extraordinária (AGE). Ou seja, a proibição sequer está escrita em Convenção de Condomínio, da qual necessita de um quórum qualificado para aprovação e de registro no Cartório de Registro de Imóveis para produzir efeitos contra terceiros. Ainda assim, o relator entendeu que a via escolhida (AGE) foi adequada, já que o regimento interno e Convenção de Condomínio, quando à época que foram redigidos e aprovados, a locação por meio da Airbnb não era difundida no Brasil.

Esta apelação está acompanhada do voto vencido que vai no sentido de proteger o exercício do direito de propriedade, garantia constitucional, sendo a locação umas das formas de o proprietário fruir do seu bem. Ademais, faz a ressalva de que

O simples fato da locação temporária ser feita pelo aplicativo “Airbnb”, não a torna comercial. A utilização da plataforma do aplicativo serve apenas para intermediar a relação entre locador e locatário, ou seja, facilitar o contato entre quem procura uma acomodação em determinada cidade e aquele que disponibiliza seu imóvel para residência temporária (PARANÁ, 2021)

Por fim, utilizou-se da doutrina de Carlos Roberto Gonçalves para justificar que a Convenção de Condomínio não pode sobrepor-se às garantias constitucionais, notadamente o direito de propriedade. Sobre esta questão, verifica-se que o próprio Código Civil limita o exercício do direito de propriedade, já que, especialmente em âmbito condominial, o exercício do direito de propriedade de um condômino é limitado pelo mesmo exercício dos demais, mas não pode ser suprimido.

Assim, verifica-se que a locação por temporada intermediada pelo Airbnb não deveria ser proibida por uma Convenção de Condomínio, mas tão só regulada, a exemplo de prévio cadastro dos locatários e com respeito ao direito de vizinhança, tal como se extrai de um dos argumentos do voto vencido, em que a desembargadora entendeu que é necessário a condômina locar o imóvel observando as regras do Regimento Interno e Convenção, bem como zelando pela segurança da coletividade e observando os deveres dos condôminos.

Em que pese não seja essa posição a defendida nesta pesquisa, cumpre salientar que todos os julgados do TJPR compreendidos pelas palavras-chaves buscadas confirmaram que a Convenção de Condomínio pode, sim, proibir o uso do aplicativo por seus condôminos para privá-los de alugar seus imóveis ou parte destes, pois prevaleceu o entendimento de que a locação intermediada pela Airbnb configura hospedagem, de natureza comercial.

6.2 JULGADOS DO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

No site do TJSP foram encontrados 157 julgados, o que resulta em aproximadamente dezessete vezes mais julgados que no TJPR. Destes 157 julgados, foram escolhidas duas apelações recentes na tentativa de demonstrar alguns dos entendimentos deste Tribunal.

A primeira apelação tem ementa abaixo

Condomínio edilício. Locação para temporada. Vedação não anunciada na convenção ou aprovada por assembleia com o quórum indicado no artigo 1.351 do Código Civil. Invalidez da oposição do condomínio àquela sorte de atividade, ainda que mediante evocação da pandemia por COVID-19, já que ofensiva ao direito de propriedade. Recurso provido. (TJ-SP - AC: 10097164920208260223 SP 1009716-49.2020.8.26.0223, Relator:

Arantes Theodoro, Data de Julgamento: 07/07/2021, 36ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 07/07/2021).

O condomínio, que configurou como apelado nesta Apelação Cível, se situa em Guarujá, município do litoral do Estado de São Paulo. Curioso que, em face da pandemia causada pelo COVID-19, o prefeito do município chegou a decretar que locações por temporadas estariam proibidas na cidade. Entretanto, após dias da publicação do decreto, resolveu autorizar a locação por temporada, com a observância de capacidade máxima regulada por cada condomínio. Ou seja, não houve supressão do exercício do direito de propriedade, mas tão só uma forma de controle, até mesmo em decorrência da pandemia.

