TECNOLOGIAS DISRUPTIVAS DO DIREITO IMOBILIÁRIO

Marcus Renan Garcia Nazário[1]

RESUMO: O presente estudo pretende elucidar pontos controversos acerca das novas tecnologias e comportamentos que, certamente, trarão relevantes impactos às práticas jurídicas cotidianas, notadamente pelo advento da internet e a regulação sempre posterior às inovações, que são diversas e imediatas. A mudança comportamental - atinente à preponderância da funcionalidade de determinados bens materiais ante a sucumbência da aquisição da propriedade destes objetos - ensejarão alterações de costumes que antes não eram vistos. A ótica imobiliária, antes bastante burocratizada em virtude de se tratar de um bem de raiz de extrema importância para a sociedade e ao direito, agora tende a se tornar cada vez mais simples e acessível aos cidadãos, como consequência lógica do advento da internet e a democratização da informação mediante os mais diversos aparelhos telefônicos e afins, bastando um simples "toque na tela". O compartilhamento de bens materiais é a grande temática do presente trabalho, que busca analisar possíveis consequências e as tendências futuras de alguns dos ramos inerentes ao Direito Imobiliário.

PALAVRA-CHAVE: Locação - Temporada - Aluguel – Housing.

SUMÁRIO: 1 Introdução. 2 Do Desinteresse pelo denominado bem de raiz. 2.1 Da tendência ao compartilhamento. 2.2 Das Inovações Tecnológicas Jurídicas. 2.3 Inteligência artificial. 3 Inovações da área de administração imobiliária 4 Locação por temporada e hospedagem. 4.1 Direito de propriedade. 4.2 Novas tendências comportamentais. 4.3 Das modernas relações instantâneas (que se produzem súbita e

[1] O autor é advogado, graduado no Curso de Direito pela Faculdade Cândido Mendes – UCAM, pós-graduando em Direito Processual Civil também pela Universidade Cândido Mendes, pós-graduado em Direito Imobiliário pela Associação Brasileira de Administradores de Imóveis – ABADI, em parceria com o Instituto A Vez do Mestre – AVM, membro do Instituto dos Advogados Brasileiros – IAB e membro da Comissão de Prerrogativas da OAB/RJ.

repentinamente). 4.4. Outros aspectos práticos e jurídicos do *housing* *4.5* Do subjetivismo como critério de distinção entre hospedagem e locação por temporada 4.6 Da viabilidade do desvio de finalidade da unidade imobiliária autônoma 5 Direito Comparado 6 Conclusão 7 Bibliografia.

1 INTRODUÇÃO

Iniciamos esta reflexão sob a máxima da tendência do compartilhamento como motor da disrupção, que atualmente vem ganhando importância nos mais diversos seguimentos.

Vale notarmos que a publicidade é dotada de um conceito mais apurado, subdividindo-se, inclusive, em publicidade orgânica – isto é, aquela que é compartilhada múltiplas vezes apenas por sua relevância, sem a ajuda de qualquer sistema de impulso usualmente pagos.

Com o advento dos computadores de bolso e da internet instantânea, a produção de informação e seu acesso tornaram-se infinitos, fenômeno este comumente chamado pelos estudiosos de "democratização da internet".

Neste sentido, como fonte auxiliadora desta introdução, importante a transcrição de trecho do livro Free – O futuro é grátis (ANDERSON, Chris, Editora Actual 2009), onde nos diz que *a* informação quer ser grátis da mesma forma que a vida quer disseminar-se e a água quer correr encosta abaixo.

Interessante, ainda, é a análise do papel dos *hackers*[2], certo de que grande parte da informação, que atualmente nos é franqueada, advieram das ações em massa conduzida pelos mesmos, eis que os conteúdos do ciberespaço eram majoritariamente pagos, até que se tornasse comum as invasões aos sistemas e compartilhamento das valiosas informações ao público (a exemplo dos filmes e músicas), fazendo com que a mentalidade global fosse alterada, passando a enxergar tais violações como elementos de *marketing*.

Em breves notas, estes são os prismas que primeiramente sustentam o presente artigo, que dará ênfase, principalmente, à disrupção no Direito em geral,

[2] Na palavra inglesa, a palavra deriva do verbo *to hack*, que significa "cortar grosseiramente", por exemplo com um machado ou facão. Usado como substantivo, *hack* significa gambiarra – uma solução improvisada, mais ou menos original ou engenhosa. Fonte: https://pt.m.wikipedia.org/wiki/Hacker

notadamente no ramo imobiliário, oriundo da soma da tendência de compartilhamento com a relevância da propaganda.

O que se pretenderá concluir é a lógica disruptiva das inovações segmentares, que por muitos é caracterizada como predatória e, para isso, é importante que tenhamos em mente a nova tendência comportamental das novas gerações, que, como se sabe, é desapegada de bens materiais - anteriormente considerados como essenciais à vida social humana, principalmente carros e residência própria.

2 DO DESINTERESSE PELO DENOMINADO BEM DE RAIZ

Seguindo a lógica dos novos padrões das gerações recentes, vale a menção ao pensamento de *John Zimmer*[3], quando defende que o compartilhamento de corridas rodoviárias por veículos de passeio particulares, cujo termo usual em inglês é *ridesharing* (tradução nossa):

> *"já começou a capacitar muitas pessoas a viver sem possuir um carro. Em 1983, 92% dos jovens de 20 a 24 anos tinham carteira de motorista. Em 2014, foi apenas 77%. Em 1983, 46% dos jovens de 16 anos tinham licenças. Hoje é apenas 24%. Uma mudança completa para a ideia de Transporte como Serviço é finalmente possível, porque pela primeira vez na história da humanidade, temos as ferramentas para criar uma rede de transporte perfeitamente eficiente. Vimos esse potencial em 2012, quando a Lyft se tornou a primeira empresa a estabelecer o compartilhamento de viagens entre pares, sob demanda, que agora é o que o mundo simplesmente conhece como compartilhamento de corrida. O que começou como uma maneira de desbloquear carros não utilizados, criar oportunidades*

[3] John Zimmer é o co-fundador e presidente da Lyft, uma empresa de transporte sob demanda, que ele fundou com Logan Green em 2012, atualmente concorrente da Uber. Em junho de 2013, a Lyft concluiu uma rodada de financiamento de risco de US$ 60 milhões da Série C, liderada pela Andreessen Horowitz, elevando seu total arrecadado para US$ 83 milhões. Em 5 de dezembro de 2017, a Lyft anunciou uma rodada de financiamento série H no valor de US$ 1,5 bilhão liderada pela Alphabet Inc. Em 2009, Zimmer e Logan Green foram nomeados finalistas na lista da Business Week dos Melhores Jovens Empreendedores da América. Fonte: https://en.m.wikipedia.org/wiki/John_Zimmer

> *econômicas e reduzir o custo do transporte, hoje se tornou a maneira como milhões de americanos se locomovem. ”*[4]

A ideia é simples: se o sonho de consumo por determinado veículo (que antigamente representava certo status e conforto) vem sendo substituído pela preponderância do funcionalismo do serviço de transporte (e não pela necessidade de ter a propriedade de um automóvel), o mesmo pode-se dizer quanto à aquisição de residência própria.

A tendência da edificação de apartamentos cada vez menores e mais funcionais vem ganhando espaço no mercado e, por tal natureza, sua estadia tende a ser mais dinâmica. É notório, também, que, tanto o aumento da expectativa de vida, quanto à consciência de natalidade e o dinamismo da vida social cotidiana, acabam por postergar o interesse no alto investimento dedicado na aquisição da casa própria.

Pelo nosso sentir, o comportamento de manada pode vir a desaguar neste cenário de dinamismo social, essencialmente pelo aumento exponencial das corretoras de valores mobiliários em desfavor da crise do mercado imobiliário, seus altos investimentos e o baixo retorno financeiro atual. Para nortearmos este ponto de vista, vale a comparação entre o fácil acesso a retornos financeiros derivados de investimentos em valores mobiliários na proporção de 1% ao mês, ao passo que os valores atinentes às locações atuais dificilmente chegam a 0,5% do valor de avaliação imobiliária do ano de 2014. Portanto, para um bem tradicionalmente considerado como sendo de raiz e a sua ideia de imobilização patrimonial, a queda brusca do preço de mercado fundamenta, ainda mais, a possibilidade de migração do investimento vultoso para o setor da corretagem de valores, com o dobro da perspectiva de ganho.

Sob esta ótica, procuraremos desenvolver, como uma das evoluções reflexivas, a rápida expansão das locações de curto prazo não só no Direito Imobiliário Nacional, mas também como tendência internacional.

2.1 DA TENDÊNCIA AO COMPARTILHAMENTO

Merece destaque a tendência ao compartilhamento de bens de luxo, como forma eficiente de acesso à determinados prazeres sem os custos de sua propriedade. Novamente, observa-se o conceito de serviço preponderando ao de propriedade,

---

[4] The Third Transportation Revolution – ZIMMER, John
Fonte: https://medium.com/@johnzimmer/the-third-transportation-revolution-27860f05fa91

conforme o presumido nas publicidades da Cooperativa Avantto[5], devidamente destacada no Anexo 2.

