

09.05.2017

O Airbnb e as responsabilidades da locação

O vale do silício vem forçando cada vez mais as legislações dos países, tendo em vista suas invenções e aplicativos que pretendem facilitar o mundo moderno e torná-lo mais digital. Especificamente, o *Airbnb* é um aplicativo que funciona para o mercado imobiliário. Basicamente, o usuário registra o imóvel que pretende disponibilizar, e, consequentemente, permite que outros usuários reservem estadia neste imóvel mediante compensação financeira, sendo uma taxa destinada ao aplicativo.

Essas facilidades que o *Airbnb* proporciona, e o fato de contar com mais de 150.000.000 de usuários no mundo gerou um novo tipo de hospedagem híbrida que causou alterações legislativas em cidades como Berlin¹, Londres e Amsterdã². Desta maneira, é importante destacar as responsabilidades que resultam desta prática. No Brasil, por mais que comumente o termo usado seja locação, o instrumento que caracteriza a utilização do aplicativo pode ser o contrato de hospedagem, o contrato de locação por temporada, ou até mesmo uma locação residencial. Saber a diferença entre esses instrumentos é relevante pois implica nas responsabilidades que o usuário que registra o imóvel no *Airbnb* enfrenta.

Ao disponibilizar o apartamento, o usuário do *Airbnb* pode estar situado nas regras de contrato de hospedagem. O contrato de hospedagem³ é caracterizado pela prestação de serviços⁴ de hospedagem, por meio de contrato, tácito ou expresso, e cobrança de diária. Nesse sentido, os apart-hotéis, um dos principais produtos do *Airbnb*, possuem natureza e destinação distintas da Lei de Locações⁵ e são regulados pelo Código Civil. Os serviços de hospedagem se assemelham aos do ramo hoteleiro, podendo ter mais ou menos sofisticação, sendo o fornecimento de refeições, limpeza diária, arrumação da unidade, portaria, mensageiros, todos postos à disposição dos hóspedes. Na mesma sorte, a hospedagem implica em facilidade documental do locatário, não necessidade de garantias, conjugadas com a lacração do apartamento no caso de inadimplemento no pagamento. Entretanto, é necessário cautela com a hospedagem, pois, conforme traz a Lei Federal 11.771 de 2008 (que dispõe sobre a política nacional de turismo) em seu artigo 24⁶, a hospedagem pode estar sujeita à regulação municipal, que pode solicitar licenças e alvarás para exercício da atividade se cumpridos estes requisitos legais.

¹ <http://www1.folha.uol.com.br/turismo/2016/04/1766335-berlim-reforca-cerco-contra-aluguel-por-temporada-em-sites-como-airbnb.shtml>

² <https://oglobo.globo.com/economia/airbnb-limita-tempo-para-aluguel-em-londres-amsterda-20574793>

³ Artigo 23 da Lei Federal 11.771: 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.

⁴ Os serviços de hospedagem trazem implicações como a guarda da bagagem do hóspede, que traz responsabilidade ao credor pignoratício legal do hóspede (conforme art. 1.467, inciso I, do Código Civil), também implicando em depósito, por força dos artigos 647, inciso I, 648, "caput", e 649, "caput", do Código Civil.

⁵ Artigo 1º da Lei de Locações: A locação de imóvel urbano regula - se pelo disposto nesta lei: Parágrafo único. Continuam regulados pelo Código Civil e pelas leis especiais: a) as locações: 4. em apart-hotéis, hotéis - residência ou equiparados, assim considerados aqueles que prestam serviços regulares a seus usuários e como tais sejam autorizados a funcionar;

⁶ Artigo 24 da Lei Federal 11.771: Os meios de hospedagem, para obter o cadastramento, devem preencher pelo menos um dos seguintes requisitos: I - possuir licença de funcionamento, expedida pela autoridade competente, para prestar serviços de

