

RECURSO ESPECIAL Nº 1.884.483 - PR (2020/0174039-6)
RELATOR : MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
RECORRENTE : MARCELO JOSE BACCARIN COSTA
ADVOGADO : RICARDO HUMBERTO BORDIN - PR071891
RECORRIDO : CONDOMINIO EDIFICIO INFANTE DE SAGRES
OUTRO NOME : CONDOMÍNIO SANTANA RESIDENCE
ADVOGADO : DANILO SCHIEFER - PR036515

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA (Relator):

Trata-se de recurso especial interposto por MARCELO JOSÉ BACCARIN COSTA, com fundamento no art. 105, III, "a", da Constituição Federal, contra o acórdão do Tribunal de Justiça do Estado do Paraná assim ementado:

"APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE ANULAÇÃO DE ASSEMBLEIA DE CONDOMÍNIO. ALTERAÇÃO DA CONVENÇÃO CONDOMINIAL, VEDANDO A LOCAÇÃO DAS UNIDADES AUTÔNOMAS POR QUALQUER PERÍODO INFERIOR A NOVENTA DIAS. POSSIBILIDADE. CESSÃO DO IMÓVEL DO AUTOR PARA LOCAÇÃO POR CURTÍSSIMO PRAZO VIA PLATAFORMA 'AIRBNB', QUE CONFIGURA EXPLORAÇÃO COMERCIAL DE HOSPEDAGEM. DESVIRTUAMENTO DA FINALIDADE RESIDENCIAL DO CONDOMÍNIO. COMPROMETIMENTO DO SOSSEGO E DA SEGURANÇA DOS DEMAIS PROPRIETÁRIOS. SENTENÇA REFORMADA. RECURSO PROVIDO"(e-STJ fl. 424).

Em suas razões recursais (e-STJ fls. 439-465), o recorrente aponta violação dos arts. 5º, XXII, da Constituição Federal de 1988; 1.335, I, do Código Civil; 47 e 48 da Lei nº 8.245/1991 e 19 da Lei nº 4.591/1964, alegando, em síntese, que: a) o seu direito de propriedade não pode ser restringido por deliberação assemblear condominial que proíbe a locação de imóvel residencial por temporada e b) inexistente previsão, seja na convenção condominial, seja no respectivo regimento interno, vedando as locações das unidades autônomas por prazo inferior a 90 (noventa dias).

Apresentadas as contrarrazões (e-STJ fls. 509-520), e admitido o recurso na origem, subiram os autos a esta Corte Superior.

Por decisão proferida às fls. 833-834 (e-STJ), foi admitido o ingresso de AIRBNB IRELAND UC na condição de assistente simples do recorrente.

É o relatório.

RECURSO ESPECIAL Nº 1.884.483 - PR (2020/0174039-6)

EMENTA

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.

1. Recurso especial interposto contra acórdão publicado na vigência do Código de Processo Civil de 2015 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ).

2. Delimitação da controvérsia: 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.

3. A disponibilização de espaços ociosos para uso de terceiros, seja de um imóvel inteiro ou de um único cômodo, pode ocorrer das mais variadas formas: por meio de plataformas digitais, por intermédio de imobiliárias, por simples panfletos afixados nas portarias dos edifícios, anúncios em classificados etc.

4. A forma por meio da 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.

5. A disponibilização de imóveis para uso de terceiros por meio de plataformas digitais de hospedagem, a depender do caso concreto, pode ser enquadrada nas mais variadas hipóteses existentes no ordenamento jurídico, sobretudo em função da constante expansão das atividades desenvolvidas por empresas do gênero.

6. Somente a partir dos elementos fáticos delineados em cada hipótese submetida à apreciação judicial – considerados aspectos relativos ao tempo de hospedagem, ao grau de profissionalismo da atividade, à destinação exclusiva do imóvel ao ocupante ou o seu compartilhamento com o proprietário, à destinação da área em que ele está inserido (se residencial ou comercial), à prestação ou não de outros serviços periféricos, entre outros – é que se afigura possível enquadrar determinada atividade em alguma das hipóteses legais, se isso se mostrar relevante para a solução do litígio.

7. O enquadramento legal da atividade somente se mostra relevante 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.

8. Diversa é a hipótese em que o conflito se verifica na relação entre o proprietário do imóvel que o disponibiliza para uso de terceiros e o próprio condomínio no qual o imóvel está inserido, atingindo diretamente os interesses dos demais condôminos.

9. 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.

10. 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.

11. O direito de propriedade, assegurado constitucionalmente, não é só de quem explora economicamente o seu imóvel, mas sobretudo daquele que faz dele a sua moradia e que nele almeja encontrar, além de um lugar seguro para a sua família, a paz e o sossego necessários para recompor as energias gastas ao longo do dia.

12. Recurso especial não provido.

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA (Relator): O acórdão impugnado pelo recurso especial foi publicado na vigência do Código de Processo Civil de 2015 (Enunciados Administrativos n°s 2 e 3/STJ).

A irresignação não merece prosperar.

1) Breve resumo da demanda

Trata-se, na origem, de ação proposta por MARCELO JOSÉ BACCARIN COSTA contra CONDOMÍNIO SANTANA RESIDENCE visando à anulação de assembleia condominial na qual foi aprovada, entre outras, a proposta de proibir a locação de unidades autônomas por prazo inferior a 90 (noventa) dias.

O magistrado de primeiro grau de jurisdição reconheceu a procedência do pedido formulado na demanda e declarou nula a deliberação da Assembleia Geral Extraordinária, realizada em 9/8/2017, no tocante à limitação do prazo de locação de unidades autônomas (e-STJ fls. 331-333).

Na sequência, contudo, a Nona Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado do Paraná deu provimento à apelação interposta pelo condomínio réu para julgar improcedente o pedido formulado na ação, com a inversão dos ônus sucumbenciais, ao principal fundamento de que

(...) a 'locação' pela plataforma 'Airbnb' (e outras assemelhadas) configura hospedagem, e por isso viola as normas dos artigos 1.228, § 1º ('O direito de propriedade deve ser exercido em consonância com as suas finalidades econômicas e sociais'), e 1.336, inciso IV do Código Civil ('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')"(e-STJ fl. 429 - grifou-se).

2) Dos limites da pretensão deduzida em juízo

Antes de mais nada, é preciso esclarecer que a pretensão deduzida na

exordial tem maior amplitude que aquela efetivamente examinada pelas instâncias ordinárias.

De fato, ao longo da petição inicial, o autor questiona, de maneira genérica, a legalidade da deliberação assemblear que proibiu a locação de unidades autônomas por prazo inferior a 90 (noventa) dias, sem especificar a forma escolhida para esse fim, apesar de admitir que passou a "(...) *anunciar o imóvel para locações de curta estada, em sites especializados neste seguimento, a exemplo do Airbnb*" (e-STJ fl. 5).

Verifica-se, contudo, que as instâncias ordinárias examinaram a matéria apenas sob o enfoque do uso de plataformas digitais, a justificar a análise do tema nesta instância especial sob esse mesmo viés.