É flagrante a vantagem da contratação de um serviço para desfrutar de determinado prazer pessoal pela fruição de bens de luxo, haja vista os elevados custos de manutenção que a propriedade destes imporia. Vale notar que seus princípios básicos para compartilhamento são a gerência e administração, que, atrelados à convergência de interesses de certo grupo de pessoas, facilita a acessibilidade e minimiza as despesas, maximizando o custo-benefício e socializando os riscos.

2.2 DAS INOVAÇÕES TECNOLÓGICAS JURÍDICAS

Seguindo a ideia de compartilhamento, alguns projetos se iniciaram na área jurídica, sendo a maioria amplamente combatida pela entidade representante dos advogados, obviamente pelo múnus público e exercício da função social em seu ministério privado. Afinal, estaria o compartilhamento pago de petições[6] a violar o inciso V, do artigo 34 da Lei 8.906/94[7]?

Apesar de raros registros sobre tal, provavelmente a questão recairia sobre a interpretação do que seria uma mínima colaboração do advogado para com a tese processual de autor diverso, vislumbrando-se, assim, possível ilícito de falsa autoria segundo o jurista Fernando Previdi Motta, quando assevera que pode vir a *"caracterizar falta de honestidade e veracidade no que diz respeito ao vínculo autoral entre a sua pessoa, na qualidade de subscritor,* e o conteúdo escrito*"*[8] (BRASIL, Ordem dos Advogados do. Estatuto da Advocacia e da OAB Comentado. Paraná: OAB/PR. 2015. p.280.) [grifo nosso].

No entanto, a discussão perde força ao tratar da prática de adaptações textuais à cada caso concreto, bem como pelo ensinamento do Capítulo V da Lei 9.610/98[9],

---

[5] Fonte: https://noticias.r7.com/economia/fotos/ricacos-quadruplicam-suas-frotas-de-luxo-compartilhando-carros-avioes-e-helicopteros-25022014?amp

[6] Fonte: https://jusdocs.com/

[7] Art. 34 **-** Constitui infração disciplinar:
V **-** assinar qualquer escrito destinado a processo judicial ou para fim extrajudicial que não tenha feito, ou em que não tenha colaborado

[8] BRASIL, Ordem dos Advogados do. Estatuto da Advocacia e da OAB Comentado. Paraná: OAB/PR. 2015. p.280.

[9] LEI Nº 9.610, DE 19 DE FEVEREIRO DE 1998 - Altera, atualiza e consolida a legislação sobre direitos autorais e dá outras providências. Capítulo V **-** Da Transferência dos Direitos de Autor

fazendo com que as críticas à este modelo de mercado de petições ganhem contornos principiológicos éticos, além da polêmica quanto à possível precarização de profissionais.

Note que, segundo o modelo em análise, pelo motor de busca e a disposição de pagar pelo uso de teses jurídicas, tornaria-se uma nova opção a compra de raciocínios mediante pesquisa mercadológica, afastando-se a ideia de advocacia artesanal – vide Anexo 3.

Observe-se que a outra tendência da inovação tecnológica da área jurídica é a contratação instantânea de advogados, mediante aplicativos munidos de GPS como o programa Octopus[10]. A contratação virtual de profissionais faz cada vez mais parte da realidade dos operadores do direito, essencialmente pelas mais diversas redes sociais, tal como ilustra o Anexo 4.

Importante se faz a exploração da contratação virtual de advogados, notadamente quando tratamos da ajuda tecnológica para a aproximação de interesses entre advogado-cliente numa espécie de corretagem por software, tal como é a ideia do aplicativo JusTap[11] - exemplificado no Anexo 5.

Vale perceber que a ideia é a orientação daquele que teve direitos violados através de sistema, de forma automática (difusão de informação), para que sejam colhidos os documentos pertinentes e já apresentados ao cliente os advogados cadastrados, cada um com sua área de especialização. Por fim, o procedimento de contratação é integralmente intermediado pelo sistema, razões pelas quais podemos dizer que se iniciaria um novo modelo de atuação.

Certamente a tendência mais grave observada nesta breve pesquisa é a automação de atos/serviços privativos de advogado, o que parece violar frontalmente os princípios da Lei 8.906/94. Passamos a falar do sistema Valentina – Robô do Trabalhador, atuante no âmbito do Direito do Trabalho, que tem como publicidade principal o atendimento pela internet e um sistema de pesquisa (*k-means* e lógica fuzzy) que permite traçar o potencial de retorno financeiro das demandas que lhe são atribuídas, sendo todo o procedimento de atendimento e contratação feito via rede social – inclusive o contrato, que é assinado digitalmente.

---

[10] Fonte: https://www.conjur.com.br/2014-nov-16/aplicativo-conecta-profissionais-area-juridica-facilita-trabalho

[11] Fonte: https://youtu.be/rfGP972I3dg

O sistema, ainda, garante os custos da demanda mesmo em caso de improcedência, não realiza cobrança de honorários prévios e se remunera com o percentual acordado em contrato, a depender de cada caso. A empresa Hurst, responsável pelo sistema, já representa cerca de 6,5 mil clientes, tendo arrecadado a monta aproximada de cinco milhões de reais. Esclarece o diretor da empresa que se trata de uma cessão de direitos para a Pessoa Jurídica, que propõe as ações em seguida.

Vale a transcrição do trecho da matéria publicada pela Associação Nacional dos Analistas do Poder Judiciário e Ministério Público da União – ANAJUS[12], que ao dar manchete ao tema, consignou que *"o trabalhador descreve seu caso em mensagens, que são encaminhadas à equipe de advogados da Hurst, primeira empresa brasileira de investimentos que adquire direitos patrimoniais em que a liquidação depende de procedimentos administrativos ou judiciais."* Segundo consta no perfil mantido em rede social pela empresa sob o nome de Valentina, o sistema afirma: *"não sou advogada, mas posso comprar a briga por você, assumir os custos e devolver os valores que você tinha pra receber, ficando com uma taxa pequena"*.

No entanto, a OAB tem se posicionado contra as mais diversas concorrências desleais, essencialmente quanto aos meios de divulgação de serviços jurídicos, razão pela qual a solução da questão vem sendo enfrentada sob a mesma argumentação.

> EXERCÍCIO PROFISSIONAL – OFERTA DE SERVIÇOS JURÍDICOS POR PLATAFORMA DE "CALL CENTER" – IMPOSSIBILIDADE E INVASÃO DO EXERCÍCIO PROFISSIONAL – CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS ENTRE SOCIEDADE DE ADVOGADOS E PLATAFORMA DE "CALL CENTER" PARA ATENDER SEUS CLIENTES – VEDAÇÃO ÉTICA POR TORNAR POSSÍVEL A PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS JURÍDICOS POR ENTIDADE NÃO REGISTRADA NA OAB E AGENCIAMENTO DE CLIENTES – RESPONSABILIDADE PESSOAL DOS ADVOGADOS PELOS ATOS POR ELE PRATICADOS. A oferta de serviços jurídicos por uma plataforma de "call center" que atende seguradoras, montadoras de veículos, financeiras, locadora de veículos e outras atividades, constitui exercício ilegal da advocacia por meio de entidade não inscrita na OAB. A prestação de serviços por parte de uma sociedade de advogados, por meio de seus advogados, sócios, associados ou empregados, para atender aos usuários de uma plataforma de "call center", constitui infração ética na medida em que permite e torna viável a oferta de serviços jurídicos por entidade mercantil não inscrita na OAB e haverá captação de causas e clientes, concorrência desleal e agenciamento de serviços. A responsabilidade profissional dos advogados pelas informações jurídicas dadas aos usuários da plataforma "call center" é

[12] Fonte: http://anajus.org.br/robo-encaminha-demandas-trabalhistas/

pessoal, uma vez que são eles que praticam os atos e mesmo sendo os clientes da plataforma, e não dá sociedade de advogados, a plataforma não pratica e nem pode praticar, atos privativos dos advogados. Precedentes: E-3.915/2010 e E-4.461/2014. Proc. E 4.876/2017 – v.u., em 21/09/2017, do parecer e ementa do Rel. Dr. LUIZ ANTÔNIO GAMBELLI, Rev. Dr. GUILHERME MARTINS MALUFE – Presidente Dr. PEDRO PAULO WENDEL GASPARINI.

Vale a transcrição da nota conjunta lançada pela OAB/RJ e IAB, a saber:

Nota conjunta do IAB e da OAB/RJ

A ADVOCACIA É ATIVIDADE PRIVATIVA DE ADVOGADOS E ADVOGADAS

O Instituto dos Advogados Brasileiros – IAB Nacional e a OAB Seccional do Rio de Janeiro – OAB/RJ vêm a público manifestar-se sobre matéria veiculada no *Monitor Mercantil Digital online*, acerca do lançamento de um robô, pela empresa Hurst, para defender trabalhadores na Justiça do Trabalho. Segundo informações contidas na matéria, estariam eliminados riscos com pagamento de custas processuais e de honorários decorrentes do ingresso de ações trabalhistas. "Com o lançamento no mercado de um robô chamado Valentina", a empresa prestaria serviços de atendimento eletrônico aos trabalhadores, além de tirar dúvidas sobre direitos trabalhistas.