Ademais, em contrapartida ao que foi decidido na Apelação nº 0000497-66.2018.8.16.0194, julgado pelo TJPR, verifica-se que os desembargadores do TJSP entenderam que apenas a Convenção de Condomínio, a partir de quórum qualificado, seria a via adequada para limitar o exercício do direito de propriedade.

Ainda assim, embora a decisão do TJSP tenha sido mais acertada, não pode ser defendida a tese de que a Convenção de Condomínio possa proibir o proprietário de alugar seu imóvel ou parte deste, ainda que seja por temporada, pois a locação é também uma das formas de o proprietário gozar de seu bem, desde que não prejudique os demais condôminos.

A segunda Apelação Cível analisada tem a seguinte ementa

ACÇÃO ANULATÓRIA DE ASSEMBLEIA CONDOMINIAL C.C. REPETIÇÃO DE INDÉBITO PELO DOBRO. Inconformismo da autora em relação à decisão proferida em Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária, que estabeleceu a “proibição de locação de apartamentos via aplicativos como Airbnb e similares”. SENTENÇA de improcedência. APELAÇÃO da autora, que visa à anulação da sentença por cerceamento de defesa, insistindo no mérito pelo acolhimento do pedido inicial. EXAME: cerceamento de defesa não configurado. Documentação constante dos autos que era suficiente para o julgamento da causa. Direito à propriedade que é constitucionalmente protegido e que confere ao proprietário a faculdade de usar, gozar, dispor e reaver a coisa de quem quer que injustamente a possua ou detenha. Direito que não é absoluto e comporta limitações, a exemplo da função social e dos direitos de vizinhança. Locação de curto prazo relatada nos autos que consiste em “locação para temporada” e é autorizada pelo artigo 48, “caput”, da Lei de Locações (Lei no 8.245/91). Eventual intermediação da locação, seja por Imobiliária, Corretor, “site”, aplicativo ou outra plataforma digital que não descaracteriza essa modalidade de locação. Hipótese jurídica distinta da modalidade de hospedagem, definida pelo artigo 23, “caput”, da Lei no 11.771/08. Mera locação da unidade condominial que não implica modificação ou desvirtuamento da destinação residencial do edifício. Ausência de prova da efetiva violação à segurança e ao sossego dos demais condôminos. Proibição que consubstancia medida restritiva e que importa alteração na Convenção Condominial, mas que foi imposta por decisão em Assembleia sem competência no tocante, já que não comprovado o “quórum” presente. “Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária”, realizada no dia 09 de setembro de 2019, que deve ser parcialmente anulada, tão somente em relação ao item 5 da respectiva Ata, em que se

convencionou a proibição mencionada. Multa aplicada pelo descumprimento da proibição que, em consequência, era inexigível e deve ser restituída para a autora, acrescida de correção monetária a contar do desembolso e de juros de mora a contar da citação, mas sem a dobra pretendida, ante a ausência de má-fé na cobrança. Sentença reformada. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO (TJ-SP - AC: 10106871520208260100 SP 1010687-15.2020.8.26.0100, Relator: Daise Fajardo Nogueira Jacot, Data de Julgamento: 27/07/2021, 27ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 27/07/2021).

Os desembargadores entenderam que a locação intermediada por plataformas online, como a Airbnb, por si só, não desconfigura a natureza de locação por temporada. Por fim, salientaram que o direito de propriedade não é absoluto e deve ser conformado a partir de sua função social e direito de vizinhança. Entretanto, ainda que deva ser regulado, conformado, limitado, o exercício do direito de propriedade não pode ser tolhido por uma Convenção de Condomínio, tampouco por decisão exprimida em Assembleia Geral.