3) Da existência de precedente (*lato sensu*) quanto ao tema

A hipótese em análise, embora sob base fática diversa, não difere substancialmente daquela apreciada no âmbito da Quarta Turma, por ocasião do julgamento do REsp nº 1.819.075/RS.

A fim de tornar menos árdua a tarefa de decidir a respeito de um tema absolutamente novo e de enorme relevância econômica e social, mostra-se oportuna a reprodução dos fundamentos apresentados pelos eminentes Ministros integrantes daquele Órgão Colegiado, ainda que de maneira resumida, a iniciar por aqueles que sustentam a legalidade da locação de unidades autônomas de condomínio residencial por meio de plataformas eletrônicas:

"(...)

a) o contrato de hospedagem compreende a prestação de múltiplos serviços, a exemplo dos serviços de portaria, segurança, limpeza, arrumação dos cômodos, entre outros, excluída a utilização para fins residenciais, não sendo possível categorizar a atividade de locação por plataformas eletrônicas como comercial, igualando-a àquelas realizadas por estabelecimentos dotados da estrutura para o fornecimento dos serviços inerentes à hospedagem;

b) as locações de imóveis por meio de plataformas eletrônicas estão inseridas na hoje denominada "economia de compartilhamento", plenamente admitida em um regime constitucional fundado na livre iniciativa, não possuindo o legislador ordinário ampla discricionariedade para suprimir espaços relevantes da iniciativa privada;

c) a atividade comercial em tela apresenta relevante impacto econômico e social, além de incrementar, direta e indiretamente, o Produto Interno Bruto (PIB) e permitir a geração de milhares de novos empregos no

país;

d) no direito comparado, há diversidade de tratamento envolvendo o tema, ora definindo a atividade desenvolvida pela plataforma 'Airbnb' como atividade locatícia, ora definindo-a como tipicamente comercial, havendo, ainda, muitas legislações que acabam por conferir tratamento híbrido à atividade, considerando as diversas modalidades que comportam o sistema, como a destinação exclusiva do imóvel ao ocupante (ou ocupantes), o compartilhamento do imóvel com o proprietário, a destinação da área do local (se residencial ou comercial), entre outras;

e) no atual estágio, e considerando a indiscutível multiplicidade de relações advindas da utilização de plataformas virtuais para locação de imóveis, não há como enquadrá-la em uma das rígidas formas contratuais existentes no ordenamento jurídico vigente, nem no contrato de hospedagem regulado pela Lei nº 11.771/2008, tampouco na lei de locações, e

f) o uso regular da propriedade, em inseparável exame da função social a ser destinada ao caso, permite concluir pela possibilidade da exploração econômica dos imóveis, em estrita observância aos direitos dos demais condôminos, podendo o condomínio, nos limites da lei e se for o caso, adotar medidas adequadas para a manutenção da regularidade de seu funcionamento, a exemplo do cadastramento dos novos hóspedes na portaria."

Já os fundamentos em prol da possibilidade de se limitar o prazo mínimo de locação de unidades autônomas, a depender da destinação prevista na convenção condominial ou no respectivo regimento interno, estão bem resumidos na ementa do julgado a seguir reproduzida:

"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.

1. Os conceitos de domicílio e residência (CC/2002, arts. 70 a 78), centrados na ideia de permanência e habitualidade, não se coadunam com as características de transitoriedade, eventualidade e temporariedade efêmera, presentes na hospedagem, particularmente naqueles moldes anunciados por meio de plataformas digitais de hospedagem.

2. Na hipótese, tem-se um 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

Superior Tribunal de Justiça

interessados, de acolhida e abrigo de reduzido custo.

3. Trata-se de modalidade singela e inovadora de hospedagem de pessoas, sem vínculo entre si, em ambientes físicos de estrutura típica residencial familiar, exercida sem inerente profissionalismo por aquele que atua na produção desse serviço para os interessados, sendo a atividade comumente anunciada por meio de plataformas digitais variadas. As ofertas são feitas por proprietários ou possuidores de imóveis de padrão residencial, dotados de espaços ociosos, aptos ou adaptados para acomodar, com certa privacidade e limitado conforto, o interessado, atendendo, geralmente, à demanda de pessoas menos exigentes, como jovens estudantes ou viajantes, estes por motivação turística ou laboral, atraídos pelos baixos preços cobrados.

4. Embora aparentemente lícita, essa peculiar recente forma de hospedagem não encontra, ainda, clara definição doutrinária, nem tem legislação reguladora no Brasil, e, registre-se, não se confunde com aquelas espécies tradicionais de locação, regidas pela Lei 8.245/91, nem mesmo com aquela menos antiga, genericamente denominada de aluguel por temporada (art. 48 da Lei de Locações).

5. 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.

6. 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.

7. O direito de o proprietário condômino usar, gozar e dispor livremente do seu bem imóvel, nos termos dos arts. 1.228 e 1.335 do Código Civil de 2002 e 19 da Lei 4.591/64, 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.

8. O Código Civil, em seus arts. 1.333 e 1.334, concede autonomia e força normativa à convenção de condomínio regularmente aprovada e registrada no Cartório de Registro de Imóveis competente. Portanto, existindo na Convenção de Condomínio regra impondo destinação residencial, mostra-se indevido o uso de unidades particulares que, por sua natureza, implique o desvirtuamento daquela finalidade (CC/2002, arts. 1.332, III, e 1.336, IV).

9. Não obstante, ressalva-se a possibilidade de os próprios condôminos de um condomínio edilício de fim residencial deliberarem em assembleia, por maioria qualificada (de dois terços das frações ideais), permitir a utilização das unidades condominiais para fins de hospedagem atípica, por intermédio de plataformas digitais ou outra modalidade de oferta, ampliando o uso para além do estritamente residencial e, posteriormente, querendo, incorporarem essa modificação à Convenção do Condomínio.

10. Recurso especial desprovido." (REsp 1.819.075/RS, Rel. Min. LUIS

FELIPE SALOMÃO, Rel. p/ acórdão Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 20/4/2021, DJe 27/5/2021 - grifou-se)

Não se desconhece a existência de inúmeras peculiaridades que permeiam o referido julgado, desde a subdivisão do imóvel com o intuito de acomodar mais pessoas, "*como se um hostel fosse*", ainda que despido das formalidades legais, até a locação da mesma unidade autônoma a diversos indivíduos que não mantinham nenhum vínculo entre si e a quem eram prestados serviços de lavanderia e de acesso à *internet*, tanto por períodos curtos quanto por períodos superiores a 12 (doze) meses.

No entanto, a depender da solução que se der à controvérsia, tais peculiaridades se tornam irrelevantes, como se verá adiante.

4) Da desnecessidade, *in casu*, de enquadramento da atividade em alguma das disciplinas do atual ordenamento jurídico

Ambas as posições adotadas no precedente citado convergem para a inviabilidade de se enquadrar a atividade de disponibilização de imóveis para uso de terceiros por meio de plataformas digitais em alguma das hipóteses regidas pelo atual ordenamento jurídico, seja na disciplina da locação por temporada, prevista nos arts. 48 e seguintes da Lei do Inquilinato, seja na regulação dos meios de hospedagem levada a efeito pela Lei nº 11.771/2008.