No perfil do robô no Facebook, "ValentinaRoboDoTrabalhador", além de assumir que não é advogada, Valentina afiança que pode "comprar a briga", assumindo os custos processuais e "devolvendo os valores devidos em razão de lesões trabalhistas", ficando com uma pequena taxa por conta desta atuação. O gerente da Hurst afirma, ainda, que a empresa oferece, através do robô Valentina, uma solução completa, adquirindo os direitos patrimoniais do empregado, para agir em seu nome administrativa e judicialmente.

A iniciativa da empresa decorreria do fim da gratuidade das ações trabalhistas que teria, por sua vez, provocado a redução de 56% das reclamações judiciais em dezembro de 2017, quando começou a vigorar a Reforma Trabalhista. O robô ajudaria os trabalhadores a buscar reparação e indenização de direitos não cumpridos pelos empregadores, admitindo que a redução das ações judiciais teria como justificativa o receio de buscar a Justiça do Trabalho, seja em face da onerosidade do processo, seja por falta de informação.

O Estatuto da Advocacia é taxativo ao definir no artigo 1º que a postulação a órgão do Poder Judiciário e aos juizados especiais, bem como as atividades de consultoria, assessoria e direção jurídicas são atividades privativas de advogados e advogadas.

O IAB Nacional e a OAB/RJ reafirmam que a ADVOCACIA É ATIVIDADE PRIVATIVA DE ADVOGADOS E ADVOGADAS habilitados e registrados nas seccionais do sistema OAB, devendo ser investigada a criação de um sistema alternativo de solução privada de acesso à Justiça.

O IAB Nacional e a OAB/RJ repudiam o uso indevido e despropositado de mecanismos que tentam explorar um dos efeitos mais danosos provocados

pela chamada Reforma Trabalhista, qual seja, o do acesso à Justiça e ao Judiciário Trabalhista por aqueles que dependem da sua gratuidade.

Rio de Janeiro, 25 de junho de 2018.

Felipe Santa Cruz — Presidente da OAB/RJ

Rita Cortez — Presidente nacional do IAB

2.3 INTELIGÊNCIA ARTIFICIAL

No que se refere à inteligência artificial, podemos levar como exemplo o sistema da Hurst, já comentado acima, capaz de mapear e identificar o possível retorno financeiro de determinada ação trabalhista, mediante a busca de dados na internet.

Nesta seara, o mapeamento a que nos referimos se trata de sistemas como o *k-means*[13], que *"é considerado como um algoritmo de mineração de dados não supervisionado. "* Assim, temos que a pesquisa e comparação de jurisprudências para aferição de casos semelhantes serão praticamente instantâneas, com probabilidades contundentes, sendo fisicamente incapaz de ser desafiada por advogados.

Podemos destacar, neste sentido, os mais diversos softwares que realizam mapeamento de testes jurídicas de massa e probabilidade indenizatória por cada magistrado/região, já há muito utilizado pela Caixa Econômica Federal e outras empresas que, com regularidade, frequentam o banco dos Réus.

Inegável que, mesmo havendo enfrentamento e resistência da categoria quanto à inovações desta natureza, chegará o momento das máquinas, juntamente com a relevância das probabilidades de êxito através do mapeamento de decisões. Em breve, não mais se poderá combater o advento tecnológico na área jurídica. Seguramente, o advogado deverá entender e se valer de tais meios, quando implementados oficialmente – o que obrigará a mudança da forma de atuação da ampla maioria.

3 INOVAÇÕES DA ÁREA DE ADMINISTRAÇÃO IMOBILIÁRIA

Como já amplamente divulgado pelos mais distintos meios de publicidade e comunicação atuais, recentemente a inovação se deu no âmbito da administração imobiliária, com a chegada da famigerada administradora virtual Quinto Andar. A grande

[13] https://www.devmedia.com.br/data-mining-na-pratica-algoritmo-k-means/4584

particularidade da mesma é que fica garantido ao locador o pagamento dos aluguéis, mesmo em caso de inadimplemento pelo locatário.

Ainda, o serviço é totalmente feito por aplicativo, oferecido como se não houvesse garantia locatícia, – inclusive o contrato, que é assinado digitalmente via internet. Ocorre que, conforme vem se especulando no mercado imobiliário, em tese se trataria de contratação de um seguro-fiança às expensas da empresa, de forma a garantir os pagamentos em caso de eventual inadimplemento. Registra-se, nesta oportunidade, o contraditório da empresa - que nega a existência de tal modalidade de garantia. Bem analisando o cenário, a desburocratização dos agendamentos de visitas e contratação (todos feitos via aplicativo) são os principais chamarizes aos clientes, certo de que até mesmo a negociação se dá pelo sistema.

Sob o aspecto da assinatura digital, fácil pressentir o potencial de crescimento da empresa em comento, principalmente pelo respaldo dado pelo STJ quanto aos contratos eletrônicos assinados digitalmente (vontade das partes se expressam por meio da transmissão eletrônico de dados), senão vejamos:

> RECURSO ESPECIAL No 1.495.920 - DF (2014/0295300-9)
> RELATOR: MINISTRO PAULO DE TARSO SANSEVERINO
> RECORRENTE: FUNDAÇÃO DOS ECONOMIÁRIOS FEDERAIS FUNCEF
> ADVOGADOS: ESTEFANIA FERREIRA DE SOUZA VIVEIROS E OUTRO (S) – DF 011694
> MARINA PAIVA VALADÃO EVARISTO E OUTRO (S) – DF 033302
> RECORRIDO: EMERSON MARTINELI RODIGUERO
> ADVOGADO: SEM REPRESENTAÇÃO NOS AUTOS - SE000000M
> EMENTA: RECURSO ESPECIAL. CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. EXECUTIVIDADE DE CONTRATO ELETRÔNICO DE MÚTUO ASSINADO DIGITALMENTE (CRIPTOGRAFIA ASSIMÉTRICA) EM CONFORMIDADE COM A INFRAESTRUTURA DE CHAVES PÚBLICAS BRASILEIRA. TAXATIVIDADE DOS TÍTULOS EXECUTIVOS. POSSIBILIDADE, EM FACE DAS PECULIARIDADES DA CONSTITUIÇÃO DO CRÉDITO, DE SER EXCEPCIONADO O DISPOSTO NO ART. 585, INCISO II, DO CPC/73 (ART. 784, INCISO III, DO CPC/2015). QUANDO A EXISTÊNCIA E A HIGIDEZ DO NEGÓCIO PUDEREM SER VERIFICADAS DE OUTRAS FORMAS, QUE NÃO MEDIANTE TESTEMUNHAS, RECONHECENDO-SE EXECUTIVIDADE AO CONTRATO ELETRÔNICO. PRECEDENTES.
> 1. Controvérsia acerca da condição de título executivo extrajudicial de contrato eletrônico de mútuo celebrado sem a assinatura de duas testemunhas.
> 2. O rol de títulos executivos extrajudiciais, previsto na legislação federal em "numerus clausus", deve ser interpretado restritivamente, em conformidade com a orientação tranquila da jurisprudência desta Corte Superior.

> 3. Possibilidade, no entanto, de excepcional reconhecimento da executividade de determinados títulos (contratos eletrônicos) quando atendidos especiais requisitos, em face da nova realidade comercial com o intenso intercâmbio de bens e serviços em sede virtual.
> 4. Nem o Código Civil, nem o Código de Processo Civil, inclusive o de 2015, mostraram-se permeáveis à realidade negocial vigente e, especialmente, à revolução tecnológica que tem sido vivida no que toca aos modernos meios de celebração de negócios, que deixaram de se servir unicamente do papel, passando a se consubstanciar em meio eletrônico.
> 5. A assinatura digital de contrato eletrônico tem a vocação de certificar, através de terceiro desinteressado (autoridade certificadora), que determinado usuário de certa assinatura a utilizara e, assim, está efetivamente a firmar o documento eletrônico e a garantir serem os mesmos os dados do documento assinado que estão a ser sigilosamente enviados.
> 6. Em face destes novos instrumentos de verificação de autenticidade e presencialidade do contratante, possível o reconhecimento da executividade dos contratos eletrônicos.
> 7. Caso concreto em que o executado sequer fora citado para responder a execução, oportunidade em que poderá suscitar a defesa que entenda pertinente, inclusive acerca da regularidade formal do documento eletrônico, seja em exceção de pré-executividade, seja em sede de embargos à execução.
> 8. RECURSO ESPECIAL PROVIDO.

Chamamos a atenção para a Medida Provisória no 2.200/01, que concebeu a criação da chave ICP-Brasil, de forma a "garantir a autenticidade, a integridade e a validade jurídica de documentos em forma eletrônica, das aplicações de suporte e das aplicações habilitadas que utilizem certificados digitais, bem como a realização de transações eletrônicas seguras". Assim, podemos dizer que a norma confirma a veracidade, entre os signatários, das declarações documentais, em forma eletrônica, a partir da utilização de processo de certificação disponibilizado pela ICP-Brasil. Em que pese a ausência de previsão da eficácia executiva de contratos assinados através da ICP-Brasil, o judiciário veio a garantir tal executividade, conforme decisão colacionada acima.

Ao nosso sentir, o que muito incomoda as administradoras é o fato do oferecimento de serviços por aplicativo, meio pelo qual a captação de clientela tende a se capilarizar, subsidiada pelos mesmos custos iniciais de publicidade do software (praticamente imutáveis, mesmo que venha a atingir imensa comercialização), com enorme potencial de alcance – ao contrário de empregados humanos que, fisicamente, mesmo que tivessem incontáveis clientes através de ampla publicidade, não seriam fisicamente capazes de atendê-los simultaneamente como faz a máquina.

