

# CONTRATO ATÍPICO DE HOSPEDAGEM REALIZADO POR MEIO DE AMBIENTE VIRTUAL E SUA (IN)COMPATIBILIDADE COM A DESTINAÇÃO RESIDENCIAL DOS CONDOMÍNIOS EDILÍCIOS

Carolina Sonda Gazzi\*  
Álvaro Vinícius Paranhos Severo\*\*

## RESUMO

O presente trabalho versa sobre a possibilidade, ou não, de celebração de contratos atípicos de hospedagem, intermediados pelas plataformas virtuais, em condomínios edilícios. A metodologia utilizada no estudo foi a dedutiva e a dialética, mediante revisão bibliográfica e consulta em jurisprudência. Ao longo do estudo, foi verificada a natureza dos contratos atípicos de hospedagem celebrados em condomínios edilícios por meio de plataformas virtuais, bem como, diante da inexistência de regulamentação própria, a necessidade de assegurar os princípios e cláusulas gerais que os delimitam e os norteiam. Por fim, traçou-se considerações acerca do direito de propriedade e da interpretação da convenção condominial, quando esta destina o uso do imóvel para fins exclusivamente residenciais.

**Palavras chaves:** Direito Civil; Contratos atípicos; Contratos atípicos de hospedagem por meio de plataformas virtuais; Condomínios edilícios; Convenção condominial; Direito de propriedade.

## 1 INTRODUÇÃO

O desenvolvimento tecnológico estabelece desafios nas diversas áreas do conhecimento humano e, no campo jurídico, não tem sido diferente. O avanço da tecnologia induz a novos contornos dos institutos jurídicos, o que nos obriga a reconhecer, inclusive, novos formatos contratuais, principalmente diante dos modelos de compartilhamento das coisas. Perante este cenário, é necessário analisar o papel das plataformas digitais como intermediadoras de serviço de hospedagem, como nas hospedagens realizadas por meio do *Airbnb* e assemelhadas, por exemplo, visto que o numeroso uso desta modalidade de hospedagem fez surgir, no Brasil, discussões jurídicas relevantes. O presente artigo busca analisar a natureza jurídica do contrato celebrado, bem como a possibilidade, ou não, da limitação do direito de propriedade dos que celebram essa modalidade de contrato atípico de hospedagem, mediante plataformas virtuais, em condomínios edilícios. Sequencialmente, explorar os elementos que compreendem o direito de propriedade e a compatibilidade entre a destinação e finalidade com a natureza contratual considerada prevista na convenção condominial.

---

\* Graduanda do Curso de Ciências Jurídicas e Sociais da Escola de Direito da Pontifícia Universidade Católica do Rio Grande do Sul. E-mail: [carolina.gazzi@edu.pucrs.br](mailto:carolina.gazzi@edu.pucrs.br)

\*\* Orientador. Doutor em Direito. Professor da Escola de Direito da Pontifícia Universidade Católica do Rio Grande do Sul. E-mail: [alvaro.severo@pucrs.br](mailto:alvaro.severo@pucrs.br)

## 2 DA NATUREZA DOS CONTRATOS ATÍPICOS DE HOSPEDAGEM INTERMEDIADOS PELAS PLATAFORMAS VIRTUAIS EM CONDOMÍNIO EDÍLIO

O progresso, as inovações tecnológicas e as necessidades socioeconômicas forjaram o nascimento de várias espécies de contratos, algumas difíceis de serem regulamentadas, haja visto o intenso e imprevisível cotidiano das relações humanas. Simultaneamente, as formas de acesso e de utilização dos mais variados tipos de bens e serviços atravessam um período de inegáveis transformações.

Diante deste novo cenário em ascensão, a liberdade no âmbito contratual revolucionou os meios jurídicos e abriu novos horizontes aos indivíduos, que iniciaram a criação de inúmeros contratos nos moldes de suas necessidades atuais, ao lado dos contratos tradicionais, os quais possuem regulamentação particular<sup>1</sup>.

É dentro desse contexto que se insere a celebração de contratos atípicos de hospedagem, com a realização de negócios entre as partes - às quais se vinculam por meio de plataformas digitais, evidenciando o contato quase que instantâneo entre os interessados na celebração do negócio.

A mencionada atividade está inserida na hoje denominada “economia de compartilhamento”, a exemplo de plataformas intermediadoras de serviços, como *Airbnb*<sup>2</sup>. Acerca do exposto, os autores Carlos Affonso Pereira e Ronaldo Lemos<sup>3</sup> lecionam:

A chamada economia do compartilhamento constitui o que diversos autores caracterizam como uma nova etapa no processo de desenvolvimento econômico, simbolizado pela superação da lógica de consumo em massa e visando ao acúmulo de bens, típica do final do último século, por um momento em que o mercado, já saturado por crises financeiras e pautado por necessidades ligadas à sustentabilidade e ao uso racional dos bens, passa a privilegiar novas formas de acesso a bens e a serviços. Em última instância, a economia do compartilhamento está baseada no uso de tecnologia da informação em prol da otimização do uso de recursos através de sua redistribuição, compartilhamento e aproveitamento de suas capacidades excedentes.

De fato, o progresso social impulsionado com as novas tecnologias permitiu a criação de novas modalidades de interação econômica. Por outro lado, a par do progresso social impulsionado com as novas tecnologias, há que se discorrer em relação à definição e a funcionalidade do sistema de hospedagem intermediado pelas plataformas digitais, tendo em vista que a natureza do contrato advindo dessa relação, ainda é bastante nebulosa.

Ocorre que, por intermédio das plataformas virtuais, o anfitrião anuncia seu espaço, o qual pode ser disponibilizado de forma fracionada, ou seja, um quarto apenas, com acesso a cozinha e banheiro, ou de forma integral, a exemplo de todo o imóvel, como uma casa completa, incluindo todas as comodidades que ela pode

<sup>1</sup> AZEVEDO, Álvaro V. *Curso de direito civil: teoria geral dos contratos*. São Paulo: Saraiva, 2018. *E-book* não paginado de acesso restrito consultado na plataforma Minha Biblioteca. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788553609703/>. Acesso em: 19 fev. 2022.

<sup>2</sup> TAVOLARI, Bianca. *Airbnb e os impasses regulatórios para o compartilhamento de moradia: notas para uma agenda de pesquisa em direito*. In: ZANATTA, Rafael A. F.; DE PAULA, Pedro C. B.; KIRA, Beatriz. *Economias do compartilhamento e o direito*. Curitiba: Juruá, 2017. p. 259-278.

<sup>3</sup> PEREIRA, Carlos A.; Lemos, Ronaldo. *Economias do compartilhamento: superando um problema conceitual*. In: ZANATTA, Rafael A. F.; DE PAULA, Pedro C. B.; KIRA, Beatriz. *Economias do compartilhamento e o direito*. Curitiba: Juruá, 2017. p. 79-106.

oferecer, a exemplo da cozinha e área de lazer<sup>4</sup>. Ao receber a solicitação do pretendente, cabe ao anfitrião aprovar ou não a reserva, a qual é precedida de uma avaliação de riscos pela plataforma, por meio de triagem sobre os anfitriões e hóspedes. Se o pedido for aceito, deverá ocorrer o pagamento, caso contrário, em regra, não haverá qualquer cobrança<sup>5</sup>.

Contudo, se a aplicabilidade e as atribuições desempenhadas pelas plataformas digitais intermediadoras de serviço de hospedagem são indubitáveis do ponto de vista do funcionamento do mercado, as questões jurídicas que envolvem a empresa e seus usuários certamente estão mais embaraçadas.

Isso pois, em que pese as facilidades encontradas na contratação de serviços de hospedagem oferecidas pelas plataformas digitais, se está diante de uma categoria contratual complexa e o uso dessas plataformas em condomínios edilícios ocasionou o surgimento de uma nova modalidade de contratação, gerando uma série de conflitos, levados principalmente aos poderes judiciário e executivo de diversas regiões brasileiras.

A partir da análise das cláusulas gerais de contratação dispostas pelos serviços de aplicativos, em especial do *Airbnb*<sup>6</sup>, constata-se a existência de um contrato complexo, que não se limita ao elemento locatício, uma vez que transcendem os conceitos do contrato de locação e de hospedagem<sup>7</sup>.

É que, a definição e a funcionalidade dessa modalidade contratual não se confundem com as espécies tradicionais de locação, regidas pela Lei 8.245/91<sup>8</sup> (Lei de Locações) nem mesmo pela Lei 11.771/08<sup>9</sup> (Lei do Turismo). Isso pois, a Lei 8.245/91, além de não discorrer acerca da possibilidade de aluguel informal e fracionado de cômodos existentes, também se dirige a outra classe de inquilinos, que não hóspedes<sup>10</sup>.

