



**UEPB**

**UNIVERSIDADE ESTADUAL DA PARAÍBA CAMPUS I  
CENTRO DE CIÊNCIAS JURÍDICAS  
CURSO DE DIREITO**

**YKARO BARBOSA MELO**

**A RESPONSABILIDADE CIVIL POR DANOS CAUSADOS POR HÓSPEDE AO  
CONDOMÍNIO NOS CONTRATOS DE AIRBNB**

**CAMPINA GRANDE**

**2022**

YKARO BARBOSA MELO

**A RESPONSABILIDADE CIVIL POR DANOS CAUSADOS POR HÓSPEDE AO  
CONDOMÍNIO NOS CONTRATOS DE AIRBNB**

Trabalho de Conclusão de Curso (Artigo) apresentado à Coordenação do Curso de Direito da Universidade Estadual da Paraíba, como requisito parcial à obtenção do título de bacharel em Direito.

**Área de Concentração:**  
Transformação das relações privadas em meios eletrônicos.

**Orientador:** Prof. Dr. Fábio Severiano do Nascimento

**CAMPINA GRANDE**

**2022**

É expressamente proibido a comercialização deste documento, tanto na forma impressa como eletrônica. Sua reprodução total ou parcial é permitida exclusivamente para fins acadêmicos e científicos, desde que na reprodução figure a identificação do autor, título, instituição e ano do trabalho.

M528r Melo, Ykaro Barbosa.  
A responsabilidade civil por danos causados por hóspede ao condomínio nos contratos de AirBnb [manuscrito] / Ykaro Barbosa Melo. - 2022.  
22 p.

Digitado.

Trabalho de Conclusão de Curso (Graduação em Direito) - Universidade Estadual da Paraíba, Centro de Ciências Jurídicas, 2022.

"Orientação : Prof. Dr. Fábio Severiano do Nascimento ,  
Coordenação do Curso de Direito - CCJ."

1. Responsabilidade civil. 2. Contrato de locação. 3.  
Hóspede AirBnb. I. Título

21. ed. CDD 347

YKARO BARBOSA MELO

A RESPONSABILIDADE CIVIL POR DANOS CAUSADOS POR HÓSPEDE AO  
CONDOMÍNIO NOS CONTRATOS DE AIRBNB

Trabalho de Conclusão de Curso (Artigo)  
apresentado à Coordenação do Curso de  
Direito da Universidade Estadual da Paraíba,  
como requisito parcial à obtenção do título de  
bacharel em Direito.

Aprovado em: 31/03/2022

BANCA EXAMINADORA



Prof. Dr. Fábio Severiano do Nascimento (Orientador)  
Universidade Estadual da Paraíba (UEPB)

IASMIM BARBOSA  
ARAUJO:08811069416

Assinado de forma digital por IASMIM  
BARBOSA ARAUJO:08811069416  
Dados: 2022.12.09 11:17:29 -03'00'

Prof. Iasmim Barbosa Araújo  
Universidade Estadual da Paraíba (UEPB)

OLINDINA IONA DA  
COSTA LIMA  
RAMOS:03671125403

Assinado de forma digital por  
OLINDINA IONA DA COSTA LIMA  
RAMOS:03671125403  
Dados: 2022.12.09 11:56:09 -03'00'

Prof. Dr<sup>a</sup>. Olindina Ioná da Costa Lima Ramos  
Universidade Federal de Campina Grande (UFCG)

## SUMÁRIO

<b>1 INTRODUÇÃO</b> .....	<b>4</b>
<b>2 RESPONSABILIDADE CIVIL NAS RELAÇÕES CONTRATUAIS</b> .....	<b>5</b>
2.1 PRINCÍPIO DA AUTONOMIA PRIVADA .....	6
2.2 PRINCÍPIO DA FORÇA OBRIGATÓRIA DO CONTRATO ( <i>PACTA SUNT SERVANDA</i> ) ..	7
2.3 PRINCÍPIO DA FUNÇÃO SOCIAL DOS CONTRATOS .....	8
<b>3 LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO POR APLICATIVO EM CONDOMÍNIO</b> .....	<b>9</b>
3.1 ASPECTOS TÉCNICOS E NATUREZA JURÍDICA DO CONTRATO POR APLICATIVO (AIRBNB) .....	10
3.2 A NATUREZA DE HOSPEDAGEM A PARTIR DA LEI GERAL DE TURISMO .....	11
3.3 NATUREZA DE LOCAÇÃO POR TEMPORADA .....	12
3.4 LOCAÇÃO NO AIRBNB E NATUREZA DE CONTRATO ATÍPICO .....	13
<b>4 RESPONSABILIDADE CIVIL NOS CONTRATOS POR APLICATIVO</b> .....	<b>14</b>
4.1 RESPONSABILIDADE CIVIL SUBJETIVA E DANOS CAUSADOS AO CONDOMÍNIO .....	14
4.2 RESPONSABILIDADE OBJETIVA E DANOS CAUSADOS AO CONDOMÍNIO .....	15
<b>5 CONSIDERAÇÕES FINAIS</b> .....	<b>16</b>
<b>REFERÊNCIAS</b> .....	<b>17</b>

## A RESPONSABILIDADE CIVIL POR DANOS CAUSADOS POR HÓSPEDE AO CONDOMÍNIO NOS CONTRATOS DE AIRBNB

### CIVIL RESPONSIBILITY FOR DAMAGES CAUSED BY GUEST TO THE CONDOMINIUM IN AIRBNB AGREEMENTS

Ykaro Barbosa Melo<sup>1</sup>

#### RESUMO

Tendo em vista que os contratos de AirBnb não encontram tratamento legal específico no Brasil, investigou-se a respeito do dever à reparação de danos causados pelo hóspede ao condomínio durante a vigência destes contratos, a fim de identificar a existência de responsabilidade civil e dever de reparação por danos causados ao condomínio no curso da vigência do negócio. Para tanto, é necessário examinar os pressupostos de responsabilidade civil contratual no ordenamento jurídico pátrio, compreender os aspectos contratuais de cessão de imóveis urbanos em condomínio por meio de aplicativo e analisar os institutos da responsabilidade civil objetiva e subjetiva. Diante desta perspectiva, realizou-se por meio deste estudo uma pesquisa descritiva com investigação documental e bibliográfica. Como resultado, verificou-se que o descumprimento contratual impõe responsabilidade civil; que os pactos firmados por AirBnb constituem modalidade contratual atípica e que existe a possibilidade de incidência de responsabilidade objetiva e subjetiva nos contratos atípicos, o que impõe a constatação de que, quando identificado, o hóspede causador de danos ao condomínio tem o dever de reparação.

**Palavras-chave:** Responsabilidade. Jurídico. Contratos. Hóspede. AirBnb.

#### ABSTRACT

Considering that AirBnb contracts do not find specific legal treatment in Brazil, an investigation was carried out regarding the duty to repair damages caused by the guest to the condominium during the term of these contracts, in order to identify the existence of civil liability and the duty of compensation for damages caused to the condominium during the term of the business. Therefore, it is necessary to examine the assumptions of contractual civil liability in the national legal system, understand the contractual aspects of assignment of urban properties in condominium through an application and analyze the institutes of objective and subjective civil liability. In view of this perspective, this study carried out a descriptive research with documental and bibliographic research. Therefore, it was found that the breach of contract imposes civil liability; that the pacts signed by AirBnb constitute an atypical contractual modality and that there is the possibility of incidence of objective and subjective liability in atypical contracts, which imposes the verification that, when identified, the guest causing damage to the condominium has a duty to repair.