Obviamente que há muito labor humano após o trabalho de filtragem realizado pelo sistema, assim como asseverado pelo CRECI-PR em Nota de Repúdio[14] à reportagem da revista Veja, publicada em 03 de março de 2016, valendo a transcrição de alguns de seus trechos:

> A revista Veja, de 03 de março de 2016, traz a reportagem "O Uber dos Imóveis" texto em que os corretores de imóveis e imobiliárias são descritos como meros aproximadores de partes e dispensáveis nas transações imobiliárias com o advento da economia de compartilhamento.
> O Conselho Regional de Corretores de Imóveis 6ª Região/PR repudia o conteúdo da reportagem e faz as seguintes ponderações:
> A tecnologia chegou no setor imobiliário para somar, trouxe a rapidez e a praticidade, mas de forma alguma substitui o trabalho dos corretores de imóveis, se assim fosse a profissão jamais teria sido regulamentada.
> Os corretores de imóveis se tornaram gestores de negócios, conhecem todos os trâmites e circunstâncias de um negócio seguro além de estarem preparados para atender com excelência todos os tipos de clientes. O texto esquece de citar que são esses profissionais que movimentam bilhões de reais e ajudam o cidadão a fazer assertivas transações imobiliárias.
> A empresa Quinto Andar, retratada na reportagem, é regularmente inscrita no Creci-SP sob o número 24.344J. Trata-se, portanto de uma imobiliária. Além de que o "Uber dos Imóveis" não dispensa os serviços dos corretores, ao contrário, ela concita a serem seus parceiros e dedica, em seu sitio na internet, um menu exclusivo para atrair corretores com a seguinte chamada: *estamos reinventando o trabalho do corretor venha fazer parte dessa mudança seja um corretor parceiro. "*

Ressalta-se que a administradora virtual se utiliza de corretores para as visitações, que são marcadas por aplicativo. Ainda, conforme informações do próprio sítio on-line da empresa, a prestação de serviços é voltada exclusivamente para um único modelo de contrato de locação residencial, pelo prazo de 30 meses. E segue a nota, aduzindo ainda o seguinte:

> "Vale lembrar que a locação não é simplesmente assinar um papel. Antes disso, o locatário precisa conhecer o imóvel, decidir se ele atende às suas necessidades e anseios, verificar se tudo está ou não funcionando, analisar a proposta de preço do aluguel, verificar os termos contratuais, elucidar dúvidas, fazer o cadastro para o propalado seguro fiança (ou a "Uber dos Imóveis" faz o seguro sem verificação

[14] Fonte: http://www.crecipr.gov.br/novo/news/ultimas-noticias/1100-nota-de-repudio

> cadastral?), acompanhar a vistoria do imóvel e concordar, ou discordar, dela e por aí afora. ”

Neste aspecto, devemos considerar alguns detalhes. O primeiro deles é que, após a aproximação feita pelo aplicativo, na visitação feita por um corretor, serão verificadas todas as instalações do imóvel e decidido pelo real interesse ou não do candidato à locatário. Em segundo, a análise cadastral seria, tal como se especula, igualmente feita pelo sistema. Já as análises de termos contratuais são sempre presumidas em relações obrigacionais, certo de que o contrato é manifestamente de caráter adesivo – visto que a empresa, conforme afirmação expressa, trabalha apenas com um único modelo contratual e envia informativo, esclarecendo os termos contratuais em linguajar popular e acessível. O locatário fica desde sempre informado que não é possível alterar os termos contratuais (elaborado e formalizado pelo sistema).

Com os aportes recebidos pela empresa, inúmeras matérias veiculadas e mesmo ponderando princípios que valorizam o trabalho humano, o que se vê é a expansão da mesma por todo território nacional, iniciando-se uma verdadeira mudança no cenário locatício, com a qual as demais administradoras terão de lidar.

Partimos, então, para a pesquisa junto à própria empresa Quinto Andar, quando tivemos a oportunidade de indagá-los acerca de algumas questões, na pessoa de Caio Oliveira, que ocupa o cargo de *Product Manager*, valendo a leitura da entrevista conforme Anexo 1.

4 LOCAÇÃO POR TEMPORADA E HOSPEDAGEM

Um dos temas mais abordados na atualidade tecnológica, notadamente relativo aos avanços dos sistemas de gestão ocupacional imobiliária, são as ocupações de curto prazo em apartamentos, cuja comodidade vem sendo denominada de *housing*. Isto porque a convivência em condomínio edilício atribui inerentes limitações ao direito de propriedade, essencialmente pela sua natureza de coexistência de propriedade exclusiva e comum, bem como pelo direito de vizinhança e função social.

4.1 DIREITO DE PROPRIEDADE

Por ora, analisaremos o direito de propriedade, prestigiado pela Declaração dos Direitos dos Homens de 1867 como inviolável e sagrado, pensado pelo Código Civil de 1916 como direito absoluto, cujo senhor da coisa estaria literalmente desvinculado de qualquer comprometimento quanto ao tratamento da mesma.

Porém, com a evolução dos tempos, os crescentes anseios sociais como a distribuição de riquezas e necessidade de intervenção Estatal, o absolutismo do direito de propriedade passou a figurar como relativo, ideia está abraçada pela Constituição da República de 1988 (artigo 5º, inciso XXIII[15]) e encartado no Código Civil de 2002 (artigo 1.228[16]), com firmes noções de sociabilidade e solidariedade.

Assim, podemos conceituar propriedade como poder jurídico concedido pela lei para que determinada pessoa use, frua e disponha de determinado bem, podendo reavê-lo daquele que injustamente a possua, devendo, ainda, fazer cumprir a sua função social.

4.2 NOVAS TENDÊNCIAS COMPORTAMENTAIS

Sob a ótica histórico-social, principalmente pelas imensuráveis dificuldades suportadas pela massa trabalhadora, formou-se o denominado "sonho da casa própria", perseguido pela ampla maioria dos cidadãos, bem este tido como essencial. Tal como o já mencionado na breve introdução, as gerações mais recentes vêm, paulatinamente, se afastando desta ideia de alto investimento para aquisição de propriedade imobiliária, adiando, ao que parece, seus planos futuros de vida. Somado a este fato, a consciência de natalidade, o aumento da expectativa de vida, altos preços dos imóveis e o dinamismo das relações também influem para que o conceito de residência se confunda, muitas vezes, com estadia.

É inegável que as relações pela internet tendem a ser instantâneas, junto ao fato de que, atualmente, a opção da locação imobiliária em face da aquisição do bem de raiz é uma questão matemática – ou da ideia de não querer ter o mesmo endereço por décadas.

---

[15] **Art. 5º -** Todos são iguais perante a lei, sem distinção de qualquer natureza, garantindo-se aos brasileiros e aos estrangeiros residentes no País a inviolabilidade do direito à vida, à liberdade, à igualdade, à segurança e à propriedade, nos termos seguintes:
XXIII - a propriedade atenderá a sua função social

[16] **Art. 1.228 -** 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.
§ 1º O direito de propriedade deve ser exercido em consonância com as suas finalidades econômicas e sociais e de modo que sejam preservados, de conformidade com o estabelecido em lei especial, a flora, a fauna, as belezas naturais, o equilíbrio ecológico e o patrimônio histórico e artístico, bem como evitada a poluição do ar e das águas.
§ 2º São defesos os atos que não trazem ao proprietário qualquer comodidade, ou utilidade, e sejam animados pela intenção de prejudicar outrem.

Sem maiores alongamentos, observe-se parte do texto[17] publicado pelo co-fundador da Administradora Quinto Andar, André Penha, sobre a vida moderna e a moradia, ao comparar *"a necessidade de ter um imóvel com a de ter um carro, item que deixou de ser uma coisa importante. "*

Vejamos:

> Nós fundamos o Quinto Andar inicialmente para resolver o problema de que alugar era muito burocrático, não para fazer o aluguel substituir a compra. Mas é o que está acontecendo e esse fenômeno tem também a ver com o momento da sociedade, com as gerações.
> A geração dos meus pais mora por 30 ou 40 anos na mesma casa. Então na juventude deles fazia sentido investir todas as economias da vida naquele imóvel.
> *Hoje a gente tá mais ligado na mobilidade e quer morar onde é melhor naquele momento. Alugar é mais compatível com as grandes cidades e com o dinamismo dos tempos de internet. Se você troca de emprego, quer morar perto. Se vai ter filhos, quer um lugar maior. Vai ganhar mais dinheiro, vai querer algo mais sofisticado* [grifo nosso].
> Mesmo que a pessoa tenha dinheiro para pagar à vista, vale cada vez mais investir em uma aplicação com mais liquidez e pagar o aluguel. A liquidez serve para… você viajar, estudar, ou guardar pra se aposentar.

Esclarecidos alguns aspectos sociais modernos da locação residencial urbana, passamos à análise das crescentes locações por períodos cada vez mais curtos, na modalidade *housing* – hospedagem em apartamentos mobiliados com todas as comodidades de uma residência -, o que tem causado inúmeras celeumas, tanto pela natureza jurídica contratual, como pelo impacto no ramo hoteleiro.