Ainda, em que pese a grande aproximação dos contratos atípicos de hospedagem aos contratos tradicionais de hospedagem, também não há que se falar em um contrato nos moldes do art. 23 da Lei 11.771/2008<sup>11</sup>, uma vez que este instituto

---

<sup>4</sup> AIRBNB. *Todas as formas de hospedar no Airbnb*. [S.l.]: Airbnb, 2022. Disponível em: <https://www.airbnb.com.br/help/article/18/todas-as-formas-de-hospedar-no-airbnb>. Acesso em: 29 maio 2022.

<sup>5</sup> AIRBNB. *Segurança desde o princípio*. [S.l.]: Airbnb, 2022. Disponível em: <https://www.airbnb.com.br/trust>. Acesso em: 16 fev. 2022.

<sup>6</sup> AIRBNB. *Termos de serviço*. [S.l.]: Airbnb, 2022. Disponível em: <https://www.airbnb.com.br/help/article/2908/termos-de-servi%C3%A7o>. Acesso em: 18 fev. 2022.

<sup>7</sup> DANELUZZI, Maria Helena Marques Braceiro; MATHIAS, Maria Lígia Coelho. O sistema Airbnb e sua relação com o direito de propriedade e condomínio edilício. *Revista Argumentum*, São Paulo, v. 20, n. 2, p. 625-650, maio/ago. 2019. Disponível em: <http://ojs.unimar.br/index.php/revistaargumentum/article/view/1142/722>. Acesso em: 17 fev. 2022.

<sup>8</sup> BRASIL. *Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1990*. Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes. Brasília, DF: Presidência da República, 1990. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l8245.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8245.htm). Acesso em: 18 fev. 2022.

<sup>9</sup> BRASIL. *Lei nº 11.771, de 17 de setembro de 2008*. Dispõe sobre a Política Nacional de Turismo, define as atribuições do Governo Federal no planejamento, desenvolvimento e estímulo ao setor turístico; revoga a Lei nº 6.505, de 13 de dezembro de 1977, o Decreto-Lei nº 2.294, de 21 de novembro de 1986, e dispositivos da Lei nº 8.181, de 28 de março de 1991; e dá outras providências. Brasília, DF: Presidência da República, 2008. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2007-2010/2008/lei/l11771.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2007-2010/2008/lei/l11771.htm). Acesso em: 26 maio 2022.

<sup>10</sup> AZEVEDO, Álvaro V. *Curso de direito civil: teoria geral dos contratos*. São Paulo: Saraiva, 2018. E-book não paginado de acesso restrito consultado na plataforma Minha Biblioteca. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788553609703/>. Acesso em: 19 fev. 2022.

<sup>11</sup> BRASIL. *Lei nº 11.771, de 17 de outubro de 2008*. Dispõe sobre a Política Nacional de Turismo, define as atribuições do Governo Federal no planejamento, desenvolvimento e estímulo ao setor

está voltado para o estabelecimento de hotelaria, não se amoldando para conjuntos residenciais<sup>12</sup>. Além disso, a utilização de unidade residencial por curto lapso temporal, e conseqüentemente, com alta rotatividade, descaracteriza e desvirtua a finalidade eminentemente residencial e trata-se, desse modo, de forma disfarçada e ilegal de hotelaria. Também há que se pontuar que tal modalidade de locação causa grande insegurança nos demais condôminos, tendo em vista a circulação indiscriminada de pessoas desconhecidas nas áreas comuns do imóvel.

Nessa ótica, pode-se dizer que a natureza jurídica do contrato de hospedagem envolvendo plataformas digitais é híbrida ou mista, traduzindo-se em um contrato *sui generis* por envolver aspectos da locação e da hospedagem, com preponderância desta última<sup>13</sup>. Consoante ao exposto, afere-se o acórdão do Superior Tribunal de Justiça, o qual entendeu pela existência de um contrato atípico de hospedagem, uma modalidade singela e inovadora de hospedagem de pessoas, sem vínculo entre si, em ambientes físicos de estrutura residencial familiar<sup>14</sup>.

Importa destacar que, embora aparentemente lícita, essa modalidade contratual não encontra respaldo jurídico ou legislação reguladora, tampouco proibição expressa na lei. Contudo, o contrato atípico de hospedagem realizado por meio virtual é uma realidade universal e, diante da inexistência de regulamentação, a discussão doutrinária sobre os princípios e cláusulas gerais que delimitam e norteiam os contratos atípicos, bem como a sua correspondente aplicação e regulamentação, exigem análise e estudo para que seus interesses sejam mercedores de proteção pelo ordenamento jurídico, uma vez que não pertencem aos tipos que possuem disciplina particular. Nesse cenário, se destaca a importância da aplicação dos princípios contratuais.

### 3 DA NECESSIDADE DE ASSEGURAR OS PRINCÍPIOS QUE NORTEIAM OS CONTRATOS ATÍPICOS DE HOSPEDAGEM

Em que pese a inexistência de legislação específica que regulamente os princípios gerais atinentes aos contratos atípicos, a legislação do artigo 425 do Código Civil de 2002<sup>15</sup> aponta que “[...] é lícito às partes estipular contratos atípicos,

---

turístico; revoga a Lei nº 6.505, de 13 de dezembro de 1977, o Decreto-Lei nº 2.294, de 21 de novembro de 1986, e dispositivos da Lei nº 8.181, de 28 de março de 1991; e dá outras providências. Brasília, DF: Presidência da República, 2008. Disponível em:

[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2007-2010/2008/lei/l11771.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2007-2010/2008/lei/l11771.htm). Acesso em: 20 fev. 2022.

<sup>12</sup> DANELUZZI, Maria Helena Marques Bracero; MATHIAS, Maria Lígia Coelho. O sistema Airbnb e sua relação com o direito de propriedade e condomínio edilício. *Revista Argumentum*, São Paulo, v. 20, n. 2, p. 625-650, maio/ago. 2019. Disponível em:

<http://ojs.unimar.br/index.php/revistaargumentum/article/view/1142/722>. Acesso em: 17 fev. 2022.

<sup>13</sup> DANELUZZI, Maria Helena Marques Bracero; MATHIAS, Maria Lígia Coelho. O sistema Airbnb e sua relação com o direito de propriedade e condomínio edilício. *Revista Argumentum*, São Paulo, v. 20, n. 2, p. 625-650, maio/ago. 2019. Disponível em:

<http://ojs.unimar.br/index.php/revistaargumentum/article/view/1142/722>. Acesso em: 17 fev. 2022.

<sup>14</sup> BRASIL. Superior Tribunal de Justiça (Quarta Turma). *Recurso Especial nº 1.819.075 - RS (2019/0060633-3)*. Recorrente: Monica Dutczak e Gyan Celah dos Santos. Recorrido: Condomínio Edifício Cooriga. Relator: Min. Luis Felipe Salomão, 20 de abril de 2021. Disponível em: <https://stj.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/1218905683/recurso-especial-resp-1819075-rs-2019-0060633-3/inteiro-teor-1218905686>. Acesso em: 19 fev. 2022.

<sup>15</sup> BRASIL. *Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002*. Institui o Código Civil. Brasília, DF: Presidência da República, 2002. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/2002/l10406compilada.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406compilada.htm). Acesso em: 19 fev. 2022.

observadas as normas gerais fixadas neste Código”<sup>16</sup>. Desse modo, é certo que o Código Civil de 2002 fez progredir o tratamento legislativo dos contratos atípicos, não só pelas advertências feitas no campo contratual em geral, mas também porque disciplinou alguns novos contratos, em acréscimo ao elenco do Código Civil de 1916<sup>17</sup>.

A categoria dos contratos atípicos compreende aqueles não disciplinados pelo Código Civil de 2002<sup>18</sup> ou qualquer outra legislação extravagante, todavia, existem paralelamente aos típicos, e com eles formam um só corpo<sup>19</sup>. Portanto, uma vez lícito, pelo fato de restar sujeito às normas gerais do contrato e não contrariar a lei, nem os bons costumes, nem os princípios gerais do direito, todo e qualquer contrato atípico, embora decorrente da autonomia privada e da livre-iniciativa, deverá respeitar os parâmetros de matriz constitucional, fixados pelos princípios da função social do contrato e da boa-fé objetiva<sup>20</sup>.