Entende-se, no entanto, que 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.

A disponibilização de espaços ociosos para uso de terceiros, seja de um imóvel inteiro ou de um único cômodo, pode ocorrer das mais variadas formas: por meio de plataformas digitais, por intermédio de imobiliárias, por simples panfletos afixados nas portarias dos edifícios, anúncios em classificados etc.

A opção do proprietário/senhorio por um ou outro método não é o que enquadra a atividade em alguma das disciplinas legais existentes, tampouco é o que define se tal prática atende ou não à destinação prevista em convenção condominial.

A atuação das plataformas digitais de hospedagem, parafraseando trecho da manifestação apresentada pelo assistente simples do recorrente, ocorre, em regra, pela simples disponibilização de um ambiente digital para que os interessados em oferecer acomodações possam se conectar diretamente com os que se interessam em ocupá-las, permitindo que os usuários conheçam os perfis uns dos outros, verifiquem o histórico de negociações pretéritas e decidam se querem ou não firmar o acordo (e-STJ fls. 543-544).

No entanto, não se pode perder de vista que as plataformas digitais de hospedagem encampam, hoje, diversas modalidades de negócios.

Algumas atuam apenas na troca temporária de imóveis entre seus próprios usuários, com ou sem contrapartida financeira, a exemplo do "TrocaCasa" (versão em português para o *HomeExchange*) e do *GuestToGuest*, havendo, ainda, aquelas que se destinam apenas à disponibilização de um único móvel da residência, como uma cama ou um sofá (Ex.: *Couchsurfing*).

Outras, a exemplo do Airbnb, atuam, inclusive, na disponibilização de espaços pertencentes a empresas de hospitalidade profissional, conforme consta em seu endereço eletrônico:

"(...)

No Airbnb, gostamos de ter anúncios de empresas de hospitalidade profissional que oferecem espaços únicos para nossa comunidade e dão um toque pessoal à arte de receber bem as pessoas.

O Airbnb tem algumas diretrizes para hotéis e empresas de hospedagem profissional. Ao anunciar como um hotel ou empresa de hospitalidade profissional, você declara que:

- Suas propriedades têm as licenças comerciais apropriadas (quando aplicável)*
- Você é legalmente responsável pela gestão da propriedade e tem autorização para comercializar espaços da propriedade (enquanto hotel ou empresa de hospedagem profissional) diretamente ao público*

As propriedades devem ter ambiente e estilo únicos e independentes (por exemplo, hotéis boutique ou lifestyle, e não redes hoteleiras). Algumas das qualidades que fazem com que estas propriedades sejam particularmente adequadas para o Airbnb incluem:

- Espaços comuns e vibrantes para encontros e/ou eventos*
- Quartos de hóspedes com toques pessoais únicos e/ou locais em termos de design*
- Fotos de alta qualidade na página do anúncio que mostrem o*

design da propriedade e o que os hóspedes podem esperar

• Recursos de acessibilidade úteis para hóspedes com mobilidade limitada

Além dos nossos requisitos básicos para anfitriões, estes padrões para hotéis e espaços únicos ajudam a garantir que estamos atendendo às expectativas dos hóspedes." (<https://www.airbnb.com.br/help/article/1526/padrões-para-hotéis-e-outras-empresas-de-hospitalidade> - acesso em 5/8/2021)

E não há dúvida de que, nessa última hipótese, a relação jurídica poderia ser enquadrada na disciplina da Lei nº 11.771/2008 por configurar típica hipótese de contrato de hospedagem celebrado de maneira formal e profissionalizada, figurando a plataforma digital como simples intermediária.

A rigor, portanto, a disponibilização de imóveis para uso de terceiros por meio de plataformas digitais de hospedagem, a depender do caso concreto, pode ser enquadrada nas mais variadas hipóteses existentes no ordenamento jurídico, sobretudo em função da constante expansão das atividades desenvolvidas por empresas do gênero, sempre em busca de maiores lucros e maiores condições de sobrevivência no mercado mundial.

Fica claro, desse modo, diversamente da conclusão a que chegou o Tribunal de origem, que, em regra, as locações realizadas por intermédio de plataformas digitais não configuram típico contrato de hospedagem, regulado pela Lei nº 11.771/2008, muito embora possam ser enquadradas como tal, a depender do caso concretamente examinado.

No ponto, mostra-se acertada a percepção do eminente Ministro Luis Felipe Salomão, lançada em seu voto vencido, de que

(...) no atual estágio, e, considerando a indiscutível multiplicidade de relações advindas da utilização de plataformas virtuais para locação de imóveis, não há como enquadrá-la em uma das rígidas formas contratuais existentes no ordenamento jurídico vigente.

Isso porque, conforme demonstrado, os contratos relativos às negociações realizadas pelas plataformas encerram uma multiplicidade de modalidades negociais a serem definidas, portanto, pelo intérprete, de acordo com os contornos delineados na hipótese."(grifou-se)

Nessa medida, somente a partir dos elementos fáticos delineados em cada hipótese submetida à apreciação judicial – considerados aspectos relativos ao

tempo de hospedagem, ao grau de profissionalismo da atividade, à destinação exclusiva do imóvel ao ocupante ou o seu compartilhamento com o proprietário, à destinação da área em que ele está inserido (se residencial ou comercial), à prestação ou não de outros serviços periféricos, entre outros – é que se afigura possível enquadrar determinada atividade em alguma das hipóteses legais, se isso se mostrar relevante para a solução do litígio.

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.

Diversa é a hipótese dos autos, em que o conflito se verifica na relação entre o proprietário do imóvel que o disponibiliza para uso de terceiros e o próprio condomínio no qual o imóvel está inserido, atingindo diretamente os interesses dos demais condôminos.

Nessa específica hipótese, impõe-se observar as regras relativas ao condomínio edilício, previstas no Código Civil.

Desse modo, deixando de lado a tarefa praticamente impossível de enquadrar, genericamente, os negócios entabulados por meio de plataformas digitais de hospedagem em alguma das disciplinas legais existentes, passa-se a examinar o que realmente importa para a solução da lide: 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.

5) Do poder normativo das convenções condominiais

Consoante o disposto nos arts. 1.332, 1.333 e 1.344 do Código Civil de 2002, a convenção condominial é a norma interna que disciplina as relações entre os condôminos, a forma de administração, a competência das assembleias, a forma de convocação e o quórum exigido para as deliberações, o uso de áreas exclusivas e comuns, o rateio de despesas ordinárias e extraordinárias, as sanções disciplinares etc.

O Código Civil permite à convenção ter outras regras que os *"interessados*

houverem por bem estipular”(art. 1.334, *caput*). Desse modo, o rol das matérias previstas nos dispositivos acima indicados é meramente exemplificativo, revelando o conteúdo mínimo da regulamentação do condomínio.

Assim, a convenção representa o exercício da autonomia privada, cabendo aos interessados suprir as disposições legais em atenção às condições peculiares de cada condomínio (PEREIRA, Caio Mário da Silva. *Condomínio e Incorporações - 12. ed.*, Rio de Janeiro: Forense, 2016, pág. 94).