Iniciando a discussão do tema em voga, temos de conceituar o contrato de locação, amplamente estudado como contrato pelo qual o locador se obriga a ceder ao locatário, seja por tempo determinado ou não, o uso e gozo de coisa infungível, mediante certa remuneração, comumente denominada de aluguel, tal como ensina Maria Helena Diniz (2011)[18].

Ultrapassado o conceito tradicional romano acerca da locação, notemos a tímida doutrina do ilustre jurista Silvio de Salvo Venosa (2009), ao tratar das ocupações de *apart-hotéis*, afirmando que possuem forma de ocupação diferenciada da locação[19],

---

[17] Fonte: https://noticias.quintoandar.com.br/comprar-imóvel-é-como-ter-um-carro-é-cada-vez-menos-necessário-be467c0a22c0

[18] DINIZ, Maria Helena. Curso de Direito Civil Brasileiro, volume 3. Teoria das Obrigações Contratuais e Extracontratuais. 33ª Edição. Editora Saraiva. São Paulo, 2011

[19] VENOSA, Silvio de Salvo. Contratos (2009)

essencialmente por se tratar de locais prestadores de serviços regulares a seus usuários e como tais autorizados a funcionar. Admite, por fim, que apesar da peculiaridade quanto aos serviços prestados, pode vir a ser aplicada a Lei 8.245/91.

Continuando o ensinamento do jurista, importante esclarecermos que Venosa e os mais diversos doutrinadores da matéria civil entendem a natureza jurídica do contrato de locação como "bilateral, oneroso, comutativo, típico, geralmente consensual, não formal e de trato sucessivo" (VENOSA, Silvio de Salvo. Lei do Inquilinato Comentada: Doutrina e Prática. 13ª edição. Ed. Atlas. São Paulo, 2014. Página 08)[20]".

Salvo melhor juízo, a atenção especial deve recair, particularmente, sob a natureza de trato sucessivo, ou prestação continuada, na palavra de alguns. Basicamente, temos que a prestação continuada está visceralmente ligada à própria razão de ser do contrato de locação, no presente caso, a locação de imóvel residencial urbano, que, conforme já reiterado, vem sofrendo uma quebra de paradigmas na sociedade atual.

O que se pretende esmiuçar, neste sentido, é a incompatibilidade da natureza de trato sucessivo com estadias de curto prazo – o que, como veremos à frente, traz a necessidade de um critério objetivo temporal, salvo se outro critério vier a surgir, diante da confusão que se pode atribuir entre hospedagem e temporada.

4.3 DAS MODERNAS RELAÇÕES INSTANTÂNEAS (QUE SE PRODUZEM SÚBITA E REPENTINAMENTE)

Se voltarmos à *mens legis* da Lei 8.245/91 – de fácil acesso pela sorte de termos na militância o ilustríssimo jurista Dr. Sylvio Capanema -, perceberemos que é enxuta a previsão literal quanto ao contrato de locação na modalidade temporada. Em poucas palavras, a norma dedica os artigos 48, 49 e 50 para tratar da residência temporária do locatário, podendo ser cobrado antecipadamente os aluguéis e a hipótese de prorrogação por prazo indeterminado após termo final contratual – que não poderá ultrapassar 90 dias -, obrigando, inclusive, maior atenção aos utensílios que compõem a unidade imobiliária para a devida previsão contratual.

Interessante percebermos que, à época, se tratava de um grande avanço das relações locatícias imobiliárias urbanas, notadamente pelo seu caráter social e a solução para o déficit habitacional que havia na ocasião da publicação da Lei, como também pela

[20] VENOSA, Silvio de Salvo. Lei do Inquilinato Comentada: Doutrina e Prática. 13ª edição. Ed. Atlas. São Paulo, 2014. Página 08

razoável estabilização da economia. Atentemo-nos ainda que, sob a égide do CC/16 e a cultura tradicional dos tempos passados, o locatário se colocava em posição contratual notoriamente desfavorável. Até os tempos atuais, guarda-se o grande reconhecimento jurídico da legislação - não fosse a tal quebra de paradigmas.

Outra reverência alude aos critérios primitivos de bipartição adotados pela Lei em sua originalidade, ao considerar o caráter residencial ou não residencial da ocupação imobiliária urbana. Isto porque, ao que pensamos, as relações profissionais e comerciais da época já pontencializavam grande dinamismo, fazendo com que o legislador se isentasse de qualquer atecnia futura, pelo advento das mudanças relacionais.

Observemos que, em 1991, jamais se cogitaria a contratação de hospedagem ou a locação de um imóvel (como no caso concreto acima abordado) apenas por um clique, independentemente do lugar em que se está. Jamais se imaginou a interação instantânea de tudo e todos a partir da conexão da internet, de forma tão presente e abstrata como o ar atmosférico, tal como respiramos sem nem perceber. Era absolutamente impossível de se pensar no dinamismo provocado pela conexão de pessoas e coisas através do ar, muito menos que viriam as tais gerações do desapego. Sem considerar as tendências de compartilhamento, que norteiam a visão deste estudo.

É fácil de imaginarmos as razões para legislar sobre a temporada, tais como os exemplos relacionados no *caput* do artigo 48: lazer, educação, saúde, obras no imóvel em que residia o locatário. Não mereceu atenção e nem podia merecer, naquele tempo, a limitação de prazo mínimo.

Aqui, nos apegamos ao lazer, que obviamente nos remete à viagem e estadia. A experiência jurídica demonstrou que, no período de 2013 a 2016 – notadamente as Olimpíadas -, a explosão de ocupações imobiliárias residenciais urbanas de curto prazo foi tanto, a ponto de que fosse iniciada uma verdadeira concorrência com os hotéis e demais estabelecimentos. Em verdade, foram desenvolvidos *softwares*[21] de gestão ocupacional, de fácil acesso pela internet (seja por aplicativos ou sistemas computacionais comuns), com horários de entrada e saída, utilizados por diversas empresas, de forma a permitir a mais alta rotatividade de "ocupantes", gerando, assim, maior retorno financeiro.

[21] Fonte: https://www.kigo.net/pt-br/

Note que, no período acima descrito, foram sediadas a Copa do Mundo de 2014 e as Olimpíadas de 2016, eventos literalmente turísticos, razão pela qual enfrentaremos o tema sob este enfoque, a princípio.

A propaganda principal aos turistas consistia na ocupação de uma residência (e não hotel), sob a ideia de que haveria, assim, maior comodidade e interação daqueles com a cidade que passaria a conhecer (ou, para os mais liberais, residir por tempo determinado). Tal afirmativa se confirma na medida em que, estando em propriedade imobiliária autônoma residencial, a liberdade de visitação e demais atos domésticos como preparação de alimentos aproxima o ocupante, muito mais, à condição de verdadeiro possuidor. Diríamos, em bom termo jurídico, que aguça o *animus domini*.

Já as limitações da estadia hoteleira remetem o ocupante mais à condição de detentor, eis que não teria aqui a subconsciente intenção de ter a coisa como sua, de sentir-se inserido numa comunidade edilícia, podendo agir como verdadeiro locatário possuidor.

Entendido o pano de fundo para o *boom* das curtas ocupações imobiliárias residenciais urbanas, passamos à ótica jurídica sobre tal modalidade.

3.4 OUTROS ASPECTOS PRÁTICOS E JURÍDICOS DO *HOUSING*

Conforme apreciado no título brevemente dedicado ao direito de propriedade, é lícito ao proprietário emprestar a sua unidade, ocupá-la da forma que entender conveniente, a título gratuito ou oneroso, devendo, porém, fazer cumprir sua função social.

Sob o aspecto jurídico, algumas premissas precisam ser abordadas. Primeiramente, situamos a questão nos dogmas do direito civil, consagrados até a década de noventa como imutáveis, de caráter liberal, voluntarista, patrimonialista e individualista. A historicidade repousa nas revoluções burguesas dos séculos XVIII e XIX, quando então consagrou-se o direito de propriedade como essencial à dignidade humana. A ideia de propriedade como direito absoluto consolidou-se como dogma na sociedade e, particularmente no Brasil, após o tenebroso período da Ditadura Militar, veio à cena a Constituição de 1988, imbuída de valores solidários e sociais, incompatíveis com a natureza absoluta do direito de propriedade, dentre outras liberalidades do código civil de 1916, tal como outrora se considerava. Portanto, nos anos noventa foram desenvolvidos estudos que, por fim, acabaram denominados por Direito Civil

Constitucional[22], que remete ao conceito da remodelação dos institutos do Direito Civil em face das diretrizes constitucionais.

Neste sentido, voltando ao tema em tese, ancorado ao Direito Imobiliário, passou-se a difundir a noção de função social - diretriz que, por ora, nos ateremos apenas à função social da propriedade. Tamanha foi sua inserção que não mais se poderia pensar que serviria a propriedade imobiliária como um cheque em branco ao proprietário, mas sim que este exercerá seu direito em conformidade com a função social.