Assim, ao pactuarem um contrato, as partes se deparam diante de conflitos existentes nos interesses individuais e, portanto, há a necessidade de assegurar princípios ou cláusulas gerais que operam como instrumentos balizadores da liberdade de contratar nos contratos atípicos. Assim sendo, essa categoria de contrato deve possuir uma regulamentação no ordenamento jurídico para que haja segurança no contratar, mesmo que a sistematização seja de ordem geral<sup>21</sup>. No mesmo sentido, Álvaro Villaça<sup>22</sup> assevera que:

A lei necessita fixar moldes gerais para os contratos atípicos, a fim de que a liberdade privada não vá além de seus limites. [...] é verdade que a convenção faz lei entre as partes, mas a própria lei há que conter os limites dessa livre estipulação privada no sistema contratual, para que não fique esse sistema ao arbítrio das convenções, sem a indispensável intervenção do Estado, para diminuir, cada vez mais, os abusos, a fim de que, assim, se realize o fim do Direito, que é a Justiça, depois da Ordem e Segurança sociais.

Nessa perspectiva, verifica-se certo consenso doutrinário sobre a aplicação de determinados princípios gerais de direito contratual aos contratos atípicos, conforme

<sup>16</sup> ARAKAKI, Fernanda F.S.; BERNARDES, Karina C.; ZAFFARI, Eduardo K.; LEAL, Fabiana H. *Direito Civil IV: Contratos em espécies*. Porto Alegre: Sagah, 2019. *E-book* não paginado de acesso restrito consultado na plataforma Minha Biblioteca. Disponível em:

<https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788533500273/>. Acesso em: 15 jun. 2022.

<sup>17</sup> AZEVEDO, Álvaro V. *Curso de direito civil: teoria geral dos contratos*. São Paulo: Saraiva, 2018. *E-book* não paginado de acesso restrito consultado na plataforma Minha Biblioteca. Disponível em:

<https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788553609703/>. Acesso em: 19 fev. 2022.

<sup>18</sup> BRASIL. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. *Institui o Código Civil*. Disponível em:

[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/2002/l10406compilada.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406compilada.htm). Acesso em: 19 fev. 2022.

<sup>19</sup> AZEVEDO, Álvaro V. *Curso de direito civil: teoria geral dos contratos*. São Paulo: Saraiva, 2018. *E-book* não paginado de acesso restrito consultado na plataforma Minha Biblioteca. Disponível em:

<https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788553609703/>. Acesso em: 19 fev. 2022.

<sup>20</sup> GAGLIANO, Pablo S.; FILHO, Rodolfo Mário Veiga P. *Novo Curso de Direito Civil: Contratos*. São Paulo: Saraiva, 2021. v. IV. *E-book* não paginado de acesso restrito consultado na plataforma Minha Biblioteca. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786555593051/>. Acesso em: 19 fev. 2022.

<sup>21</sup> AZEVEDO, Álvaro V. *Curso de direito civil: teoria geral dos contratos*. São Paulo: Saraiva, 2018. *E-book* não paginado de acesso restrito consultado na plataforma Minha Biblioteca. Disponível em:

<https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788553609703/>. Acesso em: 19 fev. 2022.

<sup>22</sup> AZEVEDO, Álvaro V. *Curso de direito civil: teoria geral dos contratos*. São Paulo: Saraiva, 2018. *E-book* não paginado de acesso restrito consultado na plataforma Minha Biblioteca. Disponível em:

<https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788553609703/>. Acesso em: 19 fev. 2022.

determina o art. 425 do Novo Código Civil, entre eles a autonomia da vontade das partes, a boa-fé objetiva e a função social do contrato<sup>23</sup>.

### 3.1 DO PRINCÍPIO DA AUTONOMIA DA VONTADE NA RELAÇÃO CONTRATUAL

A liberdade no âmbito contratual revolucionou os meios jurídicos e abriu novos horizontes aos indivíduos, que iniciaram a criação de inúmeros contratos nos moldes de suas necessidades atuais, ao lado dos contratos tradicionais, os quais possuem regulamentação particular<sup>24</sup>. De fato, a força contratual, ante a impossibilidade do legislador de regulamentar todas as formas contratuais que surgem, possibilitou um campo fértil à liberdade das partes<sup>25</sup>.

Diante deste cenário, a autonomia da vontade acaba por gerar novas formas de progresso, procurando resolver os problemas advindos das necessidades, sempre crescentes e de ordem socioeconômica, sendo os indivíduos impelidos aos mais variados acordos e, dentre eles, os atípicos<sup>26</sup>.

Nessa perspectiva, a liberdade de contratar confere às partes contratantes o poder de suscitar os efeitos que pretendem, prevalecendo a vontade das partes, regulando seus interesses<sup>27</sup>. Nesse mesmo sentido, Caio Mário da Silva Pereira<sup>28</sup> leciona que: “[...] a liberdade de contratar assegura às partes o poder de fixar o conteúdo do contrato, redigidas as suas cláusulas de acordo com as conveniências dos contratantes”.

O princípio da autonomia da vontade preceitua que as partes contratantes, desde que capazes, gozam da liberdade de contratar, isto é, que possuem o poder de praticar atos e assumir obrigações de acordo com a sua vontade e, no exercício desse poder, toda pessoa capaz tem aptidão para provocar o nascimento de um direito, ou para obrigar-se<sup>29</sup>.

Assim, vigora a faculdade de contratar e de não contratar, isto é, o arbítrio de decidir, segundo os interesses e conveniências de cada um, se e quando estabelecerá

---

<sup>23</sup> GAGLIANO, Pablo S.; FILHO, Rodolfo Mário Veiga P. Novo Curso de Direito Civil: Contratos. São Paulo: Saraiva, 2021. v. IV. *E-book* não paginado de acesso restrito consultado na plataforma Minha Biblioteca. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786555593051/>. Acesso em: 19 fev. 2022.

<sup>24</sup> AZEVEDO, Álvaro V. *Curso de direito civil: teoria geral dos contratos*. São Paulo: Saraiva, 2018. *E-book* não paginado de acesso restrito consultado na plataforma Minha Biblioteca. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788553609703/>. Acesso em: 19 fev. 2022.

<sup>25</sup> AZEVEDO, Álvaro V. *Curso de direito civil: teoria geral dos contratos*. São Paulo: Saraiva, 2018. *E-book* não paginado de acesso restrito consultado na plataforma Minha Biblioteca. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788553609703/>. Acesso em: 19 fev. 2022.

<sup>26</sup> AZEVEDO, Álvaro V. *Curso de direito civil: teoria geral dos contratos*. São Paulo: Saraiva, 2018. *E-book* não paginado de acesso restrito consultado na plataforma Minha Biblioteca. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788553609703/>. Acesso em: 19 fev. 2022.

<sup>27</sup> GOMES, Orlando. *Contratos*. 27. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2019. *E-book* não paginado de acesso restrito consultado na plataforma Minha Biblioteca. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788530986735/>. Acesso em: 7 fev. 2022.

<sup>28</sup> PEREIRA, Caio Mário da Silva. *Instituições de Direito Civil: contratos*. Rio de Janeiro: Forense, 2020, v. III. *E-book* não paginado de acesso restrito consultado na plataforma Minha Biblioteca. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788530990534/>. Acesso em: 7 fev. 2022.

<sup>29</sup> GOMES, Orlando. *Contratos*. 27. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2019. *E-book* não paginado de acesso restrito consultado na plataforma Minha Biblioteca. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788530986735/>. Acesso em: 7 fev. 2022.

com outrem um negócio jurídico-contratual<sup>30</sup>. Desse modo, a autonomia da vontade permite que as partes contratantes atribuam modalidade peculiar ao seu negócio, bem como uma redação própria, estipulando condições, fixando obrigações, determinando prestações, entre outros<sup>31</sup>.

É certo que, as determinações da lei de ordem pública se somam aos preceitos da moral e dos bons costumes, que impõem aos indivíduos a barreira natural ao princípio da autonomia da vontade<sup>32</sup>. Em larga generalização, pode-se dizer que as limitações à liberdade de contratar inspiram-se em razão de utilidade social, uma vez que certos interesses são considerados infensos às bases da ordem social ou se chocam com os princípios cuja observância por todos se tem como indispensável à normalidade dessa ordem<sup>33</sup>. Portanto, a liberdade está condicionada a certos princípios de convivência intersubjetiva, para que não haja abusos, reafirmando a ideia de que o Direito pode não ser a própria Justiça, mas para ela deve tender<sup>34</sup>.