**Keywords:** Responsibility. Legal. Contracts. Guest. AirBnb.

## 1 INTRODUÇÃO

---

<sup>1</sup> Graduando Direito pela Universidade Estadual da Paraíba (UEPB). Endereço eletrônico: ykaro.melo@aluno.uepb.edu.br

O presente estudo intitulado “A responsabilidade civil por danos causados por hóspede ao condomínio nos contratos de airbnb” surge em após a observação do estabelecimento de uma nova modalidade negocial. Este modelo de negócios tem como base as economias de compartilhamento e apresentado grande adesão dos usuários e aponta grande concorrência com os negócios mais tradicionais.

Uma das start-ups de maior participação no mercado é o Airbnb, que atua em 191 países e, segundo dados do site Airdna, na América do Norte, já tem mais imóveis ofertados em sua plataforma do que as maiores redes hoteleiras combinadas. Além disso, em território nacional, o Airbnb afirma possuir mais de 220 mil anúncios imobiliários ativos.

Entretanto, o novo modelo de negócio ainda não encontra regulamentação legal específica na jurisdição brasileira, o que torna relevante o estudo do tema: a responsabilidade civil por danos causados por hóspede ao condomínio nos contratos de airbnb.

Neste sentido, ao analisar o cenário em que há distinção entre o proprietário e o possuidor do imóvel, somado à hipótese deste último causar danos ao patrimônio do condomínio onde está situado o bem objeto de contrato, surge um problema: a quem se imputa o dever de reparação de danos causados ao condomínio nos contratos de Airbnb?

Com o intuito de encontrar uma resposta para o questionamento que surgira, a pesquisa teve como objetivo geral a análise e identificação da existência de responsabilidade civil e dever de reparação por danos causados ao condomínio no curso da vigência do negócio firmado por intermédio do aplicativo Airbnb.

Como objetivos específicos, a pesquisa buscou compreender os pressupostos de formação da responsabilidade contratual; analisar os aspectos contratuais de cessão de imóveis urbanos em condomínio por meio de aplicativo; e concluir acerca da imputabilidade de responsabilidade civil nos contratos firmados por aplicativo.

Para tanto, inicialmente foram examinados os pressupostos de responsabilidade civil contratual no ordenamento jurídico pátrio, através da análise dos princípios e aspectos formadores dos vínculos contratuais.

Em seguida, na análise dos aspectos contratuais da cessão de imóveis urbanos em condomínio por meio de aplicativo, tratou-se acerca das legislações nacionais que tratam de locação e hospedagem, além do disposto no próprio Código Civil.

Por último, com escopo de discutir a respeito da existência de responsabilidade civil nos contratos firmados por aplicativo, passaram por análise os institutos da responsabilidade civil com e sem culpa para os casos de danos ao condomínio nos contratos por aplicativo.

O desenvolvimento do trabalho se deu pela utilização do método hipotético dedutivo em pesquisa descritiva que contou com a utilização dos meios de investigação documental e bibliográfica com análise de livros, publicações periódicas em jornais e revistas e impressos diversos sobre contratos e responsabilidade civil a fim de compreender os aspectos históricos, sociais e jurídicos.

Ao final verificou-se que os objetivos foram atendidos. Com a análise dos conceitos doutrinários, legais e jurisprudenciais permite-se a elaboração de uma resposta ao problema.

Destarte, verificou-se que mesmo diante da ausência de regulamentação legal específica dos contratos de hospedagem por aplicativo, resta viável a imputação do dever de reparação dos danos causados por hóspede ao condomínio durante a vigência contratual, sendo apontados, no estudo, os caminhos e os tipos de responsabilidade civil a ser atribuída.

## **2 RESPONSABILIDADE CIVIL NAS RELAÇÕES CONTRATUAIS**

Enquanto um ser gregário, que tem aspirações de modificar o meio em que vive, de proteger suas propriedades, de transmiti-las, o ser humano que vive em sociedade regida pelo Direito pode buscar atribuir valor jurídico às suas vontades em busca de concretiza-las. Neste sentido, tecnicamente falando, a expressão das vontades humanas no intuito de compor interesses dá origem aos negócios jurídicos (GUERRA; BENACCHIO, 2015).

A formação dos negócios jurídicos é gênero do qual os contratos são espécie. Sua formação se dá por meio da racionalização e do alinhamento das vontades de indivíduos através de um pacto que gera direitos e obrigações em um delimitado “universo”.

O negócio jurídico, por ser situação jurídica derivada do elemento volitivo (vontade humana), pertencente à classe dos fatos jurídicos cujo resultado final é pretendido, desejado pelas partes, tem nítido cunho de satisfação de interesses privados. Logo, a exteriorização da vontade é a nota característica que mais avulta no negócio jurídico. É a sua força propulsora (CHAVES; ROSENVALD, 2017, p. 64).

Entretanto, apesar do elemento volitivo das partes ser a força motriz na formação dos contratos, devemos entender que esta força encontra limites e freios, afinal dentro de uma sociedade regida pelo Direito, encontramos limites para expressão das vontades. No mesmo sentido, observa-se que o ordenamento jurídico brasileiro, apesar de conceder autonomia negocial entre as partes, estabelece regras gerais para formação dos negócios jurídicos, submetendo-os aos limites legais e aos princípios que norteiam o Direito contratual (LISBOA, 2017).

A análise dos princípios que guarnecem o Direito contratual brasileiro é fundamental na compreensão do surgimento da responsabilidade civil nas relações contratuais. Como apontado anteriormente, a ideia de contrato se enquadra como sendo um negócio jurídico, que por natureza, gera direito e obrigações (e, por consequência surge responsabilidade sobre aquilo que se pactua) (AZEVEDO, 2019). Então, para um melhor entendimento das hipóteses de responsabilização nas relações contratuais, inicialmente, nos inclinaremos a estudar os princípios contratuais.

## 2.1 PRINCÍPIO DA AUTONOMIA PRIVADA

Em momento anterior, fora abordado o caráter precípua que assume a declaração de vontade na formação dos negócios jurídicos que assumem forma de contrato. Em verdade, para que possa existir a expressão do aspecto volitivo (vontade) que constituirá as bases e premissas do negócio jurídico, se faz necessária existência de autonomia para que se possa chegar a um denominador que satisfaça todas as partes (REBOUÇAS, 2017).

A liberdade, que se demonstra necessária, tem sua existência assegurada pelo próprio Código Civil brasileiro, que em seu art. 421 estabelece que “A liberdade contratual será exercida nos limites da função social do contrato” (BRASIL, 2002). Contudo, como se observa, a autonomia encontra limites em sua amplitude, que esbarram nos fundamentos constitucionais que resguardam e promovem os princípios e garantias fundamentais relacionados à dignidade da pessoa humana sem olvidar dos princípios da proporcionalidade, da razoabilidade e da legalidade.

Em comentário sobre o alcance da autonomia das partes em expressar suas respectivas vontades na avença contratual, Tartuce (2021) exemplifica a existência de dois diferentes prismas interpretativos dos limites da liberdade.

Entretanto, em alguns casos, nítidas são as limitações à carga volitiva, eis que não se pode, por exemplo, contratar com o Poder Público se não houver autorização para tanto. Como outra limitação da liberdade de contratar, pode ser citado o art. 497 do CC, que veda a compra e venda de bens confiados à administração em algumas situações (TARTUCE, 2021, p. 49).

A partir das duas perspectivas que tratam das limitações impostas à autonomia das vontades, enxergamos, portanto, que não existem limitações impostas exclusivamente ao conteúdo das cláusulas contratuais. A dita “liberdade de contratar” vem apontar justamente sobre com quem se pode contratar e sobre os termos para que isso possa acontecer. Assim, as normas que regem os negócios jurídicos são válidas não somente para as pessoas físicas e jurídicas, mas também existem limites normas negociais a serem seguidas pela própria administração pública (REBOUÇAS, 2017).