A vida em condomínio impõe diversas restrições ao direito de uso das unidades autônomas com o intuito de possibilitar a convivência harmônica entre os moradores, não estando tais limitações imunes à apreciação do Poder Judiciário sob o aspecto da legalidade e da necessidade do respeito à função social da propriedade (art. 5º, XXII e XXIII, da Constituição Federal).

Em um contexto distinto, sem levar em conta as limitações próprias dos condomínios edilícios e os interesses dos condôminos, é perfeitamente defensável a ideia de que as locações de imóveis por meio de plataformas eletrônicas, inseridas na hoje denominada "*economia de compartilhamento*", são plenamente admitidas em um regime constitucional fundado na livre iniciativa.

Desse ponto não destoam o entendimento majoritário da Quarta Turma, no sentido da aparente licitude de tal conduta, que vem ganhando cada vez mais espaço em nível global ao tempo em que estimula o turismo como um todo, a despeito de apresentar forte impacto concorrencial para as empresas de hotelaria. Perde-se de um lado, mas ganha-se de outro.

Diversa é a hipótese na qual estão em jogo os interesses dos demais condôminos, tendo em vista que a Constituição Federal, a par de garantir o direito de propriedade, impõe a esta o pleno atendimento da sua função social.

O art. 19 da Lei nº 4.591/1964 assegura aos condôminos o direito de usar e fruir, com exclusividade, de sua unidade autônoma, segundo suas conveniências e interesses, condicionado às normas de boa vizinhança, podendo usar as partes e coisas comuns de maneira a não causar dano ou incômodo aos demais moradores, nem obstáculo ou embaraço ao bom uso das mesmas partes por todos.

O art. 1.336, IV, do CC/2002, por seu turno, prescreve ser dever do condômino dar à sua parte exclusiva a mesma destinação que tem a edificação, utilizando-a de maneira a preservar o sossego, a salubridade, a segurança e os bons

costumes.

No caso em apreço, conforme consignado no acórdão recorrido, a convenção do CONDOMÍNIO SANTANA RESIDENCE prevê, em seu art. 2º, a destinação do uso das unidades autônomas para fins exclusivamente residenciais.

O cerne da controvérsia, portanto, está em definir, a partir de um juízo de razoabilidade e proporcionalidade da medida restritiva, contraposta ao direito de propriedade, se é ou não possível a disponibilização de imóveis situados em condomínios para uso diverso daquele previsto na respectiva convenção, não importando se tal prática ocorre por meio de plataformas eletrônicas ou outro meio qualquer.

Na condição de assistente da parte recorrente, a plataforma digital Airbnb insiste em defender a tese de que as locações por ela intermediada, por não desbordarem da definição legal, devem ser enquadradas na hipótese do art. 48 da Lei nº 8.245/1991 (locação por temporada), que assim dispõe:

"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."
(grifou-se)

Entende-se, contudo, que a classificação adotada pela Lei do Inquilinato, ao utilizar as expressões "*residencial*" e "*não residencial*", serve apenas ao propósito de diferenciar as duas formas de locação que ela visa regular, a partir da destinação dada ao imóvel pelo locatário.

Nesse mesmo contexto, o legislador também poderia utilizar as expressões "*comercial*" e "*não comercial*" para distinguir as duas modalidades de locação disciplinadas na lei.

Essa visível atecnia conduz o intérprete à equivocada conclusão de que, se o locatário não usa o imóvel locado para fins comerciais, então a locação deve ser classificada como residencial para todos os fins de direito.

A questão não é assim tão simples, pois, como já dito, o conflito de interesses não está inserido na relação entre quem disponibiliza o imóvel para uso e o terceiro que o utiliza, mas naquela existente entre o proprietário do imóvel e o

condomínio no qual ele está inserido, a exigir do hermeneuta melhor técnica na definição do termo residência.

Quanto ao ponto, entende-se adequado o raciocínio jurídico empreendido no julgamento do REsp nº 1.819.075/RS, de que "(...) *os conceitos de residência e de domicílio se relacionam, estando, ambos, em maior ou menor grau, ligados às concepções de permanência habitual e de definitividade anímica, afastando-se das ideias de eventualidade ou transitoriedade*" (grifou-se).

Por espelhar com perfeição o entendimento que se pretende externar, pede-se vênia para transcrever um trecho de lição doutrinária reproduzida no voto do eminente Ministro Raul Araújo, relator para o respectivo acórdão:

"(...)

*Que é, então, residência? É o lugar de morada normal, o local em que a pessoa estabelece uma habitação. Fazendo distinção que auxilia a compreender, Ruggiero instituiu uma gradação, morada, residência, domicílio. Aproveitando em parte seu raciocínio, 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. Estabilidade relativa."(PEREIRA, Caio Mário da Silva, *Instituições de direito civil* – v. I / Atual. Maria Celina Bodin de Moraes, 30. ed. rev. e atual. – Rio de Janeiro: Forense, 2017, págs. 309-310 - grifou-se)*

A partir de tal premissa, chega-se à conclusão de que a exploração econômica de unidades autônomas mediante locação por curto ou curtíssimo prazo, caracterizadas pela eventualidade e pela transitoriedade, não se compatibiliza com a destinação exclusivamente residencial atribuída ao condomínio réu.

E 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.

As normas relativas à ordem urbanística, por exemplo, de controle do uso e ocupação do solo urbano, preocupam-se em definir zoneamentos justamente para que as inconveniências de uma atividade não se façam sentir sobre outras.

Nos condomínios que oferecem diversas opções de lazer (salões de festas, quadras esportivas, churrasqueiras, piscinas, saunas, *playgrounds* etc.), por vezes

confundidos com clubes recreativos, a própria demanda por espaços de uso comum é diretamente afetada. Com efeito, a intenção de quem ali se encontra provisoriamente é aproveitar ao máximo os poucos dias de permanência – comportamento que muito difere do uso ordinário conferido por aqueles que lá residem –, a ensejar, além do incremento nas despesas de manutenção, a insuficiência dos espaços de uso comum, normalmente planejados para atender à demanda ordinária dos residentes.

Essa mesma diferença de comportamentos, a propósito, tem notório potencial para afetar o sossego e a salubridade das pessoas que vivem em condomínio. De fato, o estado de ânimo daqueles que utilizam seus imóveis para fins residenciais não é o mesmo de quem se vale de um espaço para aproveitar suas férias, valendo também lembrar que as residências são cada vez mais utilizadas para trabalho em regime de *home office*, para o qual se exige maior respeito ao silêncio, inclusive no período diurno.

Por último, não há como negar que a segurança dos demais condôminos ficaria mais vulnerável com a constante entrada e saída de novos moradores em curtos espaços de tempo, notadamente nos condomínios menores e naqueles situados em locais isolados (praia e campo).

As medidas de segurança normalmente adotadas pelos condomínios fechados, verticais e horizontais, como o prévio cadastramento de pessoas (residentes, visitantes, empregados domésticos, prestadores de serviço etc.) e o controle de entrada e saída de pessoas e coisas, não teriam a mesma eficácia se a cada novo hóspede for conferido integral acesso não apenas à unidade autônoma, mas também a portarias, garagens e outros espaços comuns, mediante entrega de chaves, controles remotos, *tags*, entre outros.