Sob outro prisma, deve ser analisada a normatividade da Convenção de Condomínio, considerado pelo ilustre Caio Mário (2011) como Ato-Norma, por entender que tal não tem natureza contratual. Na dita Convenção condominial é que se determina, voltando ao caso concreto em análise, os fins exclusivamente residenciais das unidades autônomas do condomínio edilício que estamos a falar e, aí, novamente, recobramos o conceito de residência e sua lógica segundo as locações por temporada. Óbvio é que a prática reiterada de ocupações por curto prazo não é sadia à comunidade edilícia, podendo colocar em xeque o sossego, a saúde, a segurança e à própria finalidade do prédio. Em caráter ainda mais reiterado, pode, inclusive, configurar verdadeira prática de atos de comércio, tal como muito se observa nos mais variados anúncios disponíveis.

3.5 DO SUBJETIVISMO COMO CRITÉRIO DE DISTINÇÃO ENTRE HOSPEDAGEM E LOCAÇÃO POR TEMPORADA

Portanto, comparando os institutos da locação por temporada e a finalidade residencial da mesma, fato é que remontamos à um cenário majoritariamente subjetivo, assim como os exemplos que a própria legislação ofereceu e já devidamente comentado. Sob este enfoque, necessária é a menção à Teoria da Pluralidade dos Direitos, ao ensinar basicamente que, em função das múltiplas propriedades dentro do condomínio, existe limite entre o exercício do direito de propriedade individual e o interesse coletivo.

O que se demonstra, aqui, é a necessidade de adoção de um critério objetivo para solução do impasse, de forma justa e compreensível. Qual seria a linha divisória, então, do cumprimento ou desvio da finalidade residencial de unidade imobiliária autônoma? Em atenção aos meios de hospedagem, importante é o conceito extraído do artigo 23 da Lei 11.771/08, como *"alojamento temporário, ofertados em unidades de*

[22] Gustavo José Mendes Tepedino e Maria Celina Bodin de Moraes, formandos pela *Scuola de Specializzazione in Diritto Civile* da *Università di Camerino*

freqüência 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. " Pela doutrina portuguesa, o contrato de hospedagem *"integra prestações do contrato de locação e prestação de serviços, obrigando-se a entidade hospedeira a ceder o gozo de determinado espaço, durante um determinado período, e a prestar determinado número de serviços, contra o pagamento duma retribuição"* (GOMES, Januário. In: *Constituição da relação de arrendamento urbano*. Coimbra: Editora Coimbra, 1980. p. 146-147). Considera-se, ainda, que o contrato de hospedagem *"envolve variados deveres acessórios ou laterais da prestação principal do hospedeiro, entre os quais se encontra o dever de assegurar ao hóspede e seus bens condições de segurança no gozo dos espaços daquela unidade[23]."*

No Direito Brasileiro, temos que o contrato de hospedagem é atípico, devendo ser-lhe aplicadas as referências prescricionais, caracterização de depósitos necessários dos pertences do ocupante e a responsabilidade civil daquele que hospeda. Relembrando ao instituto do Diálogo das Fontes, chamamos a atenção do leitor para a Lei 11.771/08 (conforme já mencionada), além do Decreto 7.381/10, que a regulamenta. Neste sentido, importante é a interpretação do artigo 25 deste Decreto último, o qual fixa o pagamento por diária e os horários fixados para entrada e saída do hóspede, observado o período de 24 horas[24]. Assim, nota-se a presunção de curto período, calculado por diárias, o que não se poderia cogitar em sede de locação sob a égide da Lei 8.245/91. Pela natureza contratual que se infere da leitura da legislação atinente ao tema hospedagem e turismo, verifica-se que não existe intuito residencial, eis que não seria possível o enquadramento no conceito domicílio – cuja origem etimológica vem do latim *domicilium*, que significa local de residência fixa e habitual. Por mais que estejamos a analisar novas tendências comportamentais das gerações atuais e futuras, inegável é que, mesmo sendo estas mais dinâmicas no seu modo de viver, jamais se cogitaria um nomadismo desta magnitude. Seria, portanto, incompatível com a ideia jurídica de domicílio: local onde se considera estabelecida uma pessoa para os efeitos legais, onde se encontra determinado indivíduo

---

[23] GOMES, Januário. In: *Constituição da relação de arrendamento urbano*. Coimbra: Editora Coimbra, 1980. p. 146-147.

[24] **Art. 25 -** Entende-se por diária o preço da hospedagem correspondente à utilização da unidade habitacional e dos serviços incluídos, observados os horários fixados pela entrada e saída do hóspede, obedecendo o período de vinte e quatro horas disposto no § 4º do art. 23 da Lei nº 11.771, de 2008.

para cumprir certos atos ou onde centraliza seus negócios, atividades, não forçosamente o lugar onde dorme.

Dito isto, certo é que a locação por temporada não diz respeito aos serviços acessórios inerentes à hospedagem, sendo exemplificada por lei em razões como saúde, educação e lazer. Assim, como definir o momento exato do desvio de finalidade em condomínios edilícios residenciais? Ao nosso entender, ocupar unidade residencial por motivo de lazer do locatário é, de certo modo, incompatível com a finalidade residencial do condomínio edilício. Porém, o subjetivismo que reside no interesse do locatário não pode ser tomado como critério para solução de tão relevante impasse.

Seguindo com as normas atinentes ao tema, devem ser destacados, também, o Decreto 84.910/80, que regulamenta, entre outros, os meios de hospedagem de turismo (que nos intui ao lazer) e, principalmente, a Portaria nº 100 de 2011 do Ministério do Turismo, que dispõe sobre os critérios de classificação dos meios de hospedagem, conceituando os *flats* e apart-hotéis como constituídos por unidades habitacionais que disponham de dormitório, banheiro, sala e cozinha equipada, em edifício com administração e comercialização integradas, que possua serviço de recepção, limpeza e arrumação (artigo 7º, inciso VII).

A polêmica ganha contornos ainda mais cinzentos quando adentramos ao tema abordado pelo inciso VII acima mencionado (*flats*, apart-hotéis), bem como determinados condomínios edilícios situados em áreas eminentemente turísticas. A possibilidade manifesta de locação de *flats* segundo os moldes da Lei 8.245/91 é inequívoca, apesar dos serviços acessórios prestados e de possível enquadramento no conceito de hospedagem.

A principal violação legal das hospedagens residenciais (*housing*) é a do artigo 1.336 do CC/02, uma vez que, segundo seu ensinamento, é dever de todo condômino dar às suas partes a mesma destinação que tem a edificação. No entanto, reitera-se que é clara a necessidade de adoção de critério temporal objetivo para enquadramento em um ou outro instituto. Isto porque a reiteratividade e a necessidade de utilização da estrutura do prédio, potencializando, por exemplo, encargos extras à portaria (uma vez que, na prática, fica responsável por liberar as chaves, cadastrar veículos, liberar acesso às áreas comuns – onerando de forma desajustada a comunidade edilícia), certamente se demonstra como nociva aos demais condôminos, colocando em risco o sossego, a segurança e bem-estar dos mesmos.

4.6 DA VIABILIDADE DO DESVIO DE FINALIDADE DA UNIDADE IMOBILIÁRIA AUTÔNOMA

Sendo assim, ante a possibilidade latente de desvio de finalidade e, ainda, os possíveis prejuízos que daí poderão suportar os demais condôminos daquela comunidade edilícia, considerando possível concorrência desleal e prejuízo ao setor hoteleiro, a tese aqui defendida é de que a prática reiterada de locações por curto prazo em prédios de fins exclusivamente residenciais desvia a finalidade da unidade imobiliária residencial autônoma. Não seriam incluídos, portanto, as edificações denominadas *flats*, por não ter finalidade exclusivamente residencial. Vale conceituarmos os *apart-hotéis* como modalidade de hospedagem por temporada ou hospedagem com serviços básicos, cujo sistema de ocupação é de um *pool* de locação, em que o(s) proprietário(s) de cada unidade habitacional cede(m) à mesma a empresa administradora de hospedagem, que fica responsável pelo gerenciamento da taxa de locação, do condomínio básico e demais serviços oferecidos aos hóspedes residentes ou de passagem. É comum encontrarmos nas Convenções de Condomínio Hoteleiros as classificações dos ocupantes, tais como ocupantes ativo (hospedagem igual ou superior a 30 dias), ocupantes de passagem (hospedagem inferior a 30 dias) e ocupantes inativos (proprietários que optam por manter a unidade fechada).

Neste aspecto, trazemos à baila a Lei 4.767/06 do Estado do Rio de Janeiro, que dispõe sobre o cadastramento obrigatório dos empreendimentos ou estabelecimentos que explorem serviços de hospedagem, quando, acertadamente, excluiu das obrigações ali previstas as ocupações superiores à 30 dias nas unidades habitacionais[25].

Nota-se que toda a legislação brasileira voltada à prática da hospedagem refere-se, além dos parâmetros já descritos como horários de entrada e saída, serviços acessórios e conceito de mios de hospedagem, à cobrança por diária, critério este que passará a nos servir como base para solução quanto à correta aplicação dos institutos da locação por temporada e hospedagem, da forma que discorreremos a seguir.