Estabelecida e verificada a possibilidade de contratar com determinada pessoa, o Estado de Direito passa a se ocupar também com as cláusulas contratuais, apontando outras diretrizes e delimitações à autonomia contratual. Estes limites vinculados à “liberdade contratual” passam a existir a partir do interesse do Estado, pautado em princípios constitucionais, em não permitir abusos e violações a direitos fundamentais (TEPEDINO, 2018).

Assim, delimitada uma margem de segurança com o escopo de combater violações, é garantida à autonomia às partes contratantes que estabeleçam as cláusulas, o objeto, a forma de cumprimento das obrigações e claro, à responsabilidade e o dever de reparação pelo inadimplemento do que fora pactuado (REBOUÇAS, 2017; TEPEDINO, 2018).

## 2.2 PRINCÍPIO DA FORÇA OBRIGATÓRIA DO CONTRATO (*PACTA SUNT SERVANDA*)

Quando nos deparamos pela primeira vez com o princípio da força obrigatória do contrato, temos a impressão de rigidez e imutabilidade da força que um contrato exerce. E, de fato, o nome soa bem ilustrativo sobre o que aborda esta fonte do Direito. Em verdade, o *pacta sunt servanda* trata da força que o contrato tem de constranger os contratantes ao cumprimento do pactuado no negócio através de instrumentos e garantias jurídicas (GUERSONI, 2021).

Entretanto, com uma análise perfunctória já se torna possível perceber que aquela primeira impressão negativa e temida de uma vinculação dos contratantes que promove restrição de liberdade condicionada ao adimplemento dos contratantes não subsiste de forma plena e incontível (GUINDANI et. al., 2018).

De forma geral, a atribuição de efeitos jurídicos ao negócio acaba por vincular as partes nos termos da avença contratual. As intenções e declarações de vontade adquirem o caráter obrigacional, com o condão de transformar o pacto firmado em uma verdadeira lei vigente entre os contratantes, que somente perde seus efeitos quando satisfeitos todos encargos assumidos entre os contraentes (GUERSONI, 2021; GUINDANI et. al., 2018).

A exigibilidade do cumprimento das obrigações contratuais é prevista no art. 389 do Código Civil brasileiro, que estabelece que “Não cumprida a obrigação, responde o devedor por perdas e danos, mais juros e atualização monetária segundo índices oficiais regularmente estabelecidos, e honorários de advogado” (BRASIL, 2002). Deste modo, o dispositivo legal além de apontar para a exigibilidade do adimplemento dos encargos, indica a responsabilização em caso de descumprimento dos deveres estabelecidos.

Em oportuna ponderação sobre a força obrigatória do contrato, afirma-se que:

A confiança na palavra empenhada impede que uma das partes se exima de suas

obrigações, exceto com a aquiescência da contraparte. Em atenção ao primado da segurança jurídica, a parte recalcitrante se curvará à coerção estatal, tal e qual prescreve o art. 389 do Código Civil. Afinal, é justo o conteúdo do pactuado, posto decorrente da vontade soberana das partes. Se o contrato é justo e útil, faz lei entre as partes. (CHAVES; ROSENVALD, 2017a, p. 163).

Não obstante a nomenclatura do princípio aponte para a rigidez da obrigatoriedade do adimplemento das cláusulas contratuais, o artigo 393 da codificação civil relativiza a força desta compulsoriedade nos casos em que se verifique a existência de prejuízos causados por circunstâncias de caso fortuito ou força maior caso o devedor não tenha expressamente se responsabilizado por estas (BRASIL, 2002).

Ainda versando sobre a relativização da rigidez do *pacta sunt servanda*, o Direito civil pátrio, adota uma perspectiva de premissas constitucionalistas e observa os princípios da função social do contrato e da boa-fé objetiva em revisões contratuais. Percebemos preocupação da codificação privada neste sentido através da possibilidade de readequação dos termos estabelecidos nos casos de quebra do sinalagma obrigacional por motivos imprevisíveis, nos termos do que diz o art. 317 do Código Civil (BRASIL, 2002).

Entretanto, não obstante o que fora explicitado eventualmente conduzir à compreensão de que a possibilidade de mitigação da força obrigatória do contrato, Tepedino (2021) reafirma a permanência da força obrigatória dos contratos como princípio fundamental, havendo, contudo, uma mudança na sua essência, que antes extraía os fundamentos da vontade em si, passando a se pautar agora nos interesses dignos de proteção a que se pode atender.

Como percebido, a observância das premissas constitucionalistas nas relações contratuais não abole a força obrigatória dos contratos, apenas aponta limites para situações que poderiam gerar prejuízo desproporcional a uma das partes contratantes, buscando adequar os negócios jurídicos a um cenário que preserve a estabilidade e a substancialidade das relações sociais e econômicas (TEPEDINO, 2018).

Resta claro que o contrato ainda possui sim incontestada força obrigatória que enseja responsabilidade civil. A possibilidade de lenificar a força obrigatória é apenas o reconhecimento jurídico da possibilidade de revisão da forma de cumprimento contratual em situações excepcionais, com base em princípios do próprio Direito privado e também valores constitucionais (GUERSONI, 2021; GUINDANI et. al., 2018).

### 2.3 PRINCÍPIO DA FUNÇÃO SOCIAL DOS CONTRATOS

Ao longo desta pesquisa, se tornou possível observar que durante a formação de um contrato, as partes, embora livres, têm o dever de observância e respeito aos limites legais para que a atuação negocial não venha causar prejuízos entre os contratantes e também à sociedade. Este limite se dá em virtude da existência do princípio da função social dos contratos, que exerce papel fundamental na inserção do negócio jurídico no meio social de forma adequada (NETO, 1989).

A função social dos contratos pode ser entendida como uma cláusula geral advinda da ruptura do modelo individualista e eminentemente patrimonialista das relações e negócios jurídicos firmados que regia a codificação privada brasileira sobretudo até o início da vigência do Código Civil de 2002. Neste sentido, houve uma reorganização da estrutura do ordenamento jurídico nacional pautada no paradigma neoconstitucionalista que imprimiu em todos os ramos do Direito o dever de observância às normas, princípios e valores constitucionais. A partir de então a preservação dos direitos e garantias fundamentais passou a irradiar para onde o Direito pudesse alcançar (LISBOA, 2017).

O modelo da preponderância dos interesses individuais nos negócios jurídicos deu lugar

a um sistema que preza pela soberania dos interesses sociais e coletivos em relação às aspirações individuais, alcançando também os contratos. Desta forma, a função social dos contratos assumiu um importante papel na delimitação da autonomia privada, bem como também passou a mitigar a rigidez do *pacta sunt servanda* em nome da preservação de direitos fundamentais (MARQUES et. al., 2020).

Ao tratar sobre o impacto da função social dos contratos, pontua-se que:

O contrato não pode ser mais visto como uma bolha, que isola as partes do meio social. Simbolicamente, a função social funciona como uma agulha, que fura a bolha, trazendo uma interpretação social dos pactos. Não se deve mais interpretar os contratos somente de acordo com aquilo que foi assinado pelas partes, mas sim levando-se em conta a realidade social que os circunda. (TARTUCE, 2021, livro digital).

Embora se saiba do dever constitucional do Estado brasileiro e dos seus entes federativos garantir capacidade de desenvolvimento econômico e a livre iniciativa, a promoção destes valores não adota caráter de salvo conduto permissivo para que, em nome da liberdade negocial, a autonomia privada seja utilizada na formação de negócios abusivos, que violem e causem prejuízos ao bem estar social (MARTINS-COSTA, 2005).