### 3.2 DO PRINCÍPIO DA BOA-FÉ OBJETIVA NA RELAÇÃO CONTRATUAL

Estabelece a lei que, todo aquele que negocia com outrem para a conclusão de um contrato deve, tanto nos preliminares como na formação dele, proceder segundo as regras da boa-fé, pautando seu comportamento pelos cânones da lealdade e probidade<sup>35</sup>. Nessa perspectiva, as partes devem manifestar suas vontades dentro dos interesses que as levaram a se aproximarem, de forma clara e autêntica, sem o uso de subterfúgios ou outras intenções que as não expressas no instrumento formalizado<sup>36</sup>.

A segurança das relações jurídicas depende, em grande parte, da probidade e da boa-fé, isto é, da lealdade, da confiança recíproca, da justiça, da equivalência das prestações e contraprestações, da coerência e clarividência dos direitos e deveres<sup>37</sup>. Dessa forma, impende que haja entre os contratantes um mínimo necessário de

<sup>30</sup> PEREIRA, Caio Mário da Silva. *Instituições de Direito Civil: contratos*. Rio de Janeiro: Forense, 2020, v. III. *E-book* não paginado de acesso restrito consultado na plataforma Minha Biblioteca. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788530990534/>. Acesso em: 7 fev. 2022.

<sup>31</sup> PEREIRA, Caio Mário da Silva. *Instituições de Direito Civil: contratos*. Rio de Janeiro: Forense, 2020, v. III. *E-book* não paginado de acesso restrito consultado na plataforma Minha Biblioteca. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788530990534/>. Acesso em: 7 fev. 2022.

<sup>32</sup> DAIBERT, Jefferson. *Dos Contratos: parte especial das obrigações*. 4. ed. Rio de Janeiro: Forense, 1995, p. 12.

<sup>33</sup> GOMES, Orlando. *Contratos*. 27. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2019. *E-book* não paginado de acesso restrito consultado na plataforma Minha Biblioteca. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788530986735/>. Acesso em: 15 fev. 2022.

<sup>34</sup> AZEVEDO, Álvaro V. *Curso de direito civil: teoria geral dos contratos*. São Paulo: Saraiva, 2018. *E-book* não paginado de acesso restrito consultado na plataforma Minha Biblioteca. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788553609703/>. Acesso em: 20 fev. 2022.

<sup>35</sup> COSTA, Mário Júlio de Almeida. *Direito das Obrigações*. 7. ed. Coimbra: Almedina, 1998, p. 253-254.

<sup>36</sup> RIZZARDO, Arnaldo. *Contratos*. Rio de Janeiro: Forense, 2021. *E-book* não paginado de acesso restrito consultado na plataforma Minha Biblioteca. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786559641994/>. Acesso em: 20 fev. 2022.

<sup>37</sup> RIZZARDO, Arnaldo. *Contratos*. Rio de Janeiro: Forense, 2021. *E-book* não paginado de acesso restrito consultado na plataforma Minha Biblioteca. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786559641994/>. Acesso em: 20 fev. 2022.

credibilidade, sem o qual os negócios não encontrariam ambiente propício para se efetivarem<sup>38</sup>.

Importa destacar que a boa-fé enquanto fonte geradora de deveres encontra-se presente no artigo 422 do Código Civil<sup>39</sup>, cuja redação é a seguinte: “[...] os contratantes são obrigados a guardar, assim na conclusão do contrato, como em sua execução, os princípios de probidade e boa-fé”. Não obstante o dispositivo mencionar apenas a conclusão e a execução do contrato, é certo que a boa-fé cria deveres anexos também na fase pré-contratual, isto é, naquele período de negociações preliminares e tratativas que antecedem a conclusão do contrato, bem como na fase pós-contratual<sup>40</sup>.

Assim sendo, as partes contratantes devem agir com lealdade e confiança, ou seja, devem proceder com boa-fé<sup>41-42</sup>, a qual cria deveres positivos anexos ao dever de prestação principal, já que exige que as partes atuem de modo a garantir obtenção do resultado útil programado<sup>43</sup>. Nesse sentido, por meio da responsabilidade pré-contratual tutela-se diretamente a confiança de cada uma das partes em que a outra conduza negociações segundo a boa-fé e, por conseguinte, as expectativas legítimas que a mesma lhe crie, não só quanto à validade e eficácia do negócio, mas também quanto à sua futura celebração<sup>44</sup>.

Nessa mesma linha, a boa-fé objetiva possui nuances que são identificadas quando da sua aplicação, quais sejam, lealdade, honestidade e fidelidade, as quais devem estar presente em todas as fases do contrato, desde as negociações preliminares até a fase pós-contratual<sup>45</sup>. Nesse sentido, De Los Mozos<sup>46</sup> assevera que:

Um dos aspectos mais intensos de aplicação do princípio da boa-fé encontra-se na expressão da boa-fé objetiva [...]. Trata-se de um comportamento de fidelidade situado no mesmo plano que o uso ou a lei que adquire função dispositiva. Daí sua natureza objetiva, que não se baseia na vontade das partes, mas na adequação dessa vontade a um princípio que inspira e que fundamenta o vínculo obrigacional [...].

<sup>38</sup> RIZZARDO, Arnaldo. *Contratos*. Rio de Janeiro: Forense, 2021. *E-book* não paginado de acesso restrito consultado na plataforma Minha Biblioteca. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786559641994/>. Acesso em: 20 fev. 2022.

<sup>39</sup> BRASIL. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. *Institui o Código Civil*. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/2002/l10406compilada.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406compilada.htm). Acesso em: 12 mar. 2022.

<sup>40</sup> GOMES, Orlando. *Contratos*. 27. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2019. *E-book* não paginado de acesso restrito consultado na plataforma Minha Biblioteca. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788530986735/>. Acesso em: 15 fev. 2022.

<sup>41</sup> GOMES, Orlando. *Contratos*. 27. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2019. *E-book* não paginado de acesso restrito consultado na plataforma Minha Biblioteca. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788530986735/>. Acesso em: 15 fev. 2022.

<sup>42</sup> TARTUCE, Flávio. *Direito Civil: Teoria Geral dos Contratos e Contratos em Espécie*. Rio de Janeiro: Forense, 2022. V. III. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786559643608/>. Acesso em: 15 jan. 2022.

<sup>43</sup> PEREIRA, Caio Mário da Silva. *Instituições de Direito Civil: contratos*. Rio de Janeiro: Forense, 2020, v. III. *E-book* não paginado de acesso restrito consultado na plataforma Minha Biblioteca. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788530990534/>. Acesso em: 16 fev. 2022.

<sup>44</sup> COSTA, Mário Júlio de Almeida. *Direito das Obrigações*. 7. ed. Coimbra: Almedina, 1998, p. 255.

<sup>45</sup> JÚNIOR, Alberto Gossion J. *Direito dos Contratos*. São Paulo: Saraiva, 2012. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788502175877/>. Acesso em: 16 fev. 2022.

<sup>46</sup> MOZOS, José Luis de Los. *El principio de la buena fe: sus aplicaciones prácticas en el Derecho Civil Español*. Barcelona: Bosch, 1965. p. 45.



Portanto, o princípio da boa-fé objetiva implica o dever das partes, desde as tratativas iniciais, na formação, na execução e na extinção do contrato, bem como após esta, de agir com boa-fé, sem o intuito de prejudicar ou de obter vantagens indevidas<sup>47</sup>. O agir, segundo a boa-fé objetiva, concretiza as exigências de probidade, correção e comportamento leal hábeis a viabilizar um adequado tráfico negocial, consideradas a finalidade e a utilidade do negócio em vista do qual se vinculam, vincularam, ou cogitam vincular-se, bem como o específico campo de atuação em que situada a relação obrigacional<sup>48</sup>. Nessa perspectiva, Judith Martins Costa<sup>49</sup> leciona que:

Em vista das normas do Código Civil de 2002, a boa-fé objetiva se põe, expressamente, como metro para a aferição da licitude no exercício de direitos derivados de negócios jurídicos (art. 187); como cânone de interpretação dos negócios (art. 113); e como cláusula geral dos contratos, servindo à sua integração (art. 422). Nessas três previsões têm caráter geral, espraiando a sua eficácia em numerosos institutos.

Assim, a boa-fé acaba por desempenhar função corretora do conteúdo contratual, promovendo o reequilíbrio de uma relação presumidamente assimétrica, por meio da revisão ou pela invalidação de cláusulas que venham a acentuar ou consagrar o desequilíbrio entre as respectivas posições jurídicas<sup>50</sup>.