Ultrapassada a eterna confusão quanto à natureza jurídica de cada contrato de ocupação de unidades habitacionais por *flats* e *apart-hotéis*, certo é que em condomínios edilícios situados em locais eminentemente turísticos nos trazem ainda maiores reflexões

[25] LEI Nº 4.767 DE 24 DE MAIO DE 2006 - Artigo 5º - O disposto nesta Lei não se aplica aos empreendimentos ou estabelecimentos que disponibilizarem suas unidades para utilização por terceiros por períodos superiores a 30 (trinta) dias, conforme legislação específica.

sobre o tema. Isto porque é prática comum a locação de apartamentos em locais considerados, reconhecidamente, como de veraneio mediante diária, geralmente voltada ao lazer do locatário. Neste sentido, em se tratando de um condomínio edilício que seja viável e permitido este tipo de ocupação, apesar de ser exclusivamente residencial, muitas vezes as unidades imobiliárias autônomas são utilizadas por seus proprietários (ou maioria destes) para fins de lazer, de forma não residencial, o que poderia ensejar clara hipótese de locação por temporada. Entendemos que, por tais razões subjetivas, deve a Convenção de Condomínio ser expressa quanto à possibilidade de locações à curto prazo, eis que, pelo seu caráter estatutário e não contratual, mostra-se apta a exprimir o interesse da coletividade, de forma a harmonizar o convívio daquela comunidade.

Sendo manifesta, mediante a literalidade das Leis que versam sobre os institutos, a possibilidade de aplicação de ambos em determinados casos, como já apresentados, resta-nos admitir o caráter eminentemente subjetivo para distinção dos mesmos, não sendo necessário maiores alongamentos das discussões sobre tais enquadramentos. Dada a tamanha subjetividade e as repercussões de cada caso concreto, é provável que a questão recaia sobre a necessidade do condomínio de coibir tais práticas. Mas seria possível ao condomínio proibir, a exemplo, as ocupações de curto prazo permitidas pelos proprietários? Entendemos que a questão deve ser analisada com rigor, especialmente sob a ótica da Teoria da Pluralidade dos Direitos em face do Direito de Propriedade, que, ao nosso entender, deveria ter como requisito de proibição a reiteratividade das ocupações, somadas ainda ao prejuízo da segurança, sossego e bem-estar dos demais condôminos, bem como a não potencialização de utilização das estruturas condominiais prediais. Outra questão importante é a interpretação dos artigos 48, 49 e 50 da Lei 8.245/91 como sendo, ou não, de ordem pública, devendo ou não ser considerado direito pleno do proprietário. Em conclusão, a jurisprudência vem entendendo que o condomínio pode interceder nas relações privadas do proprietário de modo a limitar seu direito de propriedade, se este, evidentemente, desviar a finalidade do imóvel vinculado à comunidade edilícia. Observa-se que a maioria das decisões dos Tribunais Estaduais da Federação preponderam a pluralidade dos direitos, a partir da análise de cada caso, restringindo o direito de propriedade à tanto, endossando as decisões assembleares de proibição das locações por temporada, de acordo com as decisões abaixo colacionadas:

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DECLARATÓRIA. LOCAÇÃO DE APARTAMENTOS PARA TEMPORADA VETADA PELO CONDOMÍNIO. PRAZO PARA CESSAÇÃO DA LOCAÇÃO E MULTA, PARA A HIPÓTESE DE DESCUMPRIMENTO DA CITADA REGRA PROIBITIVA, FIXADOS EM ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA. RESTRIÇÃO AO DIREITO DE PROPRIEDADE RESPALDADA NA TEORIA DA PLURALIDADE DOS DIREITOS LIMITADOS. PRECEDENTE DO E. STJ. ALEGAÇÃO DE CERCEAMENTO DE DEFESA REALIZADO NA AGE. SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA. IRRESIGNAÇÃO DO AUTOR. 1. A Convenção do Condomínio, ora Recorrido, prevê a aplicação de multa para o condômino que destinar o apartamento para finalidade diversa do prédio, que é residencial. 2. O Regulamento Interno estabelece o procedimento que deve ser observado na hipótese de aplicação de multa, o termo inicial de sua incidência e a possibilidade de recurso administrativo. 3. Improcedente a alegação do ora Recorrente de que não há previsão nas regras internas do Condomínio, ora Recorrido, que assegurem o exercício da ampla defesa ou interposição de recurso administrativo. 4. O Autor, ora Apelante, compareceu à AGE de 19/12/2013, na qual a locação dos apartamentos por temporada foi vetada, mesmo depois de expor suas razões, tendo sido anotado prazo para encerramento daquela atividade - 30 dias -, sob pena de multa diária prevista no Regimento Interno -, a incidir a partir de 19/01/2014. 5. Contraditório e ampla defesa respeitados na AGE. 6. Termo inicial da sanção pecuniária fixado na ata da AGE: 19/01/2014. 7. Honorários advocatícios de sucumbência reduzidos para R$ 500,00 (quinhentos reais) tendo em vista a pouca complexidade da causa e o trabalho desenvolvido pelos causídicos no processo. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO. (TJ-RJ - APL: 00750330320148190001 RJ 0075033-03.2014.8.19.0001, Relator: DES. FERNANDO CERQUEIRA CHAGAS, Data de Julgamento: 15/04/2015, DÉCIMA PRIMEIRA CAMARA CIVEL, Data de Publicação: 17/04/2015 13:12)

AGRAVO DE INSTRUMENTO. CONDOMÍNIO. ANULAÇÃO DE ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA. VEDAÇÃO DE CELEBRAÇÃO DE CONTRATOS DE LOCAÇÃO POR TEMPORADA. TUTELA DE URGÊNCIA ANTECIPADA. I. Para a concessão do pedido de tutela de urgência antecipada, necessário o preenchimento dos requisitos elencados no art. 300 do NCPC. II. Hipótese em que não obstante o perigo de dano seja presumível, uma vez que os proprietários deixarão, ao menos por ora, de auferir lucro com a locação de suas unidades imobiliárias, a probabilidade do direito não restou cabalmente demonstrada pelos condôminos agravantes. III. A proibição da locação por temporada dos apartamentos integrantes do condomínio requerido, que foi deliberada na AGE cuja anulação os demandantes buscam, encontra previsão expressa na Convenção do Condomínio. IV. As alegações de caracterização do instituto da supressio, bem como de existência de vícios na convocação e na deliberação da Assembleia deverão ser objeto de dilação probatória, porquanto não aferidas, em sede de cognição sumária, do conjunto probatório coligido ao instrumento. V. Manutenção da decisão interlocutória guerreada, que havia deferido em parte os pedidos de tutela provisória, tão somente para suspender os efeitos da Assembleia até março do corrente ano. Negado provimento... ao agravo de instrumento. Unânime. (Agravo de Instrumento Nº 70072635865, Vigésima Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Dilso Domingos Pereira, Julgado em 14/06/2017).

No entanto, registre-se que há decisões em sentido contrário, cujos argumentos também já foram aqui esclarecidos, a saber:

> AGRAVO DE INSTRUMENTO. LIMINAR EM AÇÃO CAUTELAR INOMINADA. CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO. CLÁUSULA QUE LIMITA A LOCAÇÃO DAS UNIDADES AUTÔNOMAS PELO PRAZO MÍNIMO DE 1 (UM) ANO. VEDAÇÃO À LOCAÇÃO POR TEMPORADA. OFENSA AO DIREITO INDIVIDUAL DE USO, FRUIÇÃO E LIVRE DISPOSIÇÃO DA PROPRIEDADE. PONDERAÇÃO DAS REGRAS INTERNAS À LUZ DOS ARTS. **10**, **III**, **19** E **21** DA LEI N. **4.591**/64, BEM COMO DO ART. **1.335** DO **CC/02**. RECURSO PROVIDO. A convenção de condomínio é ato normativo imposto a todos os condôminos com o objetivo primordial de regular os direitos e deveres dos moradores, tanto proprietários como ocupantes, porém, não é plena a liberalidade na sua elaboração." (TJSC, AI n. 2014.001480-6, de Porto Belo, Rel. Des. Sebastião César Evangelista)

Como já é consabido, em casos de colisões interpretativas de leis hierarquicamente niveladas, que o Direito se socorre de princípios e fontes consuetudinárias para resolução de lacunas legais, assim como observado acima. A Lei do Inquilinato nada fala sobre o **(a)** limite mínimo de tempo da locação; **(b)** a possibilidade de locação de partes do imóvel (incluindo se haveria direito de preferência para quem aluga parte do imóvel); e **(c)** sobre o número máximo de pessoas no imóvel locado. E esses três aspectos são fundamentais para avaliar se tal locação mais se assemelha a um meio de hospedagem ou uma residência.