Desta forma, deve-se compreender que os limites impostos pela função social do contrato, em verdade, refletem a preocupação do Estado na promoção e preservação de um meio salubre para a formação de negócios jurídicos sem a imposição de prejuízos abusivos às partes e a terceiros e não uma restrição à liberdade. Afinal, graças aos limites estabelecidos por este princípio, a autofagia econômica é combatida, o que viabiliza à sociedade a elaboração de negócios plurais (SANTIAGO, 2004).

### 3 LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO POR APLICATIVO EM CONDOMÍNIO

A locação de imóvel se tornou modalidade de negócio jurídico habitual nos centros urbanos. Com a concentração das atividades econômicas, sobretudo as do setor terciário, nas cidades, a demanda por imóveis residenciais apontou para o desenvolvimento de um mercado que serve aos interesses de proprietários de imóveis e daqueles que buscam um novo domicílio (PEREIRA; BUSHATSKY, 2020).

O direito de propriedade, previsto no art. 1228 do Código Civil, concede ao dono do bem “a faculdade de usar, gozar e dispor da coisa, e o direito de reavê-la do poder de quem quer que injustamente a possua ou detenha” (BRASIL, 2002). É justamente a partir do direito de propriedade reconhecido pelo CC que decorre a possibilidade fruição da coisa, que se trata da faculdade de se obter frutos e rendimentos advindos do exercício da propriedade do bem.

Embora o Código Civil estabeleça regras para locações, no caso dos imóveis urbanos há a incidência de uma legislação específica para tratamento deste tipo de negócio. A Lei 8.245/91, popularmente conhecida como lei de locações ou lei do inquilinato é a codificação que, via de regra, trata dos contratos locatícios urbanos (BRASIL, 1991).

A locação imobiliária urbana via aplicativo é uma modalidade de negócio jurídico que consiste na utilização de uma plataforma eletrônica (aplicativo ou site) para anunciar e buscar imóveis para alugar por um período delimitado de tempo, que usualmente acaba sendo por um período curto. O locador, através de um cadastro, disponibiliza seu imóvel na plataforma e os interessados firmam o negócio mediante pagamento feito no próprio aplicativo, que posteriormente é destinado ao locador do imóvel (DANELUZZI; MATHIAS, 2019).

Embora bastante comum e prática, esta modalidade de negócio ainda não possui

previsão legal, mas se amolda aos requisitos estabelecidos no art. 104 do CC. Deste modo, embora não haja prévio tratamento legal sobre esta modalidade contratual, existe respaldo legal para sua existência, demonstrada pela validade jurídica atribuída pelo preenchimento dos requisitos jurídicos (PAIVA, 2019).

Contudo, diante da ausência de tratamento específico sobre o enquadramento da locação de imóvel urbano por aplicativo em alguma das modalidades já estabelecidas no Código Civil e diante da ausência de uma nova legislação que regulamente com especificidade este modelo de negócio, surgem debates doutrinários que têm como objetivo a definição da natureza jurídica desta modalidade negocial (PAYÃO;VITA, 2018).

Outro debate que se instala acerca do AirBnB diz respeito à possibilidade da prática deste negócio nos condomínios edilícios:

O condomínio edilício é um direito real que advém da combinação de outros dois direitos reais: a propriedade individual sobre as unidades autônomas (salas, lojas, apartamentos) e a copropriedade sobre as partes comuns (terreno, telhado, corredores, fachada). Isto é, há uma verdadeira fusão entre propriedade particular e a propriedade comum, sendo impossível separar juridicamente esse complexo incindível. (CHAVES; ROSENVALD, 2017b, p. 690).

Desta forma, pelo negócio não se restringir apenas às áreas particulares e abranger também o direito de utilização das áreas comuns, muitos condomínios têm buscado proibir a realização de contratos por aplicativo, alegando, dentre vários motivos, a violação ao caráter residencial do condomínio edilício (DANELUZZI; MATHIAS, 2019).

Entretanto, no entendimento do eminente Ministro Raul Araújo (2021), no julgamento do REsp 1819075/RS, para que se possa proibir a realização deste tipo de negócios, se faz necessário o estabelecimento desta norma na convenção condominial, que, por conseguinte, denota necessidade de deliberação em assembleia com os condôminos.

Da mesma forma, no julgamento do REsp 1884483/PR entendeu o Ministro relator Ricardo Villas Bôas Cueva (2021) que não existe ilegalidade nas decisões proibitivas ou permissivas do condomínio acerca da possibilidade de realizações de negócios nos moldes do AirBnB, uma vez que o condomínio tem autonomia para deliberar sobre.

Vencidas as questões condominiais, passaremos a tratar sobre as principais correntes de enquadramento do negócio jurídico debatidas.

### 3.1 ASPECTOS TÉCNICOS E NATUREZA JURÍDICA DO CONTRATO POR APLICATIVO (AIRBNB)

O AirBnB é uma empresa que surge a partir do desenvolvimento do modelo das economias de compartilhamento, ou *sharing economy*, que consiste no compartilhamento de bens e espaços (PAIVA, 2019; STEIN, 2020). A proposta da empresa, como já fora pontuado anteriormente é intermediar negociações de espaços imobiliários entre pessoas através de uma plataforma que promete confiabilidade e segurança dos negócios somadas à praticidade da formação dos vínculos.

Desta forma, após o anúncio feito pelo anfitrião (proprietário) na plataforma do aplicativo, os hóspedes (locatários) podem acessá-la, optarem por uma das datas disponíveis e efetuarem as reservas e o pagamento pelo próprio aplicativo.

Dentro das questões não habituais a um contrato de locação comum, existe a possibilidade de que durante a estadia do hóspede haja coabitação do imóvel com o anfitrião. Neste modelo de negócio é permitida a locação de um quarto dentro da residência, fugindo do

modelo negocial habitual.

O tratamento das questões contratuais pelo AirBnB segue a linha da praticidade prometida nas negociações e torna prescindível a elaboração e assinatura de um contrato de locação específico para o negócio firmado. Deste modo, os usuários do serviço ficam vinculados aos termos gerais de uso e responsabilidade da própria empresa intermediadora (STEIN, 2020).

Não obstante a prescindibilidade do contrato de locação firmado diretamente entre as partes, o AirBnB (2022) ainda permite que seja firmado um contrato específico regido pela legislação local, como é estabelecido nos termos de serviço:

Alguns anfitriões exigem que os hóspedes assinem contratos ou acordos de aluguel. Isso é para que o anfitrião possa aplicar legalmente certas regras que protegem a si mesmo e a sua propriedade (AirBnB, 2022, p.1).

Para tanto, e diante das diversas correntes que tratam das possibilidades de enquadramento jurídico do negócio, dedicaremos um momento para a análise de cada uma e dos seus aspectos, buscando entender a qual dos tipos contratuais o negócio intermediado por AirBnB se amolda.

### 3.2 A NATUREZA DE HOSPEDAGEM A PARTIR DA LEI GERAL DE TURISMO

As características do modelo de negócio estabelecido pelo AirBnB com contratos de curta duração, a denominação de hóspedes dada aos locatários, a oferta de estadia em imóveis mobiliados e estruturados em alguns pontos se assemelha ao modelo dos apart-hotéis, hotéis residência ou equiparados (flats) (RICCI-CAGNACCI; ROSSI, 2021).

A lei 11.771/08, que dispõe sobre as questões de hotelaria, turismo e hospedagem estabelece no seu art. 23 que,

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, p.1).