### 3.3 DO PRINCÍPIO DA FUNÇÃO SOCIAL NA RELAÇÃO CONTRATUAL

Considerada como verdadeira cláusula geral, a função social do contrato tem como função preliminar e principal limitar a liberdade contratual dos direitos subjetivos a fim de garantir preliminarmente o cumprimento dos direitos coletivos<sup>51</sup>. Desse modo, a função social consiste em abordar a liberdade contratual em seus reflexos sobre a

---

<sup>47</sup> AZEVEDO, Álvaro V. *Curso de direito civil: teoria geral dos contratos*. São Paulo: Saraiva, 2018. *E-book* não paginado de acesso restrito consultado na plataforma Minha Biblioteca. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788553609703/>. Acesso em: 20 fev. 2022.

<sup>48</sup> COSTA, Judith M. *A boa-fé no direito privado: critério para sua aplicação*. São Paulo: Saraiva, 2018. *E-book* não paginado de acesso restrito consultado na plataforma Minha Biblioteca. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788553601622/>. Acesso em: 12 mar. 2022.

<sup>49</sup> COSTA, Judith M. *A boa-fé no direito privado: critério para sua aplicação*. São Paulo: Saraiva, 2018. *E-book* não paginado de acesso restrito consultado na plataforma Minha Biblioteca. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788553601622/>. Acesso em: 12 mar. 2022.

<sup>50</sup> COSTA, Judith M. *A boa-fé no direito privado: critério para sua aplicação*. São Paulo: Saraiva, 2018. *E-book* não paginado de acesso restrito consultado na plataforma Minha Biblioteca. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788553601622/>. Acesso em: 12 mar. 2022.

<sup>51</sup> THEODORO JUNIOR., Humberto. *O Contrato e sua Função Social*. 4. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2014. *E-book* não paginado de acesso restrito consultado na plataforma Minha Biblioteca. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/978-85-309-5653-0/>. Acesso em: fev. 2022.

sociedade e não apenas no campo das relações entre as partes que o estipulam<sup>52</sup>, visando atingir objetivos que, além de individuais, são também sociais<sup>53</sup>.

Ainda, a função social do contrato define os limites internos do direito de contratar e, por conseguinte, a proteção jurídica das justas expectativas das partes contratantes no momento da celebração do acordo de vontades<sup>54</sup>.

Ocorre que, a previsão legal sobre contratos atípicos restou contemplada apenas por um dispositivo, qual seja, o artigo 425 do Código Civil de 2002<sup>55</sup>. Em que pese a falta de regulamentação específica correspondente ao manuseio e efetiva aplicação, os contratos atípicos obedecem ao princípio da função social do contrato, decorrente do princípio constitucional da função social da propriedade, a qual tornou-se o principal limite à liberdade contratual, em virtude da necessidade de atender-se o interesse coletivo acima do individual<sup>56-57</sup>.

Nessa ótica, o princípio da função social não se volta para o relacionamento entre as partes contratantes, mas para os reflexos do negócio jurídico perante terceiros, isto é, o meio social<sup>58-59</sup>.

Em relação ao contrato atípico de hospedagem, por exemplo, o proprietário pode exercer com plenitude seus direitos, utilizando ou fruindo da coisa em toda a sua substância e da forma mais completa possível, desde que respeitadas as balizas impostas em razão de restrições administrativas e pela conformação que lhe impõe a função social<sup>60</sup>. Assim, não há como consolidar a função social da propriedade sem que, conjuntamente, se consagre a função social do contrato.<sup>61</sup>

<sup>52</sup> THEODORO JUNIOR., Humberto. *O Contrato e sua Função Social*. 4. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2014. *E-book* não paginado de acesso restrito consultado na plataforma Minha Biblioteca. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/978-85-309-5653-0/>. Acesso em: 15 fev. 2022.

<sup>53</sup> GOMES, Orlando. *Contratos*. 27. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2019. *E-book* não paginado de acesso restrito consultado na plataforma Minha Biblioteca. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788530986735/>. Acesso em: 15 fev. 2022.

<sup>54</sup> WALD, Arnaldo; CAVALCANTI, Ana Elizabeth L. W.; PAESANI, Liliana M. *Direito civil: obrigações e teoria geral dos contratos*. São Paulo: Saraiva, 2015, v. II. *E-book* não paginado de acesso restrito consultado na plataforma Minha Biblioteca. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788502230118/>. Acesso em: 15 jun. 2022.

<sup>55</sup> BRASIL. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. *Institui o Código Civil*. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/2002/l10406compilada.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406compilada.htm). Acesso em: 12 mar. 2022.

<sup>56</sup> AZEVEDO, Álvaro V. *Curso de direito civil: teoria geral dos contratos*. São Paulo: Saraiva, 2018. *E-book* não paginado de acesso restrito consultado na plataforma Minha Biblioteca. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788553609703/>. Acesso em: 20 fev. 2022.

<sup>57</sup> DANELUZZI, Maria Helena Marques Braceiro; MATHIAS, Maria Lígia Coelho. O sistema Airbnb e sua relação com o direito de propriedade e condomínio edilício. *Revista Argumentum*, São Paulo, v. 20, n. 2, p. 625-650, maio/ago. 2019. Disponível em: <http://ojs.unimar.br/index.php/revistaargumentum/article/view/1142/722>. Acesso em: 20 fev. 2022.

<sup>58</sup> THEODORO JUNIOR., Humberto. *O Contrato e sua Função Social*. 4. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2014. *E-book* não paginado de acesso restrito consultado na plataforma Minha Biblioteca. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/978-85-309-5653-0/>. Acesso em: 20 fev. 2022.

<sup>59</sup> NADER, Paulo. *Curso de Direito Civil: Contratos*. 9. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2018. v. III. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788530979621/>. Acesso em: 20 fev. 2022.

<sup>60</sup> DANELUZZI, Maria Helena Marques Braceiro; MATHIAS, Maria Lígia Coelho. O sistema Airbnb e sua relação com o direito de propriedade e condomínio edilício. *Revista Argumentum*, São Paulo, v. 20, n. 2, p. 625-650, maio/ago. 2019. Disponível em: <http://ojs.unimar.br/index.php/revistaargumentum/article/view/1142/722>. Acesso em: 20 fev. 2022.

<sup>61</sup> DANELUZZI, Maria Helena Marques Braceiro; MATHIAS, Maria Lígia Coelho. O sistema Airbnb e sua relação com o direito de propriedade e condomínio edilício. *Revista Argumentum*, São Paulo, v.

#### 4 DA (IM)POSSIBILIDADE DE LIMITAÇÃO DO DIREITO DE PROPRIEDADE NO CONDOMÍNIO EDILÍCIO

O instituto da propriedade consiste em um direito acerca do qual seu titular tem a faculdade de usar, gozar e dispor, atributos estes previstos no caput do art. 1.228 do Código Civil de 2002, cuja redação é a seguinte: “[...] o proprietário tem 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”<sup>62</sup>.

Devido ao seu caráter *erga omnes*, é comum afirmar que a propriedade é um direito absoluto. Contudo, em razão de uma visão histórica mais justa e humana que se impõe diante do aumento de população nos últimos tempos e de uma conscientização aprofundada dos direitos naturais fundamentais do homem de viver dignamente, não mais prevalece o rigorismo individualista que imperava outrora sobre a propriedade privada<sup>63</sup>. Nessa mesma linha, Paulo Lôbo<sup>64</sup> leciona que:

Na contemporaneidade, as mudanças têm sido de tal magnitude que se cogita não mais de um genérico direito de propriedade, mas de direito das propriedades, além da viragem rumo à funcionalização, à interlocução com deveres gerais de conduta e ao exercício ambientalmente sustentável. Não mais existe a propriedade concebida como direito individual absoluto, exclusivo e oponível a todos, como expressão de soberania localizada, sem contemplação do interesse social ou coletivo.

Logo, pode-se observar que a convivência coletiva demanda obediência às normas, as quais possibilitam uma coabitação harmoniosa. Contudo, ponderar sobre restrições dentro do direito de propriedade não se mostra uma tarefa fácil, tendo em vista que, se não razoáveis, implicam perdas a este direito. Uma das limitações ao direito de propriedade diz respeito ao conflito existente acerca da celebração de contratos atípicos de hospedagem mediante a utilização dos aplicativos de hospedagem em imóvel pertencente a condomínios edilícios.

A problemática referente à possibilidade, ou não, de se disponibilizar unidades imobiliárias autônomas para hospedagem de terceiros mediante contraprestação pecuniária e por curto período em condomínio edilício através do uso de plataformas digitais encontra balizas quando se trata do instituto da propriedade. Nesse sentido, Caio Mário Pereira<sup>65</sup> leciona que:

Em regra, o direito de propriedade permite que o proprietário exerça com plenitude os seus direitos, utilizando ou fruindo da coisa em toda a sua

20, n. 2, p. 625-650, maio/ago. 2019. Disponível em:

<http://ojs.unimar.br/index.php/revistaargumentum/article/view/1142/722>. Acesso em: 20 fev. 2022.

