

A ECONOMIA DO COMPARTILHAMENTO E OS CONTRATOS DE CURTA TEMPORADA: uma análise sobre a repercussão das plataformas de compartilhamento de imóveis em âmbito jurídico.

Mariana de Sales Tomaz¹

Laura Dutra Abreu²

Este trabalho tem por objetivo principal analisar o impacto da economia colaborativa – também chamada de economia do compartilhamento ou *sharing economy* –, no recorte específico das plataformas de compartilhamento de imóveis, e sua repercussão em âmbito jurídico pelo viés contratual e imobiliário.

Inicialmente, cumpre conceituar a economia do compartilhamento como sendo a inovação que permite o aproveitamento real do bem que possivelmente estaria ocioso, de forma a lhe gerar utilidade, através de sua redistribuição. Para concretizar o que este fenômeno preconiza, utilizam-se as plataformas de compartilhamento, as quais se baseiam em um marketplace que busca mediar a relação entre proprietário do bem e o interessado. A exemplo disso tem-se as gigantes do mercado: Uber e Airbnb.

No caso deste estudo, buscou-se aprofundar a temática sob o viés imobiliário, no caso principal da Airbnb. Deste modo, considerando que essa medida trazida pelos marketplaces de compartilhamento de imóveis é uma inovação econômica e social no ramo imobiliário, é notória a dificuldade em definir a natureza destes contratos, sendo essa a direção e questionamento deste estudo: qual a

¹ Advogada com inscrição na OAB/MG sob o nº 223571, graduada pelo Instituto Vianna Júnior. marianasalest@gmail.com

² Doutora em Direito, área de concentração: Cidadanias, internacionalização e Relações Jurídicas, pela Universidade Veiga de Almeida (UVA); Mestre em Direito Civil pela Faculdade de Direito da Universidade de Coimbra (Portugal), ano de conclusão 2008 (reconhecido pela Universidade de São Paulo – USP), com maior concentração de estudos nas áreas de Direito Contratual, das Famílias, das Pessoas, Bioética e Biodireito; Direito da Saúde; Pós graduada em Direito Público pela ANAMAGES – Associação Nacional dos Magistrados Estaduais, em convênio com o Centro Universitário Newton Paiva (2005); Graduação em Direito pelo Instituto Vianna Júnior (2003); Advogada inscrita no quadro da Ordem dos Advogados do Brasil sob o nº 122088 OAB/MG (suplementar) e sob o nº 265947 OAB/SP (principal).

natureza jurídica dos contratos firmados pelo compartilhamento de imóveis por meio de plataformas e qual é o seu impacto no direito imobiliário e contratual?

Para tanto, a metodologia utilizada foi a bibliográfica documental realizada através de doutrinas nacionais, análise de diplomas normativos como a Constituição Federal da República, o Código Civil, a Lei de Locações e a de Hospedagem, bem como sítios da internet para coleta de dados e informações, de forma a contribuir para uma perspectiva de caminho que as plataformas de compartilhamento de imóveis devem seguir para se enquadrar totalmente ao direito brasileiro.

Primeiramente foi conceituada a economia do compartilhamento – abordada alhures – seguido de uma relação desta disrupção com o princípio fundamental da função social da propriedade, defendido na Constituição Federal e nas Leis infraconstitucionais.

No segundo capítulo, foi estudado o desafio regulatório que envolve tais plataformas de compartilhamento de imóveis e é o item que desenvolve a questão problema deste artigo. Isso porque, no Brasil não existe uma norma jurídica específica que regule o mercado das plataformas de compartilhamento de imóveis, bem como suas características próprias, que as diferenciam dos demais serviços já regulados.

Em resumo, alguns doutrinadores brasileiros, como o ilustre Silvio de Salvo Venosa, defendem que a natureza jurídica desses contratos é de hospedagem, devendo ser regulada pela Lei 11.771/2008 (Lei de Turismo); por outro lado, alguns doutrinadores como Flávio Tartuce, Scavone Júnior e Sylvio Capanema defendem que o instituto deve ser regulado pela Lei de Locações, caracterizando-se como locação por temporada, posição esta a que este trabalho se inclina.

Por fim, no terceiro capítulo foram analisadas jurisprudências importantes sobre esta problemática e abordado sobre o Projeto de Lei nº 2.474/201, que visa regulamentar a matéria dentro da Lei de Locações, como locação por temporada, estando ainda em tramitação perante o Congresso Nacional.

Diante do exposto, pode-se verificar que o emblema levantado neste artigo, qual seja, qual a natureza jurídica dos contratos firmados pelas plataformas de compartilhamento de imóveis está longe de ser pacificado em âmbito

jurisprudencial, fato que enseja a urgente regulamentação da temática, considerando o crescimento da referida ferramenta no Brasil.

Tal questão pode ser considerada de suma importância, haja vista que de relações contratuais surgem direitos e deveres às partes, sendo crucial, portanto, saber a regulamentação que rege a matéria, a fim de garantir a segurança jurídica da situação. Dessa maneira, ao se discutir a temática, pode-se contribuir para se chegar a um panorama a ser seguido para que as diversas plataformas de compartilhamento de imóveis se enquadrem plenamente no cenário jurídico, possibilitando a expansão da ótica imobiliária, dos direitos reais e obrigacionais e de sua flexibilização no Brasil.

REFERÊNCIAS

BRASIL Lei 11.771/2008.

Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2007-2010/2008/lei/l11771.htm#:~:text=1o%20Esta%20Lei%20estabelece,dos%20prestadores%20de%20servi%C3%A7os%20tur%C3%ADsticos.

BRASIL. Constituição Federal de 1988. Disponível em:

http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm

BRASIL. Lei 8.245/1991 – Lei de Locações Disponível em:

http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8245.htm

BRASIL. STJ. Resp 1819075/RS. 2021. Disponível em:

https://scon.stj.jus.br/SCON/GetInteiroTeorDoAcordao?num_registro=201900606333&dt_publicacao=27/05/2021

PL nº 2.474/2019. Disponível em [https://legis.senado.leg.br/sdleg-](https://legis.senado.leg.br/sdleg-getter/documento?dm=7943922&ts=1630440713137&disposition=inline)

[getter/documento?dm=7943922&ts=1630440713137&disposition=inline](https://legis.senado.leg.br/sdleg-getter/documento?dm=7943922&ts=1630440713137&disposition=inline)

SCAVONE JÚNIOR, Luiz Antonio. **Direito Imobiliário - Teoria e Prática**. Rio de Janeiro: Grupo GEN, 2021. E-book. ISBN 9786559642021. Disponível em:

<https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786559642021/>.

TARTUCE, Flávio. **Direito Civil - Teoria Geral dos Contratos e Contratos em Espécie - Vol. 3**. Rio de Janeiro: Grupo GEN, 2021. E-book. ISBN 9788530993849. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788530993849/>. Acesso em: 13 set. 2022.

VENOSA, Silvio de Salvo. Condomínio e Airbnb. 2019. Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/depeso/296505/condominios-e-airbnb>