Neste diapasão, embora seja possível encontrar algumas semelhanças entre os modelos de negócio, existem divergências significativas entre o que é proposto pela Lei 11.771/08 e aquilo que os contratos de AirBnB vêm a oferecer. A título de exemplo, a oferta de serviços de hospedagem e (conjuntamente) a possibilidade de compartilhamento do próprio ambiente locado com o anfitrião acabam por descaracterizar, a locação por aplicativo, como sendo uma das modalidades de hospedagem apresentadas pela referida Lei.

A falta de alinhamento do modelo AirBnb com os pressupostos da lei geral de turismo foi reconhecida pelo STJ no julgamento do REsp nº 1819075/RS, nos termos do voto divergente vencedor do Min. Raul Araújo (2021), que entendeu pela inadequação da nova modalidade de hospedagem entre os tipos usuais de hospedagem ofertados, de modo formal e profissionalizado que encontram previsão na Lei 11.771/2008.

Do mesmo modo, entende Venosa (2019) que, em primeira análise, o contrato de AirBnB pareceria ser regulado pela lei 11.771/08, que é a lei trata da hospedagem para turismo. Entretanto, pelo objeto contratual ser a utilização de conjuntos residenciais comuns, não haveria compatibilidade com a lei geral de turismo, pois esta trata de estabelecimentos de hotelaria.

Afastado, portanto, o enquadramento da locação por aplicativo nos moldes da Lei 11.771/08, passaremos a analisar outros conceitos acerca do posicionamento da locação por

aplicativo na legislação brasileira.

### 3.3 NATUREZA DE LOCAÇÃO POR TEMPORADA

Como apontado em momento anterior, as locações de imóveis urbanos são regidas pela Lei 8.245/91, que é conhecida como lei de locações ou lei do inquilinato. Dentre as modalidades de locação trazidas pela codificação, uma delas apresenta similaridades significativas com o modelo de negócio firmado via aplicativo, que é a locação por temporada.

O art. 48 da Lei de locações estabelece que a locação por temporada é:

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, p.1).

A possibilidade de cobrança antecipada dos alugueis estabelecida no art. 49 da lei de locações é mais uma das características do modelo de negócio AirBnB que está alinhada com a locação por temporada. Contudo, apesar das similaridades, existem algumas características importantes a serem observadas.

Uma das características da locação por temporada que merece atenção é ressaltada por Venosa (2014):

Como existe um prazo determinado para essa modalidade de locação, noventa dias, há necessidade de contrato escrito. A locação verbal não pode reger esta situação, já que fica subordinada ao art. 47.[...] Na prática, porém, como se trata de locação excepcional e a prazo certo, se toma incompatível com o contrato verbal. Deve ao menos existir prova escrita de que se trata de locação por temporada (VENOSA, 2014, p 232).

A partir desta observação, já se pode concluir pela falta de plena conformidade do modelo AirBnB com os contratos de locação por temporada, haja vista que nos contratos firmados por aplicativo, existe a prescindibilidade da formalização contratual.

Outra importante observação feita pelo ilustre professor Venosa (2019) aponta para divergências de destinação de uso:

“A lei do inquilinato (arts. 48 a 50 da lei 8.245/91) prevê a locação por temporada por até noventa dias, mas dirige-se a outra classe de inquilinos e não a hóspedes. A locação por temporada se destina a lazer, realização de cursos, tratamento de saúde, feitura de obras no imóvel do locatário e situações símeles, como dispõe o art. 48. Porém, há que se ressaltar que na locação por temporada há locatários e não hóspedes. Essa compreensão é fundamental.” (VENOSA, 2019, p,46).

No voto que se sagrou vencedor no REsp nº 1819075/RS, o eminente Ministro Raul Araújo (2021) tratou acerca da natureza jurídica contratual dos vínculos intermediados pelo AirBnB:

Essa peculiar recente forma de hospedagem não encontra, ainda, clara definição doutrinária ou mesmo legislação reguladora no Brasil, e, registre-se, não se confunde com aquelas espécies tradicionais de locação, nem mesmo com aquela menos antiga, genericamente denominada de aluguel por temporada. (ARAÚJO, 2021, p. 15).

Diante da consolidação do entendimento pela inadequação da submissão dos contratos de AirBnB às hipóteses da Lei de Locações, passa-se a analisar a última corrente ventilada.

### 3.4 LOCAÇÃO NO AIRBNB E NATUREZA DE CONTRATO ATÍPICO

Decorrente da autonomia existente na esfera contratual, as partes, dentro dos limites legais, podem estabelecer seus negócios e seus contratos da forma que lhes restar mais adequada. A predisposição legal de alguns tipos contratuais aborda e norteia a atuação das partes na formação dos negócios jurídicos, tratando de particularidades inerentes a cada modelo previsto (MACHADO, 2022).

Entretanto, embora haja um rol de modalidades contratuais que foram tipificadas pela codificação privada, há liberdade para que os contratantes possam inovar na elaboração dos negócios e estabelecer um novo tipo de contrato que atenda às suas respectivas necessidades, conforme estabelece o art. 425 do Código Civil. “É lícito às partes estipular contratos atípicos, observadas as normas gerais fixadas neste Código” (BRASIL, 2002).

Ao tratar destes novos tipos de negócios previstos pelo Código Civil, a professora Giselda Hironaka (2002) os define como contratos atípicos e em seguida explica o conceito.

Contrato atípico é aquele não disciplinado pelo ordenamento jurídico, embora lícito, pelo fato de restar sujeito às normas gerais do contrato e pelo fato de não contrariar a lei, nem os bons costumes, nem os princípios gerais de Direito. (HIRONAKA, 2002, p.130).

A reconhecida incompatibilidade do negócio intermediado pelo AirBnB com o modelo de locação por temporada; e a inexistência de estrutura e prestação de serviços nos moldes da lei geral de turismo demonstram a atipicidade do negócio em relação aos tipos contratuais previstos em lei (MACHADO, 2022).

Neste sentido, ao votar sobre a temática no REsp nº 1819075/RS, o Ministro Raul Araújo (2021) aponta para o entendimento de que os contratos de AirBnB não se enquadram nas hipóteses de locação entabuladas pela lei 8.245/91. Na verdade, configuram contrato atípico de hospedagem em virtude da inexistência de prestação de qualquer serviço, e dos também inexistentes profissionalismo e estrutura que são exigidos pela lei 11.771/08 para caracterizar a atividade como empresarial e, por consequência, submeter os contratos à lei geral de turismo.

Ao tecer comentários acerca do modelo de negócio do AirBnB, Venosa (2020) afirma que:

Nessa modalidade de cessão do imóvel, por meio de plataforma digital, a situação prende-se a uma modalidade de hospedagem e não se coaduna com a locação por temporada, na forma presente nesta lei. De qualquer modo, há necessidade de legislação específica para essa modalidade de hospedagem que vem se tornando cada vez mais usual nas últimas décadas. (VENOSA, 2020, p. 304).

Desta forma, como se pôde observar, existe alinhamento do STJ com as correntes doutrinárias que apontam que o tratamento dado aos contratos de AirBnB deve ser o de contrato atípico. E, de fato, parece ser o melhor enquadramento no atual contexto de ausência de regulamentação legal específica, embora as correntes doutrinárias divergentes possam trazer suas razões (RODRIGUES, 2020).

É certo que o entendimento adotado pelo STJ vai nortear a atuação do judiciário nas demandas relativas às locações por aplicativo. Contudo, por mais que se trate de entendimento de um tribunal superior, a decisão não possui caráter vinculante, permitindo, deste modo, a interpretação de forma diversa. Portanto, apesar do entendimento do STJ parecer o mais adequado, a ausência de tratamento legal específico para este modelo de negócio ainda possibilitará discussões sobre a temática (RODRIGUES, 2020).