<sup>62</sup> TARTUCE, Flávio. *Direito Civil: Direito das Coisas*. Rio de Janeiro: Forense, 2021, v. IV. *E-book* não paginado de acesso restrito consultado na plataforma Minha Biblioteca. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788530993726/>. Acesso em: 30 maio 2022.

<sup>63</sup> RIZZARDO, Arnaldo. *Direito das Coisas*. Rio de Janeiro: Forense, 2021. *E-book* não paginado de acesso restrito consultado na plataforma Minha Biblioteca. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788530990886/>. Acesso em: 30 maio 2022.

<sup>64</sup> LÔBO, Paulo Luiz N. *Direito Civil: Coisas*. Rio de Janeiro: Saraiva Jur, 2021. v. IV. *E-book* não paginado de acesso restrito consultado na plataforma Minha Biblioteca. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786555593594/>. Acesso em: 31 maio 2022.

<sup>65</sup> RIZZARDO, Arnaldo. *Direito das Coisas*. Rio de Janeiro: Forense, 2021. *E-book* não paginado de acesso restrito consultado na plataforma Minha Biblioteca. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788530990886/>. Acesso em: 05 jun. 2022.

substância e de forma mais completa possível, desde que respeitadas as balizas impostas em razão de restrições administrativas, de vizinhança e pela conformação que lhe impõe a função social.

Ocorre que, por condomínio edilício, compreende-se a modalidade que contém partes que são de propriedade exclusiva, isto é, a área útil suscetível de utilização independente, bem como partes que são de propriedade comum dos condôminos, referente a área comum indivisa, cuja titularidade é exercida em comunhão<sup>66-67</sup>.

Assim, o direito do proprietário condômino de usar, gozar e dispor livremente do seu bem imóvel, deve harmonizar-se com os direitos relativos à segurança, ao sossego e à saúde das demais propriedades pertencentes ao condomínio, uma vez que são limitações concernentes à natureza da propriedade privada em regime de condomínio edilício<sup>68</sup>. Portanto, o direito de propriedade deve atender a sua função social, compreendendo, nesse norte, questões relativas ao aproveitamento racional e adequado da coisa à qualidade de vida das pessoas, principalmente tratando-se de uso do bem em relação à coletividade<sup>69</sup>.

## 5 DA NATUREZA JURÍDICA E DA CONVENÇÃO CONDOMINIAL DO CONDOMÍNIO EDILÍCIO

A discussão central acerca da possibilidade, ou não, de se disponibilizar unidades imobiliárias autônomas para hospedagem de terceiros, mediante contraprestação pecuniária e por curto período em condomínio edilício, por meio de plataformas digitais, encontra-se na natureza jurídica e na destinação do condomínio edilício, ambas previstas na convenção condominial.

A medida em que o proprietário permite a utilização do seu imóvel em condomínio edilício, por restrito espaço temporal e na modalidade intermediada pelas plataformas digitais, tem-se aqui questões relevantes a serem abordadas ante a problemática da possibilidade, ou não, de limitação do direito de propriedade mediante a existência de uma convenção condominial.

A limitação do uso da propriedade se dá pela existência de uma convenção, a qual tem a finalidade de disciplinar os direitos e deveres dos condôminos e ocupantes das unidades<sup>70</sup>. É nela que devem constar eventuais restrições à ocupação em si,

---

<sup>66</sup> BARBOZA, Heloísa Helena; MORAES, Maria Celina Bodin de; TEPEDINO, Gustavo. *Código Civil interpretado*. Rio de Janeiro: Renovar, 2011. v. III, p. 688.

<sup>67</sup> PEREIRA, Caio Mário da Silva. *Condomínio e Incorporações*. Rio de Janeiro: Forense, 2021. E-book não paginado de acesso restrito consultado na plataforma Minha Biblioteca. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788530994075/>. Acesso em: 16 fev. 2022.

<sup>68</sup> VENOSA, Sílvio de S. *Direito Civil: Direitos Reais*. 22. ed. Rio de Janeiro: Atlas, 2022. v. IV. E-book não paginado de acesso restrito consultado na plataforma Minha Biblioteca. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786559772780/>. Acesso em: 14 jun. 2022.

<sup>69</sup> GIACOMELLI, Cinthia L F.; USTARROZ, Daniel; ZAFFARI, Eduardo K.; PEREIRA, Karin Cristina Krames; ARDENGHI, Juliano K.; DE VASCONCELOS, Stela T. Leal; CUNHA, Raquel Nascimento. *Direito Civil VI: Direitos Reais*. Porto Alegre: Sagah, 2021. E-book não paginado de acesso restrito consultado na plataforma Minha Biblioteca. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786556901497/>. Acesso em: 14 jun. 2022.

<sup>70</sup> TARTUCE, Flávio, SIMAO, José Fernando. *Direito Civil IV: Direito das Coisas*. 5 ed. São Paulo: Forense, 2013. p. 280-283.

como a própria permissão para cessão de uso do imóvel para fins de utilização por meio de plataforma digital<sup>71</sup>. Nessa perspectiva, Caio Mário Pereira<sup>72</sup> assevera que:

Os problemas decorrentes da vizinhança próxima, a necessidade de regulamentar o comportamento dos que se utilizam dos apartamentos e usam as partes comuns, o resguardo do patrimônio coletivo, a imprescindibilidade de se coibir a conduta desrespeitosa aos direitos recíprocos dos coproprietários [...], a conveniência de se estabelecer um regime harmônico de relações que elimine ou reduza ao mínimo as zonas de atritos implicam a instituição de um estatuto disciplinar das relações internas dos condôminos, isto é, a convenção do condomínio. [...] Cumpre aos interessados redigir a convenção, reunindo as normas reguladoras do condomínio, de forma a suprir as disposições legais no que diz respeito às condições peculiares de cada edifício, aumentando a soma de deveres, pautando o comportamento individual em benefício da coexistência, estabelecendo critérios de solução das divergências, máximas de orientação das deliberações, forma de convocação da assembleia, quórum de instalação e votação etc.

É certo que, o modelo de negócio praticado pelas plataformas digitais que fornecem o serviço de hospedagem por diárias, se aproxima da atividade do ramo da hotelaria e turismo e, por consequência, contém em si, traços comerciais. Aliás, a própria oferta de preços para uso da unidade imobiliária leva em conta o fator "preço por diária", o que demonstra que se está diante de atividade voltada para o lazer, negócios, entre outros, o que não se compatibiliza com a natureza exclusivamente residencial do condomínio edilício.

Sendo assim, a existência de uma convenção de condomínio, a qual determina que a natureza da edificação é estritamente residencial, esta tende a limitar o direito de propriedade dos condôminos, uma vez que os impede de dar destinação vinculada à atividade comercial, própria do contrato atípico de hospedagem, a qual é incompatível com a destinação prevista na convenção condominial<sup>73</sup>.

Assim, a prática de disponibilizar a terceiros hospedagem remunerada, de caráter efêmero e transitório, em condomínios edilícios, mediante anúncios de divulgação na internet, de certa forma enseja o desvio de finalidade exclusivamente residencial, revelando-se o caráter de atividade comercial. Portanto, o exercício de atividades que provoquem uma presença constante e assídua de numerosas pessoas em condomínio edilício é vedada pela convenção, visto que desnatura a finalidade residencial do condomínio edilício por atribuir destinação comercial ao imóvel<sup>74</sup>.

Contudo, neste ponto é que reside controvérsia. Considerando as hipóteses de se entender que a proibição decorre do fato da própria convenção estipular destinação exclusivamente residencial, pode-se dizer, então, que a omissão de proibição

---

<sup>71</sup> DANELUZZI, Maria Helena Marques Braceiro; MATHIAS, Maria Lígia Coelho. O sistema Airbnb e sua relação com o direito de propriedade e condomínio edilício. *Revista Argumentum*, São Paulo, v. 20, n. 2, p. 625-650, maio/ago. 2019. Disponível em:

<http://ojs.unimar.br/index.php/revistaargumentum/article/view/1142/722>. Acesso em: 13 mar. 2022.

<sup>72</sup> PEREIRA, Caio Mário da S. *Condomínio e Incorporações*. Rio de Janeiro: Forense, 2021. E-book não paginado de acesso restrito consultado na plataforma Minha Biblioteca. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788530994075/>. Acesso em: 31 maio 2022.