Outro instrumento jurídico que pode caracterizar a utilização do aplicativo é a locação para temporada. Ou seja, a locação será regida pela Lei de Locações pela sua natureza e destinação. Conforme traz a lei em seus artigos 48 e seguintes⁷, comprehende-se como locação para temporada a locação do imóvel em prazo inferior de 90 dias, o locador pode exigir garantia da locação e pagamento antecipado do aluguel⁸ dos dias reservados. Oportunamente, se o locatário permanecer no imóvel, a locação torna-se por prazo indeterminado e somente será possível a denúncia do contrato após 30 meses⁹, ou nas hipóteses do artigo 47 da Lei de Locações.

Caso o imóvel seja utilizado para locação residencial em prazo maior (superior a 30 meses), a Lei de Locações torna extremamente estrito o contrato e pode colocar o locador usuário do aplicativo em rígidas responsabilidades. Nesse sentido, haverá o exato controle do aluguel, a rigorosa exigência de garantia, a dificuldade na retomada do imóvel (no caso, por ação de despejo), o detalhado controle das benfeitorias, e a responsabilidade por vícios e defeitos no imóvel anteriores à locação.

O aplicativo traz enormes facilidades e pode ser utilizado como uma competente fonte extra de renda. Acontece que, a legislação brasileira é claudicante ao adaptar-se à realidade, especialmente à essa nova modalidade de hospedagem híbrida (seja hospedagem, por temporada ou locação). Desta maneira, ao disponibilizar o seu imóvel, o usuário sintoniza todos os dispositivos legais da locação e as diferenciações entre os instrumentos utilizados e as responsabilidades acima enunciadas auxiliam em uma melhor diligência na utilização do aplicativo.

Rodrigo M. da Costa

Graduado pela Universidade Presbiteriana Mackenzie e mestre em direito pela Pontifícia Universidade Católica de São Paulo. Especialista em direito societário e imobiliário. Advogado em São Paulo.

hospedagem, podendo tal licença objetivar somente partes da edificação; e II - no caso dos empreendimentos ou estabelecimentos conhecidos como condomínio hoteleiro, flat, flat-hotel, hotel-residence, loft, apart-hotel, apart-service condominial, condohotel e similares, possuir licença edilícia de construção ou certificado de conclusão de construção, expedidos pela autoridade competente. § 1º Para a obtenção do cadastro no Ministério do Turismo, os empreendimentos de que trata o inciso II do caput deste artigo, caso a licença edilícia de construção tenha sido emitida após a vigência desta Lei, deverão apresentar, necessariamente, a licença de funcionamento. § 2º O disposto nesta Lei não se aplica aos empreendimentos imobiliários, organizados sob forma de condomínio, que contem com instalações e serviços de hotelaria à disposição dos moradores, cujos proprietários disponibilizem suas unidades exclusivamente para uso residencial ou para serem utilizadas por terceiros, com esta finalidade, por períodos superiores a 90 (noventa) dias, conforme legislação específica.

⁷ Artigo 48 da Lei de Locações: 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. Parágrafo único. No caso de a locação envolver imóvel mobiliado, constará do contrato, obrigatoriamente, a descrição dos móveis e utensílios que o guarnecem, bem como o estado em que se encontram.

⁸ Artigo 49 da lei de Locações: O locador poderá receber de uma só vez e antecipadamente os aluguéis e encargos, bem como exigir qualquer das modalidades de garantia previstas no art. 37 para atender as demais obrigações do contrato.

⁹ Artigo 50 da Lei de Locações: Findo o prazo ajustado, se o locatário permanecer no imóvel sem oposição do locador por mais de trinta dias, presumir - se - à prorrogação da locação por tempo indeterminado, não mais sendo exigível o pagamento antecipado do aluguel e dos encargos. Parágrafo único. Ocorrendo a prorrogação, o locador somente poderá denunciar o contrato após trinta meses de seu início ou nas hipóteses do art. 47.