## 4 RESPONSABILIDADE CIVIL NOS CONTRATOS POR APLICATIVO

Nos negócios que têm como objeto a cessão de bens ou de direito de uso de coisas não é incomum a verificação de danos causados durante a utilização da coisa por parte de quem está em posse dela. Esta problemática também não escapa aos negócios de hospedagem feitos por aplicativo, causando sempre discussões sobre o dever e a forma de reparação dos danos (STEIN, 2020).

Diante da necessidade de devolução das coisas ao estado anterior ao dano e diante da necessidade de uma reparação para isto, há o surgimento da responsabilidade civil. Este campo do Direito passa a existir para tutelar o descumprimento de obrigações concernentes a contratos e/ou de normas que regulam a vida como um todo, a exemplo do grande contrato social que rege um Estado (Estado de Direito).

Na seara privada, a existência de um contrato vinculando os contratantes ao cumprimento de determinado mister gera, por natureza, direitos e obrigações no que tange ao fiel cumprimento do que fora pactuado. Neste sentido, o descumprimento das obrigações ali estabelecidas ou a realização de ato que gere prejuízo a alguém pode fazer surgir o dever de reparação (PEREIRA, 2008).

O Código Civil brasileiro se ocupou em estabelecer normas com força cogente no sentido de responsabilizar aqueles que se furtam do cumprimento dos seus deveres contratuais. Nesta perspectiva, no art. 389 do CC se observa a possibilidade de responsabilização do inadimplente por perdas e danos somada a juros e atualização monetária segundo índices oficiais regularmente estabelecidos, e honorários de advogado (BRASIL, 2002).

Do mesmo modo em que prevê a responsabilização pelo inadimplemento obrigacional, o Código Civil também estabelece o dever de reparação e/ou indenização nos casos de abuso de direito e de prática de ato ilícito.

Nesta pesquisa, o objeto de investigação é a imputabilidade de responsabilidade civil no caso de danos causados pelo hóspede ao condomínio na vigência de contrato de AirBnb. Assim sendo, é necessário atentar para o que estabelece o art. 21 da Lei 4.591/64 (BRASIL, 1964) sobre a responsabilidade por danos em condomínios.

A violação de qualquer dos deveres estipulados na Convenção sujeitará o infrator à multa fixada na própria Convenção ou no Regimento Interno, sem prejuízo da responsabilidade civil ou criminal que, no caso, couber (BRASIL, 1964, p.1).

Ao estabelecer multa, o dispositivo legal aponta para a existência de convenção condominial, que é o acordo que trata das normas gerais de uso e conduta das áreas dispostas em condomínio. O descumprimento das obrigações tecidas na convenção, além de ser capaz de gerar responsabilidade pecuniária, ainda se mostra passível de efeitos de responsabilidade civil (MACHADO, 2020).

Nos distanciando um pouco das penalidades restritas ao âmbito da convenção condominial e nos aproximando da ideia de responsabilidade civil por danos ao condomínio, passaremos a analisar os aspectos necessários para responsabilização pelos prejuízos causados.

### 4.1 RESPONSABILIDADE CIVIL SUBJETIVA E DANOS CAUSADOS AO CONDOMÍNIO

Um dos primeiros pontos sob análise deste trabalho versa sobre a possibilidade de responsabilização pessoal do autor do dano ao condomínio. Para tanto, por se tratar de hipótese de responsabilidade civil subjetiva, resta fundamental a verificação de alguns pontos importantes: o ato, o dano causado, o nexo causal (conexão entre o ato e o dano) e a culpa.

Neste tipo de atribuição de responsabilidade, há a aplicação da teoria da culpa, que por

sua vez, busca entender a conduta do agente na formação do dano. Esta culpa pode ser dissecada e constituída pelo dolo (que é a intenção de causar prejuízos), ou também pode assumir o caráter de culpa em sentido estrito (que se dá por impudência, imperícia ou negligência) (GAGLIANO; PAMPLONA FILHO, 2022).

O Código Civil, ao tratar da responsabilização subjetiva por dano causado por ato ilícito, estabelece no caput do art. 927 que “Aquele que, por ato ilícito (arts. 186 e 187), causar dano a outrem, fica obrigado a repará-lo” (BRASIL,2002).

Da mesma forma em que aponta para o dever de reparação dos danos causados por ato ilícito, o art. 927 remete a dois artigos anteriores que explicam as condutas que levam à responsabilização civil. No art. 186 é estabelecido que “Aquele que, por ação ou omissão voluntária, negligência ou imprudência, violar direito e causar dano a outrem, ainda que exclusivamente moral, comete ato ilícito” (BRASIL,2002). No mesmo sentido, segundo o art. 187 “Também comete ato ilícito o titular de um direito que, ao exercê-lo, excede manifestamente os limites impostos pelo seu fim econômico ou social, pela boa-fé ou pelos bons costumes” (BRASIL,2002).

Desta maneira, a responsabilização subjetiva do hóspede prevista na lei 4.591/64 é perfeitamente possível desde que haja identificação do causador dos danos. A partir da identificação se passará à análise de sua conduta, do dano e da existência do nexa causal entre eles, atendendo os requisitos do Código Civil.

#### 4.2 RESPONSABILIDADE OBJETIVA E DANOS CAUSADOS AO CONDOMÍNIO

A responsabilidade objetiva é uma modalidade de responsabilização que independe da existência de culpa para que surja o dever de reparação. O parágrafo único do art. 927 do Código Civil consagra esta modalidade de responsabilidade estatuinto que “Haverá obrigação de reparar o dano, independentemente de culpa, nos casos especificados em lei, ou quando a atividade normalmente desenvolvida pelo autor do dano implicar, por sua natureza, risco para os direitos de outrem” (BRASIL,2002).

Para Pablo Stolze e Pamplona Filho (2022), o exercício de atividades de risco é o principal aspecto observado na aplicação da responsabilidade objetiva. A utilização da teoria do risco como ponto central para configuração de responsabilidade aponta para a irrelevância jurídica do dolo e da culpa, bastando apenas a verificação do elo de causalidade entre o dano e a conduta do agente para que surja o dever de indenizar.

Para a correta interpretação do disposto no art. 927 do CC, na V Jornada de Direito Civil fora aprovado o enunciado nº 488, que esclarece a ideia de risco presente no artigo em referência nos seguintes termos:

A regra do art. 927, parágrafo único, segunda parte, do CC aplica-se sempre que a atividade normalmente desenvolvida, mesmo sem defeito e não essencialmente perigosa, induza, por sua natureza, risco especial e diferenciado aos direitos de outrem. São critérios de avaliação desse risco, entre outros, a estatística, a prova técnica e as máximas de experiência.

Pois bem, apesar de constituir atividade que gera algum proveito econômico ao anfitrião, a relação estabelecida entre o hóspede e o proprietário do imóvel não tem características capazes de tornar o negócio uma atividade profissional, pelos motivos e razões já aduzidos neste trabalho. O enquadramento do modelo de negócio AirBnB a contrato atípico de hospedagem se dá justamente em virtude da inadequação da modalidade negocial à lei geral de turismo, bem como também pelo distanciamento dos aspectos que à vinculariam à lei de locações.

Deste modo, o dever de reparação que é estabelecido no inciso IV do art. 932 dos “donos

de hotéis, hospedarias, casas ou estabelecimentos onde se albergue por dinheiro, mesmo para fins de educação, pelos seus hóspedes, moradores e educandos” (BRASIL, 2002) parece inaplicável, tendo em vista que é uma norma de caráter restritivo e com enfoque voltado àqueles estabelecimentos previstos na lei 11.771/08. Portanto, o raciocínio do que foi anteriormente abordado aponta para impossibilidade de responsabilização objetiva do anfitrião por danos causados pelo hóspede, por não haver possibilidade de responder objetivamente por atos ilícitos de terceiro.