<sup>73</sup> DANELUZZI, Maria Helena Marques Braceiro; MATHIAS, Maria Lígia Coelho. O sistema Airbnb e sua relação com o direito de propriedade e condomínio edilício. *Revista Argumentum*, São Paulo, v. 20, n. 2, p. 625-650, maio/ago. 2019. Disponível em:

<http://ojs.unimar.br/index.php/revistaargumentum/article/view/1142/722>. Acesso em: 19 mar. 2022.

<sup>74</sup> RIZZARDO, Arnaldo. *Direito das Coisas*. Rio de Janeiro: Forense, 2021. E-book não paginado de acesso restrito consultado na plataforma Minha Biblioteca. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788530990886/>. Acesso em: 09 jun. 2022.

expressa na convenção condominial poderá possibilitar a sua utilização para este fim, uma vez que não há proibição. Vê-se, portanto, que, quando o fundamento adotado para restrição é demasiadamente genérico - qual seja, imóvel com finalidade residencial, deve-se atentar ao fato de que não se pode conferir uma interpretação restritiva de maneira precipitada e sem previsão legal, o que pode ensejar afronta aos poderes inerentes ao exercício do direito de propriedade.

Há de se ponderar que a existência de convenção condominial que indique apenas a destinação do condomínio para uso residencial pode ensejar o entendimento de que se não houver proibição expressa, então há permissão. Além disso, há o entendimento daqueles que reconhecem a necessidade de inserção na convenção para que se possa utilizar de plataformas virtuais no ambiente condominial<sup>75</sup>.

Assim, diante da questão relativa ao choque entre os limites do direito de propriedade - representado pela possibilidade de exploração econômica dos imóveis, e do direito dos demais membros do condomínio edilício, há que se observar que a solução, talvez, possa partir da análise do caráter da norma restritiva, passando pelos critérios de legalidade, razoabilidade, legitimidade e proporcionalidade da medida de restrição ante o direito de propriedade, preservando o legítimo exercício ao direito de propriedade.

Em ambos os casos não se pode afastar a possibilidade de se estabelecer regras, limites ou restrições, aos que irão delas desfrutar, de tal sorte que não infrinjam os direitos fundamentais e da personalidade das pessoas envolvidas, bem como a segurança da coletividade, cujo conteúdo pode ser disciplinado na convenção<sup>76</sup>.

Assim sendo, a definição expressa da finalidade do condomínio edilício é essencial para que não haja desvio de uso pelos condôminos, a quem cabe observá-la, sob pena de aplicação das sanções cabíveis, estabelecendo-se relação de vizinhança entre os condôminos<sup>77</sup>.

Portanto, uma vez definida por ato de vontade do instituidor e não modificado pelos condôminos, estes devem observá-la, sem que isso represente afronta ao direito de propriedade do condômino, uma vez que o contrato desviado de sua função social não resta livre de uma sanção jurídica, pois sua prática incursiona pelo terreno da ilicitude<sup>78</sup>.

## 6 CONSIDERAÇÕES FINAIS

De fato, a problemática acerca da possibilidade ou não de se disponibilizar unidades imobiliárias para hospedagem, mediante remuneração por diárias, envolvendo considerável rotatividade de pessoas, em condomínio edilício e por meio

---

<sup>75</sup> DANELUZZI, Maria Helena Marques Braceiro; MATHIAS, Maria Lígia Coelho. O sistema Airbnb e sua relação com o direito de propriedade e condomínio edilício. *Revista Argumentum*, São Paulo, v. 20, n. 2, p. 625-650, maio/ago. 2019. Disponível em:

<http://ojs.unimar.br/index.php/revistaargumentum/article/view/1142/722>. Acesso em: 19 mar. 2022.

<sup>76</sup> DANELUZZI, Maria Helena Marques Braceiro; MATHIAS, Maria Lígia Coelho. O sistema Airbnb e sua relação com o direito de propriedade e condomínio edilício. *Revista Argumentum*, São Paulo, v. 20, n. 2, p. 625-650, maio/ago. 2019. Disponível em:

<http://ojs.unimar.br/index.php/revistaargumentum/article/view/1142/722>. Acesso em: 19 mar. 2022.

<sup>77</sup> BARBOZA, Heloísa Helena; MORAES, Maria Celina Bodin de; TEPEDINO, Gustavo. *Código Civil interpretado*. Rio de Janeiro: Renovar, 2011. v. III, p. 695-696.

<sup>78</sup> THEODORO JUNIOR., Humberto. *O Contrato e sua Função Social*. 4. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2014. *E-book* não paginado de acesso restrito consultado na plataforma Minha Biblioteca. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/978-85-309-5653-0/>. Acesso em: 16 fev. 2022.

do uso de plataformas digitais encontra-se, portanto, na destinação do condomínio prevista na convenção. Uma vez definida a destinação por ato de vontade do instituidor e não alterado pelos condôminos, estes devem observá-la, a teor do art. 1.336, IV, do Código Civil<sup>79</sup>.

Outrossim, não se desconhece que ao condômino, na qualidade de proprietário, é garantido o direito de usar, dispor e gozar de sua unidade autônoma, nos termos do artigo 1.228 do Código Civil<sup>80</sup>. Porém, considerando a própria natureza do condomínio edilício, que conjuga titulares exclusivos das unidades autônomas e cotitulares das partes comuns, há de se observar que o exercício dos direitos inerentes ao domínio contém limites, visando que essa utilização não se dê de forma arbitrária e incondicional<sup>81</sup>.

Portanto, viver em coletividade exige uma relação de igualdade com restrições recíprocas as quais oportunizam direitos iguais sobre a mesma coisa. Desse modo, cabe a cada condômino respeitar as normas internas do imóvel, já que existentes documentos legítimos e capazes de limitar o exercício de propriedade, prevendo atividades exclusivamente residenciais, as quais não abarcam a modalidade contratual atípica de hospedagem, intermediada pelas plataformas digitais.

Inclusive, o Código Civil<sup>82</sup>, em seus artigos 1.333 e 1.334, atribui autonomia e força normativa à convenção de condomínio regularmente aprovada e registrada no Cartório de Registros de Imóveis competente. Portanto, existindo na convenção de condomínio regra impondo destinação eminentemente residencial, mostra-se indevido o uso de unidades particulares que, por sua natureza, implique o desvirtuamento daquela finalidade.

Ademais, a imprescindibilidade de observância das regras sobre a destinação da edificação não ofende o direito de propriedade e nem coloca em risco a livre iniciativa e a liberdade econômica, porquanto se está observando as normas de natureza convencional autorizadas pela lei e, dentro das quais, deve se exercer o direito de propriedade, haja vista a natureza comercial da referida atividade, infensa aos objetivos comuns à comunidade integrante do prédio. E, no cotejo entre os interesses individuais do proprietário e dos condôminos em geral, deve prevalecer o interesse da coletividade.

Não obstante, ressalta-se a possibilidade de os próprios condôminos de um condomínio edilício de fim residencial deliberar em assembleia, por maioria qualificada, e 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.

Por fim, é possível se concluir que o contrato atípico de hospedagem, intermediado pelas plataformas digitais, em condomínio edilício caracteriza destinação comercial de imóvel e, portanto, é incompatível com a destinação

---

<sup>79</sup> BRASIL. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. *Institui o Código Civil*. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/2002/l10406compilada.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406compilada.htm). Acesso em: 06 jun. 2022.

<sup>80</sup> BRASIL. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. *Institui o Código Civil*. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/2002/l10406compilada.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406compilada.htm). Acesso em: 06 jun. 2022.

<sup>81</sup> DANELUZZI, Maria Helena Marques Braceiro; MATHIAS, Maria Lígia Coelho. O sistema Airbnb e sua relação com o direito de propriedade e condomínio edilício. *Revista Argumentum*, São Paulo, v. 20, n. 2, p. 625-650, maio/ago. 2019. Disponível em: <http://ojs.unimar.br/index.php/revistaargumentum/article/view/1142/722>. Acesso em: 05 jun. 2022.

<sup>82</sup> BRASIL. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. *Institui o Código Civil*. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/2002/l10406compilada.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406compilada.htm). Acesso em: 06 jun. 2022.

exclusivamente residencial prevista na convenção de condomínio edilício, de forma que o condômino não poderá ceder o imóvel nessa modalidade contratual, salvo existindo autorização expressa constante na convenção de condomínio.

## REFERÊNCIAS

AIRBNB. *Segurança desde o princípio*. [S. l.]: Airbnb, 2022. Disponível em: <https://www.airbnb.com.br/trust>. Acesso em: 16 fev. 2022.