Não há, portanto, nenhuma ilegalidade ou falta de razoabilidade na restrição imposta pelo condomínio réu, a quem cabe decidir acerca da conveniência ou não de permitir a locação das unidades autônomas por curto período, tendo como embasamento legal o art. 1.336, IV, do CC/2002, observada a destinação prevista na convenção condominial.

O argumento de que os condomínios possuem meios eficazes de garantir o sossego, a segurança e a salubridade das pessoas que neles residem, sempre que tais aspectos forem efetivamente abalados, não lhes retira o direito de, agindo preventivamente, obstar a prática de atividades incompatíveis com a destinação para a

qual eles foram concebidos desde a origem.

É bem verdade que o mundo passa, atualmente, por enormes mudanças de comportamento resultantes do avanço tecnológico observado nas últimas décadas, sendo que muitas dessas novas tecnologias, ao simplificar procedimentos, reduzir custos, facilitar o acesso às atividades lucrativas, tanto de quem as desempenha quanto de quem delas faz uso, mostram-se extremamente benéficas para a sociedade moderna.

No entanto, é com o tempo e a prática que essas novas ideias vão sendo moldadas e adequadas às demais exigências sociais. Essas novas práticas, ainda que de inegável importância para a economia mundial, por serem geradoras de emprego e renda, encontram os seus limites nos direitos sociais de igual ou maior envergadura.

O direito de propriedade, assegurado constitucionalmente, não é só de quem explora economicamente o seu imóvel, mas sobretudo daquele que faz dele a sua moradia e que nele almeja encontrar, além de um lugar seguro para a sua família, a paz e o sossego necessários para recompor as energias gastas ao longo do dia.

A lacuna legislativa traz, de fato, enorme insegurança jurídica, a exigir a atenção do legislador para a rápida regulamentação de uma prática que possui cada vez mais adeptos. No exercício desse mister, o legislador não deve se ater apenas a questões econômicas, tributárias e administrativas. Deve considerar, acima de tudo, os interesses dos próprios usuários e das pessoas que residem próximas aos imóveis passíveis de exploração econômica.

Justamente por serem novas, essas práticas ainda escondem inúmeras deficiências, a exemplo da falta de segurança dos próprios usuários, como bem retratado em recente matéria jornalística publicada na Revista Exame:

"Airbnb gasta milhões de dólares para se livrar de 'pesadelos'

Sucesso na bolsa, o serviço de hospedagem Airbnb está gastando milhões de dólares — e recrutando equipes de elite — para fazer os pesadelos irem embora

Por Olivia Carville

3 ago 2021, 06h42 - Publicado em 15 jul 2021, 05h21

O apartamento do primeiro andar na Rua 37 Oeste, alguns quarteirões ao sul da Times Square, era popular entre os turistas — tão popular que um molho de chaves foi deixado no balcão de uma pequena loja de conveniência ali perto para os locatários do Airbnb pegarem.

Foi lá que uma australiana de 29 anos e um grupo de amigos as

Superior Tribunal de Justiça

recolheram, sem necessidade de identificação, quando chegaram a Manhattan para comemorar o Ano-Novo em 2015. O apartamento havia sido anunciado no Airbnb, embora a maioria dos aluguéis de curto prazo seja ilegal em Nova York. A cidade, estimulada por poderosos sindicatos hoteleiros, estava em guerra com a empresa, que anunciava milhares de apartamentos nos cinco distritos, a despeito dos mais rígidos regulamentos de locação do país.

Logo depois dos festejos de Ano-Novo, a jovem deixou as amigas no bar onde estavam comemorando e voltou sozinha para o apartamento. Ela não percebeu nada de errado nem viu o homem dentro de casa, escondido na penumbra enquanto ela entrava no banheiro. Apenas percebeu que não estava sozinha quando a lâmina de uma faca de cozinha estava apontando para ela. O estranho a agarrou, empurrou-a para a cama e a estuprou. Havia muita gente na rua, bêbados comemorando do lado de fora, mas a mulher estava com muito medo de gritar.

O assaltante fugiu com seu celular, mas ela conseguiu entrar em contato com seus amigos pelo iPad, e a turma correu para a rua para encontrar um policial. Os policiais já estavam no apartamento mais ou menos 1 hora depois, quando o homem voltou e espiou pela porta. Eles o prenderam e esvaziaram sua mochila, retirando três itens incriminadores: uma faca, um dos brincos da garota e o molho de chaves do apartamento.

Naquela manhã, uma ligação chegou a Nick Shapiro. Ex-vice-chefe de gabinete da Agência Central de Inteligência e membro do Conselho de Segurança Nacional na Casa Branca de Obama, Shapiro estava havia duas semanas em um novo emprego como gerente de crises no Airbnb. 'Lembro-me de pensar que estava de volta ao conflito', lembra ele. 'Isso me trouxe de novo a sensação de enfrentar questões verdadeiramente horríveis da CIA em Langley e na sala de crises da Casa Branca.'

Shapiro informou os outros executivos do Airbnb, incluindo o CEO, Brian Chesky. Enquanto isso, os agentes de segurança da equipe de confiança e segurança de elite da empresa entraram em ação. Eles levaram a moça para um hotel, pagaram para que sua mãe viesse da Austrália, levaram as duas de volta para casa e se ofereceram para cobrir quaisquer despesas de saúde ou atendimento psicológico.

As chaves duplicadas representavam um problema específico para a empresa e um mistério para os investigadores. Como o homem as conseguiu? O Airbnb não tem uma política de como os anfitriões trocam as chaves com os hóspedes, e sua reputação de segurança e possivelmente sua responsabilidade legal dependiam dessa resposta. Shapiro (que já deixou a empresa) ajudou a coordenar uma investigação sobre o assunto.

Uma semana depois, um funcionário foi enviado ao fórum para ver se o Airbnb fora mencionado durante algum processo. Não tinha sido. A mídia local também não noticiou o crime, apesar dos sinistros detalhes, e a empresa queria manter o caso assim. A história não foi relatada até agora em grande parte porque, dois anos após o assalto, o Airbnb entregou à jovem um cheque de 7 milhões de dólares, uma das maiores indenizações que a empresa já fez. Em troca, ela assinou um contrato para não falar sobre o acordo 'ou implicar responsabilidade ou obrigação' por parte do Airbnb ou do anfitrião.

Os detalhes do crime, a resposta da empresa e o acordo foram reconstruídos a partir de registros policiais e judiciais e documentos

confidenciais, bem como de entrevistas com pessoas que sabiam do caso. A moça, cujo nome foi protegido nos documentos legais e que pediu por meio de seu advogado para não ser identificada, não quis comentar. O advogado dela, também não.

Ben Breit, um porta-voz do Airbnb, diz que a empresa não tem o poder de manter as histórias fora da mídia e que, apesar do texto do contrato, a moça 'pode discutir se ela deseja responsabilizar alguém'. Ele acrescenta que o objetivo do Airbnb após o incidente era apoiar a sobrevivente de um 'ataque horrível' e que as questões políticas locais não tiveram nada a ver com sua resposta.