Entretanto, aplicação da responsabilidade objetiva no contexto dos condomínios se demonstra possível nos casos de não identificação do causador do dano. Neste cenário, em regra, há a responsabilidade do condomínio na reparação dos danos.

Um dos casos abordados pela codificação civil é o do defenestramento, que tem previsão no art. 938 do CC, estabelecendo que “Aquele que habitar prédio, ou parte dele, responde pelo dano proveniente das coisas que dele caírem ou forem lançadas em lugar indevido” (BRASIL, 2002).

Neste sentido, nos casos em que haja dano material a algum bem ou área do condomínio pela queda ou lançamento de coisas oriundas de alguma unidade autônoma e não havendo a identificação do autor do dano, o próprio condomínio assume a responsabilidade pela reparação dos danos causados por terceiro, ou até mesmo pode haver a responsabilização solidária dos apartamentos que têm localização compatível com o lugar da queda do objeto, conforme entendido pelo Min. Bueno de Souza (1999) no seu voto no julgamento do REsp 64682 RJ.

Reforçando, portanto, o que fora abordado no presente tópico sobre a responsabilidade objetiva por danos materiais, se chegou à compreensão de que a responsabilização sem culpa por ato de terceiros, que é prevista no Código Civil, em regra, não se amoldaria ao tipo de negócio jurídico estabelecido por aplicativo AirBnB, por não haver o preenchimento dos requisitos da atividade hoteleira. Contudo, como se demonstra do entendimento do eminente Min. Bueno de Souza, é possível haver a imputação de responsabilidade objetiva nos casos de defenestramento.

## **5 CONSIDERAÇÕES FINAIS**

O presente trabalho teve como tema a responsabilidade civil por danos causados por hóspede ao condomínio nos contratos de airbnb. A razão de ter sido adotada tal temática é o fato de que, apesar de tratar-se de uma modalidade de negócio jurídico que possui ampla utilização, esta ainda acaba por não encontrar regulamentação legal específica. Desta forma, ao tratar de danos causados pelo hóspede ao condomínio durante a vigência contratual, surgem dúvidas acerca da imputação do dever de reparação.

Deste modo, o objetivo geral de análise e identificação da existência de responsabilidade civil e dever de reparação por danos causados ao condomínio no curso da vigência do negócio firmado por intermédio do aplicativo AirBnB foi alcançado, pois através da análise dos institutos e dos pressupostos de responsabilidade civil, se concluiu pela existência e imputabilidade do dever de reparação dos danos.

Da mesma maneira, os objetivos específicos de compreender os pressupostos de formação da responsabilidade contratual; analisar os aspectos contratuais de cessão de imóveis urbanos em condomínio por meio de aplicativo; e concluir acerca da imputabilidade de responsabilidade civil nos contratos firmados por aplicativo foram atingidos, visto que tais elementos foram devidamente destrinchados durante toda a exposição teórica, fundamentando, ao final o entendimento da possibilidade de atribuição de responsabilidade.

A partir do exame dos pressupostos de responsabilidade contratual, se tornou viável a análise dos aspectos contratuais do negócio intermediado pelo airbnb. Nesta jornada de análise

contratual, foi possível entender a natureza jurídica do pacto promovido pelo aplicativo e posteriormente foi possível concluir sobre as possibilidades de incidência de responsabilidade com culpa para o hóspede, e, eventualmente, sem culpa para o anfitrião, em virtude de danos causados por aquele que se “hospedou”.

Desta forma, no que diz respeito à solução do problema da imputabilidade da responsabilidade civil por danos causados pelo hóspede ao condomínio na vigência do contrato, se concluiu pela atribuição de responsabilidade subjetiva ao hóspede como regra, desde que haja a sua identificação. Contudo, nos casos em que reste prejudicada a identificação do causador do dano, como nos casos de defenestramento em que não se consegue concluir de qual unidade adveio o objeto em queda, pode haver responsabilização objetiva dos donos de imóvel que têm janelas ou sacadas apontadas para o local onde o objeto caiu.

Um dos problemas enfrentados durante a pesquisa foi a escassez temporal (menos de 30 dias). Em virtude disto, não se viabilizou uma análise mais abrangente da temática, no sentido de investigar as possibilidades de imputação de responsabilidade civil por danos causados ao patrimônio imobiliário do proprietário bem como aos de terceiros.

Por fim, depreende-se que esta temática possui grande relevância social e jurídica, tendo-se em vista que o modelo de negócio estabelecido já encontra centenas de milhares de anúncios ativos no Brasil e ainda não possui regulamentação legal específica para seu tratamento. Desta forma, aos que se interessam pela temática e pelo seu desenvolvimento, os aspectos que não puderam ser abordados nesta pesquisa surgem como ótimas possibilidades de aprofundamento acadêmico, as quais recomendo seguramente.

#### REFERÊNCIAS

AIRBNB. **Airbnb: Se um anfitrião pedir para você assinar um contrato, 2022. Central de ajuda.** Disponível em: <<https://www.airbnb.com.br/help/article/465/se-um-anfitri%C3%A3o-pedir-para-voc%C3%AA-assinar-um-contrato>>. Acesso em: 15 de março de 2022.

\_\_\_\_\_. **Airbnb: Termos de serviço, 2022. Central de ajuda.** Disponível em: <<https://www.airbnb.com.br/help/article/2908/termos-de-servi%C3%A7o>>. Acesso em: 15 de março de 2022.

AZEVEDO, M. G. **A eficiência econômica dos princípios do direito contratual brasileiro: uma abordagem crítica sob a ótica da Análise Econômica do Direito.** Dissertação (Mestrado em Direito). 100f. Centro Universitário do Estado do Pará (CESUPA). Belém, 2019.

BRASIL. Supremo Tribunal de Justiça. **REsp 1819075/RS.** Recorrentes: Monica Dutczak; Gyan Celah dos Santos. Recorrido: Condomínio edifício coorigha. Rel. Min. Luis Felipe Salomão. Brasília, DF, 20 de abril de 2021. Diário da Justiça, Brasília-DF, 26 de abril de 2021. Disponível em: <<https://ww2.stj.jus.br/processo/pesquisa/?aplicacao=processos.ea&tipoPesquisa=tipoPesquisaGenerica&termo=REsp%201819075>>. Acesso em: 18 de março de 2022.

\_\_\_\_\_. Supremo Tribunal de Justiça. **REsp 1884483/PR.** Recorrente: Marcelo José Baccarin Costa. Recorrido: Condomínio Edifício infante de sages. Rel. Min. Ricardo Villas Bôas Cueva. Brasília, DF, 23 de novembro de 2021. Diário da Justiça, Brasília-DF, 16 de dezembro de 2021. Disponível em: <<https://processo.stj.jus.br/SCON/jurisprudencia/toc.jsp?livre=%28RESP.clas.+e+%40num%3D%221884483%22%29+ou+%28RESP+adj+%2218>>

84483%22%29.suce.>. Acesso em: 18 de março 2022.

\_\_\_\_\_. Supremo Tribunal de Justiça. **REsp 64682/RJ**. Recorrente: Condomínio do edifício Ika. Recorrido: Elenice Drewanz. Rel. Min. Bueno de Souza. Brasília, DF, 10 de novembro de 1998. Diário da Justiça, Brasília-DF, 29 de março de 1999. Disponível em: <[https://processo.stj.jus.br/processo/ita/listarAcordaos?classe=&num\\_processo=&num\\_registro=199500207311&dt\\_publicacao=29/03/1999](https://processo.stj.jus.br/processo/ita/listarAcordaos?classe=&num_processo=&num_registro=199500207311&dt_publicacao=29/03/1999)>. Acesso em: 20 de março de 2022.