AIRBNB. *Termos de serviço*. [S. l.]: Airbnb, 2022. Disponível em: <https://www.airbnb.com.br/help/article/2908/termos-de-servi%C3%A7o>. Acesso em: 18 fev. 2022.

ARAKAKI, Fernanda F. S.; BERNARDES, Karina C.; ZAFFARI, Eduardo K.; LEAL, Fabiana H. *Direito Civil IV: Contratos em espécies*. Porto Alegre: Sagah, 2019. *E-book* não paginado de acesso restrito consultado na plataforma Minha Biblioteca. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788533500273/>. Acesso em: 15 jun. 2022.

AZEVEDO, Álvaro V. *Curso de direito civil: teoria geral dos contratos*. São Paulo: Saraiva, 2018. *E-book* não paginado de acesso restrito consultado na plataforma Minha Biblioteca. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788553609703/>. Acesso em: 19 fev. 2022.

BARBOZA, Heloísa Helena; MORAES, Maria Celina Bodin de; TEPEDINO, Gustavo. *Código Civil interpretado*. Rio de Janeiro: Renovar, 2011. v. III.

BRASIL. *Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1990*. Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes. Brasília, DF: Presidência da República, 1990. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l8245.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8245.htm). Acesso em: 18 fev. 2022.

BRASIL. *Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002*. Institui o Código Civil. Brasília, DF: Presidência da República, 2002. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/2002/l10406compilada.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406compilada.htm). Acesso em: 19 fev. 2022.

BRASIL. *Lei nº 11.771, de 17 de outubro de 2008*. Dispõe sobre a Política Nacional de Turismo, define as atribuições do Governo Federal no planejamento, desenvolvimento e estímulo ao setor turístico; revoga a Lei nº 6.505, de 13 de dezembro de 1977, o Decreto-Lei nº 2.294, de 21 de novembro de 1986, e dispositivos da Lei nº 8.181, de 28 de março de 1991; e dá outras providências. Brasília, DF: Presidência da República, 2008. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2007-2010/2008/lei/l11771.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2007-2010/2008/lei/l11771.htm). Acesso em: 20 fev. 2022.



BRASIL. Superior Tribunal de Justiça (Quarta Turma). *Recurso Especial nº 1.819.075 - RS (2019/0060633-3)*. Recorrente: Monica Dutczak e Gyan Celah dos Santos. Recorrido: Condomínio Edifício Coorigha. Relator: Min. Luis Felipe Salomão, 20 de abril de 2021. Disponível em:

<https://stj.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/1218905683/recurso-especial-resp-1819075-rs-2019-0060633-3/inteiro-teor-1218905686>. Acesso em: 19 fev. 2022.

COSTA, Judith M. *A boa-fé no direito privado: critério para sua aplicação*. São Paulo: Saraiva, 2018. *E-book* não paginado de acesso restrito consultado na plataforma Minha Biblioteca. Disponível em:

<https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788553601622/>. Acesso em: 12 mar. 2022.

COSTA, Mário Júlio de Almeida. *Direito das Obrigações*. 7. ed. Coimbra: Almedina, 1998.

DAIBERT, Jefferson. *Dos Contratos: parte especial das obrigações*. 4. ed. Rio de Janeiro: Forense, 1995.

DANELUZZI, Maria Helena Marques Braceiro; MATHIAS, Maria Lígia Coelho. O sistema Airbnb e sua relação com o direito de propriedade e condomínio edilício. *Revista Argumentum*, São Paulo, v. 20, n. 2, p. 625-650, maio/ago. 2019. Disponível em: <http://ojs.unimar.br/index.php/revistaargumentum/article/view/1142/722>. Acesso em: 20 fev. 2022.

GAGLIANO, Pablo S.; FILHO, Rodolfo Mário Veiga P. *Novo Curso de Direito Civil: Contratos*. São Paulo: Saraiva, 2021. v. IV. *E-book* não paginado de acesso restrito consultado na plataforma Minha Biblioteca. Disponível em:

<https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786555593051/>. Acesso em: 19 fev. 2022.

GIACOMELLI, Cinthia L F.; USTARROZ, Daniel; ZAFFARI, Eduardo K.; PEREIRA, Karin Cristina Krames; ARDENGHI, Juliano K.; DE VASCONCELOS, Stela T. Leal; CUNHA, Raquel Nascimento. *Direito Civil VI: Direitos Reais*. Porto Alegre: Sagah, 2021. *E-book* não paginado de acesso restrito consultado na plataforma Minha Biblioteca. Disponível em:

<https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786556901497/>. Acesso em: 14 jun. 2022.

GOMES, Orlando. *Contratos*. 27. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2019. *E-book* não paginado de acesso restrito consultado na plataforma Minha Biblioteca. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788530986735/>. Acesso em: 7 fev. 2022.

JÚNIOR, Alberto Gosson J. *Direito dos Contratos*. São Paulo: Saraiva, 2012.

Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788502175877/>. Acesso em: 16 fev. 2022

LÔBO, Paulo Luiz N. *Direito Civil: Coisas*. Rio de Janeiro: Saraiva Jur, 2021. v. IV. *E-book* não paginado de acesso restrito consultado na plataforma Minha Biblioteca. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786555593594/>. Acesso em: 31 maio 2022.

MOZOS, José Luis de Los. *El principio de la buena fe: sus aplicaciones prácticas en el Derecho Civil Español*. Barcelona: Bosch, 1965.

NADER, Paulo. *Curso de Direito Civil: Contratos*. 9. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2018. v. III. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788530979621/>. Acesso em: 20 fev. 2022.

PEREIRA, Caio Mário da S. *Condomínio e Incorporações*. Rio de Janeiro: Forense 2021. *E-book* não paginado de acesso restrito consultado na plataforma Minha Biblioteca. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788530994075/>. Acesso em: 31 maio 2022.

PEREIRA, Carlos A.; Lemos, Ronaldo. Economias do compartilhamento: superando um problema conceitual. *In: ZANATTA, Rafael A. F.; DE PAULA, Pedro C. B.; KIRA, Beatriz. Economias do compartilhamento e o direito*. Curitiba: Juruá, 2017. p. 79-106.

RIZZARDO, Arnaldo. *Contratos*. Rio de Janeiro: Forense, 2021. *E-book* não paginado de acesso restrito consultado na plataforma Minha Biblioteca. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786559641994/>. Acesso em: 20 fev. 2022.

RIZZARDO, Arnaldo. *Direito das Coisas*. Rio de Janeiro: Forense, 2021. *E-book* não paginado de acesso restrito consultado na plataforma Minha Biblioteca. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788530990886/>. Acesso em: 30 maio 2022.

TARTUCE, Flávio. *Direito Civil: Direito das Coisas*. Rio de Janeiro: Forense, 2021, v. IV. *E-book* não paginado de acesso restrito consultado na plataforma Minha Biblioteca. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788530993726/>. Acesso em: 30 maio 2022.

TARTUCE, Flávio. *Direito Civil: Teoria Geral dos Contratos e Contratos em Espécie*. Rio de Janeiro Forense, 2022. V. III. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786559643608/>. Acesso em: 15 jan. 2022.

TARTUCE, Flávio; SIMAO, José Fernando. *Direito Civil IV: Direito das Coisas*. 5 ed. São Paulo: Forense, 2013.

TAVOLARI, Bianca. Airbnb e os impasses regulatórios para o compartilhamento de moradia: notas para uma agenda de pesquisa em direito. *In*: ZANATTA, Rafael A. F.; DE PAULA, Pedro C. B.; KIRA, Beatriz. *Economias do compartilhamento e o direito*. Curitiba: Juruá, 2017. p. 259-278.

THEODORO JUNIOR., Humberto. *O Contrato e sua Função Social*. 4. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2014. *E-book* não paginado de acesso restrito consultado na plataforma Minha Biblioteca. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/978-85-309-5653-0/>. Acesso em: fev. 2022.

VENOSA, Sílvio de S. *Direito Civil: Direitos Reais*. 22. ed. Rio de Janeiro: Atlas 2022. v. IV. *E-book* não paginado de acesso restrito consultado na plataforma Minha Biblioteca. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786559772780/>. Acesso em: 14 jun. 2022.

WALD, Arnaldo; CAVALCANTI, Ana Elizabeth L. W.; PAESANI, Liliana M. *Direito civil: obrigações e teoria geral dos contratos*. São Paulo: Saraiva, 2015. v. II. *E-book* não paginado de acesso restrito consultado na plataforma Minha Biblioteca. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788502230118/>. Acesso em: 15 jun. 2022.