A maneira como o Airbnb tem lidado com crimes como aquele ocorrido em Nova York, que aconteceu durante uma amarga luta regulatória, mostra quão importante a equipe de segurança tem sido para o crescimento da empresa. O modelo de negócios do Airbnb se baseia na ideia de que estranhos podem confiar uns nos outros. Se essa premissa for danificada, isso poderá significar menos usuários e mais ações judiciais, sem mencionar uma regulamentação mais rígida.

Devido a toda essa importância, a equipe de segurança permanece envolta em sigilo. Os especialistas a chamam de 'caixa-preta'. Mas oito ex-membros e 45 outros atuais e ex-funcionários do Airbnb, familiarizados com o papel da equipe, a maioria dos quais falou sob condição de anonimato por medo de violar acordos de confidencialidade, forneceram um raro vislumbre de suas operações e lutas internas.

O trabalho, dizem os ex-membros da equipe, é estressante, equilibrando os interesses frequentemente conflitantes dos hóspedes, dos anfitriões e da empresa. 'Houve situações em que tive de desligar o telefone e chorar', relembra um ex-agente. 'Isso é tudo que se pode fazer.'

Criado em 2008 pelos estudantes de design Chesky e Joe Gebbia, junto com o engenheiro Nate Blecharczyk, o Airbnb cresceu a partir do estranho couch surfing, uma alternativa às maiores empresas de hospedagem do mundo, com 5,6 milhões de inscritos, mais do que o número de quartos das sete principais cadeias de hotéis juntas.

Seu valor de mercado de 90 bilhões de dólares – o preço das ações dobrou desde que a empresa abriu o capital em dezembro – demonstra quanto progresso os fundadores fizeram em cortejar investidores desde a época das vacas magras. Um dos primeiros capitalistas de risco do Vale do Silício que eles convidaram foi Chris Sacca, um dos pioneiros a apoiar Instagram, Twitter e Uber. Depois da apresentação, Sacca lembrou mais tarde, ele os puxou de lado e disse: 'Gente, isso é superperigoso. Alguém vai ser estuprado ou assassinado, e o sangue vai estar em suas mãos'. Ele não quis investir.

Desde o início, o Airbnb encorajou estranhos a se conectar online, fazer câmbio, para só então se encontrar na vida real, e muitas vezes acabar até dormindo sob o mesmo teto. É algo entre uma plataforma de tecnologia e uma operadora de hotel — incapaz de negar a responsabilidade de garantir que seus usuários estejam seguros, como algumas empresas de tecnologia podem fazer, ou de fornecer guardas de segurança e outra equipe no local, como um hotel faria. O que torna a confiança e a segurança no Airbnb mais complicadas do que na Apple ou no Facebook 'é que o indivíduo está lidando com pessoas reais em casas de pessoas reais', diz Tara Bunch, chefe de operações globais do Airbnb.

Superior Tribunal de Justiça

No início, os cofundadores respondiam a todas as reclamações de atendimento ao cliente pelos próprios telefones celulares. Quando isso se tornou incontrolável, contrataram, então, uma equipe de suporte para chamadas de campo. Somente três anos depois, tendo ultrapassado 2 milhões de estadas reservadas, a empresa enfrentou sua primeira grande crise de segurança. Em 2011, uma anfitriã em São Francisco escreveu sobre isso quando voltou de uma viagem de trabalho e encontrou a casa saqueada. Seus 'hóspedes' destruíram roupas, queimaram seus pertences e abriram um buraco na porta de um armário trancado para roubar seu passaporte, cartão de crédito, laptop e discos rígidos, bem como as jóias de sua avó.

Em uma postagem de acompanhamento, a anfitriã escreveu que um cofundador do Airbnb a havia contatado e, em vez de oferecer apoio, pediu que ela retirasse a história de seu blog, dizendo que isso poderia prejudicar uma próxima rodada de financiamento. Logo o #RansackGate se tornou uma tendência no Twitter, e o incidente se transformou em um curso intensivo de gerenciamento de crises. O resultado: um pedido público de desculpas de Chesky, uma garantia de danos de 50.000 dólares para anfitriões (que de lá para cá aumentou para 1 milhão de dólares), uma linha direta de suporte ao cliente 24 horas e um novo departamento de confiança e segurança.

À medida que a empresa crescia, também crescia o número de incidentes perigosos – tudo, desde anfitriões jogando malas pela janela até câmeras escondidas, vazamentos de gás e agressões sexuais. Em 2016, a equipe de segurança estava sobrecarregada com ligações, muitas delas de pouca importância, e o Airbnb começou a treinar contratados em centrais de atendimento ao redor do mundo para lidar com a enxurrada de reclamações. O Airbnb diz que menos de 0,1% das estadas resultam em algum problema de segurança relatado, mas com mais de 200 milhões de reservas por ano, ainda são muitas viagens com finais ruins. Apenas os problemas mais graves são transferidos para a equipe de segurança interna.

Essa equipe é composta de cerca de 100 agentes em Dublin, Montreal, Singapura e outras cidades. Alguns de seus membros têm experiência em serviços de emergência ou militares. Eles têm autonomia para gastar o que for necessário para fazer as vítimas se sentir apoiadas, incluindo o pagamento de voos, acomodação, alimentação, aconselhamento, despesas com saúde e testes para doenças sexualmente transmissíveis para sobreviventes de estupro.

Um ex-agente que trabalhou no Airbnb por cinco anos descreve a abordagem como 'atirar com um canhão de dinheiro'. A equipe transferiu hóspedes para quartos de hotel por um custo dez vezes maior que o valor da reserva, pagou por férias de volta ao mundo e até mesmo assinou cheques para sessões de aconselhamento canino. 'Fazemos de tudo para garantir que qualquer pessoa afetada em nossa plataforma seja assistida', diz Bunch. 'Realmente não nos preocupamos com a marca ou a imagem. Esses detalhes se acertam por si, desde que façamos a coisa certa.'

Ex-agentes lembram casos em que tiveram de aconselhar hóspedes escondidos no guarda-roupa ou que fugiam de cabanas isoladas depois de ser agredidos por anfitriões. Às vezes, os convidados eram os perpetradores, como no caso de um incidente em que um foi encontrado na cama, nu, com a filha de 7 anos de seu anfitrião. Os agentes tiveram de contratar equipes especializadas em fluidos corporais para limpar sangue de

Superior Tribunal de Justiça

tapetes, providenciar profissionais para cobrir buracos de bala nas paredes e lidar com anfitriões que encontraram restos mortais desmembrados.

O trabalho pode ser tão estressante que os agentes têm acesso a salas de relaxamento com iluminação reduzida para criar uma atmosfera tranquila para atender chamadas angustiantes. E isso pode custar caro. Alguns ex-agentes dizem que sofrem de fadiga da compaixão. No exercício da função, tentaram lembrar que tudo o que acontece na vida pode acontecer no Airbnb. Essa perspectiva foi instilada em novos recrutas durante sessões de treinamento de 12 semanas: assim como casas noturnas não podem eliminar ataques sexuais e hotéis não podem conter o tráfico humano, o Airbnb não pode impedir que indivíduos mal-intencionados usem sua plataforma.