\_\_\_\_\_. **Lei n. 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil**. Diário Oficial da União, Brasília-DF, 11 de janeiro de 2002. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/2002/110406.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406.htm)>. Acesso em: 17 de março 2022.

\_\_\_\_\_. **Lei n. 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. Diário Oficial da União, Brasília-DF, 18 de setembro de 2008. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2007-2010/2008/lei/111771.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2007-2010/2008/lei/111771.htm)>. Acesso em: 17 de março de 2022.

\_\_\_\_\_. **Lei n. 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-DF, 21 de outubro de 1991. Disponível em <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/18245.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/18245.htm)> Acesso em: 17 de março de 2022.

DANELUZZI, M. H. M. B.; MATHIAS, M. L. C. **O sistema airbnb e sua relação com o direito de propriedade e condomínio edilício**. Revista Argumentum-Argumentum Journal of Law, v. 20, n. 2, p. 625-650, 2019.

FARIAS, C. C.; ROSENVALD, N. **Curso de direito civil: contratos**. 7. ed. Salvador: Ed. JusPodivm, 2017a.

\_\_\_\_\_. **Curso de direito civil: direitos reais**. 13. ed. Salvador: Ed. JusPodivm, 2017b.

FEDERAL, Conselho da justiça. **Enunciado 377. Jornada de Direito Civil**. Disponível em: <<https://www.cjf.jus.br/enunciados/enunciado/377>>. Acesso em: 19 de março de 2022.

GAGLIANO, P. S.; PAMPLONA FILHO, R. **Manual de Direito Civil: volume único**. 6. ed. São Paulo: SaraivaJur, 2022.

\_\_\_\_\_. **Novo Curso de Direito Civil 3. Responsabilidade Civil**. 20. ed. São Paulo: Saraiva, 2022.

GUERSONI, A. J.; MACHADO, A. M.; OLIVEIRA, W. G. **Princípios contratuais**. Ratio Juris. Revista Eletrônica da Graduação da Faculdade de Direito do Sul de Minas, v. 4, n. 1, p. 197-207, 2021.

GUERRA, A. D. M., BENACCHIO, M. **Responsabilidade civil**. São Paulo: Escola Paulista da Magistratura, 2015.

GUINDANI, A. A.; ALEXANDRE, L. M.; ZEN, T. **Contratos: pacta sunt Servanda e o Rebus sis stantibus**. Caribeña de Ciencias Sociales, 2018.

HIRONAKA, G. M. F. N. **Contrato: Estrutura milenar de fundação do direito privado**. 2002 Disponível em: <<https://www.revistas.usp.br/rfdusp/article/download/67537/70147/88959>>. Acesso em: 18 de março de 2022.

LISBOA, R. S. **Responsabilidade civil nas relações de consumo**. Saraiva Educação SA, 2017.

MACHADO, L. S. **Direito de propriedade e a locação residencial de imóvel em condomínio via airbnb: Apreciação da tendência jurisprudencial sobre a matéria**. 2022. Disponível em: <[https://www.pucrs.br/direito/wp-content/uploads/sites/11/2022/02/luiza\\_machado.pdf](https://www.pucrs.br/direito/wp-content/uploads/sites/11/2022/02/luiza_machado.pdf)>. Acesso em: 24 de março de 2022.

MARQUES, R. W.; FERREIRA, G. G.; ANTONIASSI, E. A. **Os 70 anos da declaração universal dos direitos humanos. Autonomia privada nos contratos.: a liberdade contratual delimitada pela desigualdade**. Revista Portuguesa de Ciências Jurídicas, v. 1, n. 01, p. 47-65, 2020.

MARTINS-COSTA, J. **Reflexões sobre o princípio da função social dos contratos**. Revista Direito GV, v. 1, n. 1, p. 41-66, 2005.

NETO, F. S. A. **A autonomia privada como princípio fundamental da ordem jurídica. Perspectivas estrutural e funcional**. Boletim da Faculdade de Direito: Universidade de Coimbra, n. 2, p. 5-41, 1989.

PAIVA, M. E. **AIRBNB E condomínio residencial: natureza jurídica e repercussões**. Direito UNIFACS–Debate Virtual, n. 231, 2019.

PAYÃO, J. V.; VITA, J. B. **Desafios regulatórios do Caso Airbnb: a intervenção do Estado no modelo econômico colaborativo**. Justiça do Direito, v. 31, n. 1, p. 203-230, 2018.

PEREIRA, P. S. V. **A execussão do contrato não cumprido fundada na violação de dever lateral**. 2008. fl.213. Dissertação (Curso de Direito). Universidade Federal Católica de São Paulo. São Paulo-SP. 2008.

PEREIRA, J. H. C. G.; BUSHATSKY, J. **Locação por aplicativos ou plataformas de intermediação – A compreensão da atividade nos condomínios edilícios**. 2020. Disponível em: <<https://selecaojuridical.jusbrasil.com.br/artigos/869191044/locacao-por-aplicativos-ou-plataformas-de-intermediacao-a-compreensao-da-atividade-nos-condominios-edilicios>>. Acesso em: 24 de março de 2022.

REBOUÇAS, R. F. **Autonomia privada e a análise econômica do contrato**. 1. ed. São Paulo: Almedina, 2017.

RICCI-CAGNACCI, R.; ROSSI, G. B. **Hospitalidade compartilhada e a AirBnb: reflexões sobre antigos valores, tempos modernos, novas concepções**. Ateliê do Turismo, v. 5, n. 1,

p. 252-277, 2021.

RODRIGUES, I. **Locação por períodos curtos por meio de plataformas digitais e a destinação residencial dos condomínios edilícios.** Encontros de Iniciação Científica UNI7, v. 10, n. 1, 2020.

SANTIAGO, M. R. **O princípio da função social do contrato.** 260 f. Dissertação (Mestrado em Direito) - Pontifícia Universidade Católica de São Paulo, São Paulo, 2004.

STEIN, L. B. **Sharing economy e danos sofridos por usuários na relação P2P: uma análise sob a perspectiva da responsabilidade civil do airbnb.** Revista de Direito da Empresa e dos Negócios, v. 4, n. 2, 2020.

TARTUCE, F.; **Manual de Direito Civil:** volume único; 11. ed. Rio de Janeiro: Forense; Metodo, 2021.

TEPEDINO, G.; KONDER, C. N.; BANDEIRA, P. G. **Fundamentos do direito civil,** vol. 3, Contratos. 2. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2021.

TEPEDINO, G. **O papel da vontade na interpretação dos contratos.** Revista Interdisciplinar do Direito-Faculdade de Direito de Valença, v. 16, n. 1, p. 173-189, 2018.

VENOSA, S. S. **Condomínios e Airbnb.** 2019. Disponível em <<https://www.migalhas.com.br/depeso/296505/condominios-e-airbnb>>. [Acesso em: 19 de março de 2022.](#)

\_\_\_\_\_. **Direito civil: Contratos.** 20. ed. São Paulo: Atlas, 2020.

\_\_\_\_\_. **Lei do Inquilinato Comentada: doutrina e prática: Lei 8.245, de 18-10-1991.** 13. ed. São Paulo: Atlas, 2014.

\_\_\_\_\_. **Lei do Inquilinato Comentada: doutrina e prática Venosa.** 15. ed. São Paulo: Atlas, 2020.