A partir da apertada análise dos julgados trazidos para esta pesquisa, verifica-se que o entendimento do TJSP tende a diferir do entendimento do TJPR. Isso por dois motivos. O primeiro porque os desembargadores do TJSP entendem que a locação realizada por intermédio da Airbnb não configura, por si só, hospedagem e, portanto, se amolda mais no instituto da locação por temporada. O segundo, por fim, é pelo fato de que os desembargadores do TJSP compreendem que limitações ao exercício do direito de propriedade devem ser feitos a partir de quórum qualificado e transcritos na Convenção de Condomínio, o que difere do Acórdão da Apelação Cível nº 0000497-66.2018.8.16.0194 julgado pelo TJPR, que entendeu ser possível uma Assembleia Geral Extraordinária proibir a locação através da Airbnb, ainda que essa proibição impacte diretamente uma garantia constitucional.

6.3 RECURSO ESPECIAL Nº 1.819.075 - RS

Há tantas controvérsias acerca da matéria que o Superior Tribunal de Justiça (STJ) decidiu sobre o tema, em sede de Recurso Especial, muito embora o julgamento mereça considerações pelas peculiaridades do caso concreto. A partir da ementa abaixo, irá discutir-se as circunstâncias que levaram à decisão dos ministros.

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. CONDOMÍNIO EDILÍCIO RESIDENCIAL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE NÃO FAZER. LOCAÇÃO FRACIONADA DE IMÓVEL PARA PESSOAS SEM VÍNCULO ENTRE SI, POR CURTOS PERÍODOS. *CONTRATAÇÕES CONCOMITANTES, INDEPENDENTES E INFORMAIS*, POR PRAZOS VARIADOS. OFERTA POR MEIO DE PLATAFORMAS DIGITAIS ESPECIALIZADAS DIVERSAS. HOSPEDAGEM ATÍPICA. USO NÃO

RESIDENCIAL DA UNIDADE CONDOMINIAL. ALTA ROTATIVIDADE, COM POTENCIAL AMEAÇA À SEGURANÇA, AO SOSSEGO E À SAÚDE DOS CONDÔMINOS. CONTRARIEDADE À CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO QUE PREVÊ DESTINAÇÃO RESIDENCIAL. RECURSO IMPROVIDO. (STJ - REsp: 1819075 RS 2019/0060633-3, Relator: Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, Data de Julgamento: 20/04/2021, T4 - QUARTA TURMA, Data de Publicação: DJe 27/05/2021).

Este caso é um tanto peculiar. Isso porque, restou comprovado que os proprietários transformaram o imóvel, situado em um condomínio de natureza estritamente residencial, em um pequeno hotel, com quartos numerados e serviços típicos de hospedagem, como lavanderia, o que caracterizaria atividade hoteleira e não mais uma locação por temporada.

O caso julgado pelo STJ destoa dos demais já analisados e, portanto, a decisão do STJ não deve ser tratada como regra a ser aplicada a todo caso levado ao Poder Judiciário. O próprio ministro Luis Felipe Salomão exarou, em seu voto, o seguinte

Se tratássemos aqui de uma locação para temporada pura, sem a oferta de qualquer serviço adicional, ainda que avançada por meio de um aplicativo, possivelmente não teria a mesma sorte este recurso, ao menos sob a minha compreensão, ressalvada a hipótese de expressa vedação na convenção condominial, o que não se noticia neste caso. É por esse motivo que entendo não ser este o processo mais adequado para que dele se possa extrair uma abrangência maior e criar precedente específico sobre a questão envolvendo os aplicativos pelos quais os usuários oferecem seus imóveis para uso temporário. (BRASIL, 2021)

Assim, ainda que a questão tenha sido objeto de decisão do STJ, trata-se de caso incomum, não podendo ser comparado com os demais casos aqui analisados e que realmente não poderia se amoldar ao instituto de locação por temporada, tendo recebido o nome de “hospedagem atípica” pelos ministros e que, de fato, contraria a finalidade residencial de um Condomínio.

Dessa forma, não se pode utilizar esse julgamento para comparar com hipóteses de locação por temporada, onde não estão presentes serviços de hospedagem e que, por si só, não desvirtua a finalidade residencial de um condomínio.