A empresa diz que seus agentes de segurança são treinados para priorizar os clientes em crise, mas muitos entendem que têm o duplo papel de proteger a imagem pública do indivíduo e a do Airbnb. Em casos delicados, de acordo com alguns ex-agentes, eles foram incentivados a obter um acordo de pagamento assinado o mais rápido possível.

Até 2017, dizem outros informantes, todo contrato vinha com uma cláusula de sigilo que impedia o destinatário de falar sobre o que havia acontecido, fazer novas solicitações de dinheiro ou processar a empresa. Essa prática terminou quando o movimento #MeToo mostrou como os acordos de sigilo estavam sendo usados para proteger indivíduos e empresas famosos contra consequências de alegações de má conduta. O Airbnb substituiu a cláusula de confidencialidade de seu acordo de pagamento por outra mais restrita, que diz que os destinatários não podem discutir os termos do acordo ou insinuar que seja uma admissão de conduta irregular.

A empresa se recusou a comentar os termos dos acordos ou o orçamento da equipe de segurança. Mas um documento confidencial visto pela Bloomberg Businessweek mostra que, nos últimos anos, o Airbnb gastou uma média de cerca de 50 milhões de dólares anuais em pagamentos a anfitriões e hóspedes, incluindo acordos judiciais e danos às moradias. (A empresa diz que a maioria de seus pagamentos está relacionada a danos à propriedade sob seu programa de seguro de garantia de anfitrião, e que até mesmo acordos de seis dígitos são 'excepcionalmente raros'.)

Como muitas empresas do Vale do Silício, o Airbnb cresceu com a força de um padrão de crescimento a qualquer preço – avançando para as cidades, contornando as regulamentações, ganhando a preferência do público e alcançando a popularidade tão rápido que, quando os funcionários perceberam o que estava acontecendo, eles já não tinham mais chance de controlá-lo. Batalhas regulatórias estouraram em todo o mundo, a mais tóxica tendo ocorrido em Nova York em 2015.

A cidade conduziu operações secretas para expor aluguéis ilícitos de menos de 30 dias e ordenou que a empresa fornecesse endereços de seus locadores, gerando anos de batalhas legais. O Airbnb contratou pesquisadores da concorrência para investigar os antecedentes de seus críticos e pagou pelos anúncios de ataque.

No início de 2016, após o ataque perto da Times Square, os agentes de segurança fizeram o que foram treinados para fazer: oferecer conforto e assistência às vítimas. Mas a possibilidade de um processo judicial aumentou os riscos. Chris Lehane, um ex-agente político do presidente Bill Clinton, foi contratado pelo Airbnb como chefe de política global e comunicações alguns meses antes do incidente. Membros da empresa dizem

que Lehane, autor de *Masters of Disaster* ('Mestres do desastre', numa tradução livre), livro de 2014 sobre 'a obscura arte do controle de danos', temia que o caso pudesse ser usado por oponentes para tirar o Airbnb dos negócios. (Lehane não quis ser entrevistado.)

O problema com as chaves não foi resolvido facilmente. Arranjos como o usado pelo anfitrião da Rua 37 Oeste são comuns no sistema de aluguel de curto prazo — uma loja de malas e bagagens ao lado do prédio se autoanunciava online como 'um local conveniente para pegar as chaves do Airbnb'. Mas essas práticas podem ser perigosas, com as chaves passando por várias mãos desconhecidas.

William Delaino, um inquilino de longa data do terceiro andar do prédio da Rua 37 Oeste, lembra que os amigos da mulher tocaram a campainha naquela noite, sem obter nenhuma resposta dela. 'Havia algumas unidades do Airbnb no prédio, e eu estava acostumado com esse tipo de coisa vindo de viajantes estrangeiros', diz ele. Ele estima que quatro das 12 unidades do prédio estavam sendo alugadas no Airbnb na época. Seu proprietário, Kano Real Estate Investors LLC, não quis comentar. Mas após o ataque, dizem os inquilinos, ele atualizou os aluguéis para tornar proibitivos os anúncios de seus apartamentos no Airbnb.

Os policiais tiveram sorte porque o suposto estuprador, Junior Lee, retornou com as chaves. Ele foi acusado de agressão sexual predatória, com pena máxima de prisão perpétua. Um promotor disse ao juiz que Lee, de 24 anos, era um 'criminoso de carreira' com 40 condenações por contravenção, de acordo com as transcrições do tribunal. Lee se declarou inocente, e a fiança foi fixada em 250.000 dólares.

O Airbnb escapou de ser mencionado não apenas na mídia e na acusação mas também no boletim de ocorrência e nas denúncias feitas pelos promotores. Nem há nada no registro público sobre como Lee conseguiu as chaves. Seu advogado, Evan Rock, se recusou a comentar o caso. Lee, que foi considerado mentalmente incapaz, está sob custódia aguardando um exame mais aprofundado, mas mesmo se for a julgamento não está claro se o papel da empresa será um problema ou se o mistério das chaves será algum dia resolvido.

A responsabilidade potencial do Airbnb por não adotar uma política de troca de chaves mais rígida não será um problema, graças ao acordo de 7 milhões de dólares, que surgiu depois que o advogado da mulher, Jim Kirk, da Kirk Firm em Nova York, enviou uma carta ameaçando uma ação legal. Embora o acordo não impeça a mulher de cooperar com os promotores, ele a impede de culpar ou processar a empresa. Isso foi especialmente importante para o Airbnb porque não foi a mulher que alugou o apartamento, então ela não assinou o contrato de 10.000 palavras de serviços da empresa — outra maneira importante pela qual o Airbnb mantém incidentes fora dos tribunais e fora da opinião pública.

Qualquer pessoa que se cadastra no site é obrigada a assinar esse contrato, que proíbe reivindicações legais por danos ou estresse decorrentes de uma estada e exige arbitragem confidencial em caso de alguma disputa. Ex-agentes de segurança estimam que a empresa lida com milhares de acusações de agressão sexual todos os anos, muitas envolvendo estupro. No entanto, apenas um caso relacionado a uma agressão sexual foi movido contra o Airbnb nos tribunais dos Estados Unidos, de acordo com uma revisão de ações judiciais estaduais e federais disponíveis eletronicamente.

Os advogados das vítimas dizem que os termos de serviço representam um importante argumento.

Algo semelhante ocorreu quando Carla Stefaniak, residente na Flórida, foi assassinada enquanto comemorava seu 36º aniversário na Costa Rica em 2018. A família entrou com uma ação contra a empresa no final daquele ano. Os restos em decomposição de Stefaniak foram descobertos semienterrados, em sacos plásticos, a cerca de 300 metros do imóvel alugado no Airbnb. Um segurança do condomínio onde ela estava foi condenado pelo assassinato. O processo alegou que o Airbnb não conseguiu verificar os antecedentes do segurança, que estava trabalhando ilegalmente no país. A empresa resolveu o caso por um valor não revelado.

Vários incidentes fatais ocorreram em 2018 e 2019, além do assassinato de Stefaniak, enquanto a empresa se preparava para uma oferta pública inicial. Chesky, que se recusou a ser entrevistado para este artigo, queria saber por que casos como esse continuavam chegando até sua mesa e por que a empresa estava lidando mal ou atrasando as ações de segurança, de acordo com pessoas familiarizadas com sua reação. A resposta à segunda pergunta era que a equipe de segurança estava com falta de pessoal. Quando os executivos perceberam isso, houve uma movimentação. No início de 2019, a equipe de segurança foi separada da de confiança, colocada na divisão de suporte à comunidade e recebeu adicionais de recursos humanos e de engenharia.

Mas as tragédias continuaram acontecendo. Naquele mês de maio, seis turistas brasileiros, dois deles crianças, morreram de envenenamento por monóxido de carbono dentro de uma locação do Airbnb em Santiago, no Chile. Um familiar ligou para a empresa antes de morrer, mas a resposta demorou porque ninguém no call center falava português. Chesky ficou furioso, dizem ex-funcionários.

Então, naquele Halloween, o Airbnb enfrentou um de seus incidentes mais trágicos: um tiroteio em uma casa de quatro quartos de 1,2 milhão de dólares em Orinda, Califórnia, cerca de 30 quilômetros a leste de São Francisco. A casa, que havia sido objeto de inúmeras reclamações à polícia e à cidade, estava reservada para uma noite. O hóspede, que havia sido denunciado ao Airbnb por deixar uma bala em outro imóvel poucos dias antes, acionando um aviso de segurança interno, então anunciou uma 'festa na mansão' nas redes sociais. Mais de 100 pessoas estavam lá quando um atirador abriu fogo, matando cinco.

Em dezembro daquele ano, o Airbnb anunciou 150 milhões de dólares em gastos adicionais nos itens confiança e segurança. Introduziu uma linha direta 24 horas por dia, sete dias por semana, que oferece aos locatários acesso imediato a um agente de segurança; criou um sistema para sinalizar reservas de alto risco; baniu usuários com menos de 25 anos e sem histórico de comentários positivos para reservar um Airbnb na área onde moram; e parou de permitir estadas de uma noite durante o Halloween, 4 de Julho e véspera de Ano-Novo.

Muitas dessas medidas foram focalizadas nos Estados Unidos – e implementá-las globalmente tem sido um desafio, dadas as diferentes culturas, costumes e regulamentações nos 191 países onde o Airbnb opera. A empresa também tem debatido se deve forçar os usuários a fornecer um documento de identidade oficial, mas optou por não fazê-lo para evitar a exclusão de anfitriões e convidados em países onde a carteira de identidade é

um documento raro.

No início de 2020, quando a pandemia começou, acabaram-se as viagens enquanto os países fechavam suas fronteiras e o mundo ficava em lock-down. O Airbnb perdeu 80% de seus negócios em oito semanas. A equipe de segurança recebeu uma enxurrada de ligações relacionadas a infecções. Para piorar as coisas, os profissionais promotores de festas começaram a transformar os aluguéis do Airbnb em casas noturnas, oferecendo DJs ao vivo e serviço de bar. Centenas de foliões embriagados e sem máscara foram soltos nos subúrbios dos Estados Unidos, esgotando os recursos da polícia, enfurecendo os funcionários da saúde pública e sobrecarregando a equipe de segurança.

Em maio passado, Chesky caiu em prantos diante de sua webcam durante uma reunião com toda a empresa, na qual anunciou que 25% da força de trabalho seria cortada. As demissões já eram esperadas. O que foi um choque para muitos é que toda a equipe de segurança em Portland, Oregon, incluindo 25 dos agentes mais experientes da empresa, foi dispensada.

Nada disso foi relatado na época e não interferiu no IPO. Após a abertura das negociações em dezembro, o Airbnb atingiu um dos maiores rallies já registrados no primeiro dia, elevando a riqueza de cada fundador para mais de 10 bilhões de dólares. Sacca, o investidor que rejeitou a startup 13 anos antes, tuitou seus parabéns. 'Eu deixei o pior cenário me impedir de ver o cenário provável', escreveu ele. 'Cada plataforma terá alguns maus participantes, mas a maioria dos humanos são boas pessoas. Eles sabiam disso. Eu não escutei.'

Mais de cinco anos após o ataque à Rua 37 Oeste, o Airbnb ainda não definiu regras claras sobre as chaves. No final, pouco foi feito além de postar informações online sobre a entrada sem chave e trabalhar com vários chaveiros para reduzir o custo de implementação. Fazer mais teria sido difícil porque o Airbnb não pode ditar como os anfitriões acessam a própria casa, o que poderia desencorajá-los a entrar na plataforma. O argumento dos negócios venceu. Pode-se ver as evidências em cidades ao redor do mundo: pequenos cofres pendurados nas grades da cerca, prontos para que o próximo hóspede do Airbnb pegue as chaves." (https://www.google.com.br/amp/s/exame.com/revista-exame/a-caixa-pr-eta-do-airbnb/amp/ - acessado em 10/8/2021)

A matéria, conquanto possa ser considerada alarmista, só revela quão importante e complexa é a tarefa de regulamentar a prática dessa específica atividade, que, diante das inúmeras peculiaridades, não pode se socorrer apenas dos modelos previstos no atual ordenamento jurídico.

Por enquanto, como bem ressaltado pelo Ministro Luis Felipe Salomão, está em trâmite apenas o Projeto de Lei nº 2.474/2019, de autoria do Senador Angelo Coronel, que propõe a alteração da Lei nº 8.245/1991, "*para disciplinar a locação de imóveis residenciais por temporada por meio de plataformas de intermediação ou no âmbito da economia compartilhada*", fazendo inserir o art. 50-A ao referido estatuto legal,

com a seguinte redação:

"Art. 50-A. É vedada a locação para temporada contratada por meio de aplicativos ou plataformas de intermediação em condomínios edifícios de uso exclusivamente residencial, salvo se houver expressa previsão na convenção de condomínio prevista no art. 1.333 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil)."(grifou-se)

Sem embargo dos diversos questionamentos jurídicos que se poderiam apresentar à referida proposta legislativa, entende-se ser essa a tese mais adequada para a solução da presente controvérsia, construída a partir da interpretação do art. 1.336, IV, do Código Civil, independentemente do enquadramento legal conferido à atividade e da forma de divulgação utilizada.

A possibilidade de haver previsão expressa na convenção condominial permitindo a referida prática, a propósito, vem em socorro daqueles empreendimentos condominiais previamente concebidos para esse fim, em que os respectivos condôminos assumem tal condição com absoluta ciência dessa finalidade, bem como daqueles que, embora assim não concebidos originariamente, possuem vocação para esse tipo de exploração econômica, a depender da vontade dos condôminos, sempre observado o quórum exigido para deliberações dessa natureza.

Por fim, sendo a destinação residencial prevista em convenção condominial requisito suficiente para obstar a prática em questão, torna-se inócua a discussão quanto à eventual existência de vícios na realização da assembleia na qual foi aprovada a proposta de proibir a locação de unidades autônomas por prazo inferior a 90 (noventa) dias, matéria que, ademais, não foi trazida nas razões do recurso especial.

Ante o exposto, nego provimento ao recurso especial.

É o voto.