7 CONSIDERAÇÕES FINAIS

A inovação disruptiva, juntamente com a economia compartilhada, vêm modificando diversas relações jurídicas e impactando institutos jurídicos até então consolidados.

A Airbnb é um típico exemplo de inovação disruptiva, baseado em modelo de negócios C2C que vem afetando o exercício do direito de propriedade, principalmente no que tange ao direito de locar o imóvel, que atinge diretamente o conceito de locação por temporada.

Dos julgados analisados, infere-se que a questão continua em aberto, isso porque mesmo havendo decisão do STJ em sede de Recurso Especial, o caso ora discutido destoa dos demais também trazidos para esta pesquisa. Ainda, pode-se inferir que há diferentes decisões para os mesmos casos a depender do Tribunal julgador, de forma que não há segurança jurídica em relação às locações por temporada realizadas por proprietários de unidades autônomas em condomínios residenciais.

Assim, ainda que haja uma Lei específica para definir o que vem a ser locação por temporada e outra para definir o que é hospedagem, não há consenso na jurisprudência sobre qual instituto a prática intermediada pela Airbnb se funda, pendendo de produção legislativa na tentativa de sanar tais controvérsias e delinear caminhos.

Dessa forma, conclui-se que os resultados são parciais, e que esta pesquisa teve como propósito o de identificar os principais pontos de divergência e analisar uma amostra de julgados de dois Tribunais de Justiça, bem como evidenciar a peculiaridade do caso julgado pelo STJ no Recurso Especial nº 1.819.075 - RS, uma vez que está em jogo a limitação e até mesmo eventual supressão de uma das faculdades do direito de propriedade, ainda que o exercício deste direito não seja absoluto.

REFERÊNCIAS

BABIE, Paul; WILKSCH-VIVEN, Jessica. Léon Duguit and the Propriété Function Sociale. *In*: BABIE, Paul; WILKSCH-VIVEN, Jessica. **Léon Duguit and the Social Obligation Norm of Property**: a translation and global exploration. Springer, 2019, p. 01-32.

BITTAR, Eduardo Carlos Bianca. O direito na pós-modernidade. **Revista Sequência**, Florianópolis, v. 28, n. 57, p. 131-152, dez. 2008.

BRASIL. Lei nº 8.245, de 18 de Outubro de 1991. Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes. **Diário Oficial da União**, Brasília, 21 out. 1991. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/18245.htm. Acesso em: 07 set. 2021.

BRASIL. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil. **Diário Oficial da União**: Brasília, 11 jan. 2002. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/L10406compilada.htm. Acesso em: 07 set. 2021.

BRASIL. Lei nº 11.771, de 17 de Setembro de 2008. Dispõe sobre a Política Nacional de Turismo, define as atribuições do Governo Federal no planejamento, desenvolvimento e estímulo ao setor turístico; revoga a Lei nº 6.505, de 13 de dezembro de 1977, o Decreto-Lei nº 2.294, de 21 de novembro de 1986, e dispositivos da Lei nº 8.181, de 28 de março de 1991; e dá outras providências. **Diário Oficial da União**, Brasília, 18 set. 2008. Disponível em:

http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2007-2010/2008/lei/111771.htm. Acesso em: 07 set. 2021.

BRASIL. Senado Federal. **Projeto de Lei nº 2.474, de 2019**. Altera a Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991 para disciplinar a locação de imóveis residenciais por temporada por meio de plataformas de intermediação ou no âmbito da economia compartilhada. Brasília: Senado Federal, 2019. Disponível em: <https://www25.senado.leg.br/web/atividade/materias/-/materia/136443>. Acesso em: 07 set. 2021.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Recurso Especial nº 1.819.075 - RS. Quarta Turma. Relator: Luis Felipe Salomão. Data do julgamento: 27 maio 2021.

CHRISTENSEN, Clayton M. **The innovator's Dilemma: When New Technologies Cause Great Firms to Fail**. Boston: Harvard Business School Press, 1997.

DINIZ, Maria Helena. **Curso de Direito Civil Brasileiro: Direito das Coisas**. 28. ed. São Paulo: Saraiva, 2013.

FILHO, Rubens Carmo Elias. **A Convenção de Condomínio e as Restrições aos Direitos dos Condôminos dela Decorrentes**. 2012. Tese (Doutorado em Direito) - Pontifícia Universidade Católica de São Paulo, São Paulo, 2012. Disponível em: <https://tede2.pucsp.br/bitstream/handle/6003/1/Rubens%20Carmo%20Elias%20Filho.pdf>. Acesso em: 07 set. 2021.

GIL, Antônio Carlos. **Métodos e técnicas de pesquisa social**. 6. ed. São Paulo: Atlas, 2008.

MARCONI, Marina de Andrade; LAKATOS, Eva Maria. **Fundamentos de metodologia científica**. 5. ed. São Paulo: Atlas, 2003.

NOGAMI, Vitor Koki da Costa. Destruição criativa, inovação disruptiva e economia compartilhada: uma análise evolucionista e comparativa. **Suma de Negócios**, Bogotá, v. 10, n. 21, p. 9-16, jan./jun., 2019.

ORGANIZAÇÃO PARA A COOPERAÇÃO E DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO. **Manual de Oslo: diretrizes para coleta e interpretação de dados sobre inovação**. 3. ed. Brasília: FINEP, 2006. Disponível em: <http://www.finep.gov.br/images/apoio-e-financiamento/manualoslo.pdf>. Acesso em: 07 set. 2021.

PRICEWATERHOUSECOOPERS. **The Sharing Economy: Consumer Intelligence Series**, 2015. Disponível em: <https://www.pwc.com/us/en/technology/publications/assets/pwc-consumer-intelligence-series-the-sharing-economy.pdf>. Acesso em: 07 set. 2021.

PARANÁ. Tribunal de Justiça do Estado do Paraná. Apelação Cível nº 0000497-66.2018.8.16.0194. 14ª Vara Cível de Curitiba. Relator: Guilherme Freire Teixeira. Data do julgamento: 28 ago. 2020.

PARANÁ. Tribunal de Justiça do Estado do Paraná. Apelação Cível nº 0007302-35.2018.8.16.0194. 21ª Vara Cível de Curitiba. Relator: Domingos José Perfetto. Data do julgamento: 01 ago. 2019.

SÃO PAULO. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. Apelação Cível nº 1010687-15.2020.8.26.0100. 24ª Vara Cível de São Paulo. Data do julgamento: 27 jul. 2021.

SÃO PAULO. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. Apelação Cível nº 1009716-49.2020.8.26.0223. 2ª Vara Cível de Guarujá. Data do julgamento: 27 jul. 2021.

SOARES, Ardyllis Alves. A Economia Compartilhada Como Inovação: Reflexões Consumeristas, Concorrenciais e Regulatórias. **Revista Eletrônica da Faculdade de Direito da Universidade Federal de Pelotas**, Pelotas, v. 03, n. 1, jan./jun., 2017. Disponível em: <https://periodicos.ufpel.edu.br/ojs2/index.php/revistadireito/article/view/11947/7564>. Acesso em: 07 set. 2021.

SOBRE nós. Disponível em: <https://news.airbnb.com/br/about-us/>. Acesso em: 06 set. 2021.

SOUZA, Luiz Henrique de; KASTENHOLZ, Elisabeth; BARBOSA, Maria de Lourdes de Azevedo. Inovação Disruptiva no Turismo: O Caso das Hospedagens Domiciliares Pessoa a Pessoa (P2p) Promovidas pela Web 2.0. **Rev. Anais Brasileiros de Estudos Turísticos**, Juiz de Fora, v. 6, n. 2, p.58-68, maio/ago. 2016. Disponível em: <https://periodicos.ufjf.br/index.php/abet/article/view/3118>. Acesso em: 07 set. 2021.