Com o fito de pôr fim ao imbróglio, a OAB RJ encaminhou projeto de regulamentação dos meios de hospedagem domiciliares, aqui entendidos como *housing*, para ser publicado como decreto, medida provisória ou lei, cujos termos merecem ser transcritos a seguir:

> Projeto de regulamentação de meios de hospedagem domiciliar (projeto de decreto presidencial, medida provisória ou de lei).
> Coautores:
> Hamilton Vasconcelos – Presidente da Comissão de Turismo da OAB-RJ Caroline Meireles Roque - Membro da Comissão de Turismo da OAB-RJ André Luiz Junqueira – Membro da Comissão de Direito Imobiliário da OAB-RJ
> Dispõe sobre hospedagem domiciliar.
> Considerando a necessidade de se definir o que deve ser considerado meio de hospedagem para efeitos de inclusão na Política Nacional de Turismo e, ao mesmo tempo, não aplicação da Legislação de Locação de Imóvel Urbano;

Considerando a necessidade de se resguardar as áreas urbanas destinadas à atividade residencial;
Considerando a necessidade de proteger a destinação original das edificações residenciais, especialmente, as instituídas na forma de condomínios edilícios e assemelhados;
Considerando a importância de proteger a atividade hoteleira no que tange à igualdade de condições, em especial, as exigências de licenciamento, cadastro e tributação aplicável;
Considerando a relevância em garantir que a hospedagem domiciliar mantenha níveis de qualidade compatíveis com a Política Nacional de Turismo;
Considerando a importância de se distinguir as atividades de intermediação imobiliária, exclusiva de corretores imobiliários, das atividades de agenciamento de turismo, profissões de regulamentação e capacitação distintas;
Considerando o interesse no direito constitucional de habitação, pois em vez de locar imóveis para habitação, passa a ser mais interessante ao locador explorar seu imóvel por temporada, o que pode contribuir para aumento do déficit habitacional do país;
Considerando a variedade de características dos meios de hospedagem, variedade esta moldada pela demanda do mercado de turismo, aumentando a necessidade de manter a Política Nacional de Turismo atualizada;
E, considerando a necessidade premente de uniformização da matéria em âmbito nacional visando a prevenção de litígios;
Art. 1º - Independente da denominação, é considerado meio de hospedagem qualquer cessão de imóvel urbano residencial que contenha uma ou mais características a seguir:
I - Fornecimento de qualquer serviço de hospedagem, como, por exemplo, refeições, camareira, lavanderia, guia, transporte e outros;
II - Período de cessão inferior a 30 (trinta) dias e/ou cobrança baseada em diárias ou horas;
III - Cessão de parte do imóvel, seja cômodo, quarto, cama, leito, dormitório ou outros, permanecendo um anfitrião ou não;
IV - Ocupação por muitas pessoas que não sejam parte integrante de uma mesma família.
Parágrafo único – A atividade de hospedagem domiciliar constitui fato gerador para incidência de ISS, na forma da legislação tributária local, uma vez que não há como oferecer tal hospedagem sem deixar a disposição do hóspede, no mínimo, serviços básicos para emergências do imóvel como conserto rápidos para manutenção de habitabilidade.
Art. 2º - A administração ou intermediação da contratação dos meios de hospedagem mencionados no artigo anterior somente poderão ser explorados por agentes devidamente autorizados e cadastrados nos órgãos federais e locais, de acordo com a Política Nacional de Turismo.
Parágrafo único - Também são obrigados a cumprir as condições do presente artigo quaisquer pessoas, físicas ou jurídicas, que explorem aplicativos, sítios eletrônicos ou qualquer outro canal que ofereça

anuncio/intermediação/aproximação entre o turista e o meio de hospedagem. Sendo obrigatória a visibilidade do devido registro no CADASTUR ou outro que vier a ser criado.

Art. 3º - Pessoas físicas que exploram os meios de hospedagem mencionados no artigo 1o deverão se inscrever no CADASTUR como meio de hospedagem residencial, desde que comprovem as seguintes condições:

I - Titularidade - a pessoa física deve ser titular de direito real ou pessoal que lhe permita transferir temporariamente a posse do imóvel, no todo ou em parte;

II - Imóvel residencial - as características do imóvel devem ser compatíveis com uma residência, com exploração de, no máximo, 5 (cinco) dormitórios do titular em uma mesma edificação;

III - Condomínio - se o imóvel for casa ou apartamento localizado em condomínio edilício, deve haver permissão expressa na convenção para tal atividade ou ata de assembleia com item de pauta aprovando a atividade com menção às características mencionadas no artigo 1o e identificando todas as unidades que serão exploradas de tal forma.

Parágrafo único – o requisito do inciso III poderá ser substituído por declaração pessoal de que atende todas as normas do condomínio sendo o exclusivo responsável caso haja qualquer tipo de dano oriundo da relação condominial. Tal declaração poderá ser padronizada quando da regulamentação da presente norma.

Art. 4º - Pessoas jurídicas são proibidas de explorar seus próprios imóveis urbanos residenciais como meios de hospedagem.

Art. 5º - O artigo 48 da Lei n° 8.245, de 1991 passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 48. Considera-se locação para temporada aquela destinada à residência temporária do locatário, para prática de lazer, realização de cursos, tratamento de saúde, feitura de obras em seu imóvel, e outros fatos que decorrem tão-somente de determinado tempo, e contratada por prazo não inferior a trinta dias e não superior a noventa dias, esteja ou não mobiliado o imóvel. "

Art. 6º - As necessárias adaptações e os detalhamentos adicionais do CADASTUR serão regulamentados pelo Ministério de Turismo em 180 (cento e oitenta) dias.

Hamilton Vasconcelos – Presidente da Comissão de Turismo da OAB-RJ Caroline Meireles Roque - Membro da Comissão de Turismo da OAB-RJ André Luiz Junqueira – Membro da Comissão de Direito Imobiliário da OAB-RJ

Ao que nos parece, a locação de imóveis condominiais de veraneio situados em local turístico está fadada à incidência de ISSQN, ficando o locador, a partir de sua eventual vigência, vinculado ao cumprimento das obrigações acessórias contidas nas normas esparsas já comentadas, a exemplo da Lei 11.771/08, Decreto 7.381/10, Decreto

84.910/80, Lei Estadual carioca nº 4.767/06 e Portaria 100/2011 do Ministério do Turismo.

Portanto, conclui-se que a adoção de cobrança pela ocupação a partir de diária é inconcebível em condomínios edilícios, por todos os fatos e fundamentos já esposados.

5 DIREITO COMPARADO

Considerando o projeto de lei de autoria da OAB RJ acima destacado, considerando ainda que a modalidade de hospedagem domiciliar ganhou força internacional pelas novas tendências comportamentais e compartilhamentais, também caminhou neste sentido a legislação francesa[26], que alterou o Código Turístico, visando proteger o setor hoteleiro e harmonizar a vida em comunidade edilícia, estabelecendo limite periódico para locações de curto prazo à clientela de passagem e vinculando, inclusive, obrigações do locador ao Código de Turismo, assim como se pretende o projeto brasileiro, senão vejamos o texto francês e sua tradução literal:

> JORF n°0102 du 30 avril 2017
> texte n° 23
> **Décret n° 2017-678 du 28 avril 2017 relatif à la déclaration prévue au II de l'article L. 324-1-1 du code du tourisme et modifiant les articles D. 324-1 et D. 324-1-1 du même code**
>
> NOR: ECFI1705839D
> ELI: https://www.legifrance.gouv.fr/eli/decret/2017/4/28/ECFI1705839D/jo/texte
> Alias: https://www.legifrance.gouv.fr/eli/decret/2017/4/28/2017-678/jo/texte
>
> Publics concernés : loueurs de locaux meublés de tourisme et collectivités territoriales.
> Objet : informations exigibles pour l'enregistrement des meublés auprès des communes.
> Entrée en vigueur : le décret entre en vigueur le lendemain de sa publication .
> Notice : le décret détermine les informations exigées pour l'enregistrement d'un local meublé faisant l'objet de location de courte durée en faveur d'une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile, prévu au II de l'article L. 324-1-1 du code du tourisme. Ces

[26] Fonte: https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do;jsessionid=A6DA4D41C9D9F082580887CF202DE814.tpdila16v_3?cidTexte=JORFTEXT000034517689&dateTexte=&oldAction=rechJO&categorieLien=id&idJO=JORFCONT000034514987

informations concernent le loueur (identité et coordonnées) et le meublé (statut et caractéristiques).
Références : le décret est pris pour l'application de l'article L. 324-1-1 du code du tourisme, dans sa rédaction issue du 1° de l'article 51 de la loi n° 2016-1321 du 7 octobre 2016 pour une République numérique. Les articles D. 324-1 et D. 324-1-1 du code du tourisme qu'il modifie peuvent être consultés, dans leur version modifiée, sur le site Légifrance (http://www.legifrance.gouv.fr).
Le Premier ministre,
Sur le rapport du ministre de l'économie et des finances,
Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L. 631-7 et suivants ;
Vu le code général des collectivités territoriales ;
Vu le code du tourisme, notamment ses articles L. 324-1-1, D. 324-1 et D. 324-1-1 ;
Vu l'avis du Conseil national d'évaluation des normes du 6 avril 2017 ;
Vu l'avis de la Commission nationale informatique et libertés du 13 avril 2017,
Décrète :

Article 1 En savoir plus sur cet article...

L'article D. 324-1 du code du tourisme est ainsi modifié :
1° Le premier alinéa est précédé d'un « I.-» ;
2° Il est complété par les alinéas suivants :
II.-Est un local meublé au sens du II de l'article L. 324-1-1 :
1° Un meublé de tourisme défini au I du présent article ;
2° Une partie d'un tel meublé, que ce meublé soit ou non à l'usage exclusif du locataire.

Article 2 En savoir plus sur cet article...
L'article D. 324-1-1 du même code est ainsi modifié :
1° Le premier alinéa est précédé d'un « I.-» et les mots : « à l'article L. 324-1-1» sont remplacés par les mots : « au I de l'article L. 324-1-1 » ;
2° Les deux derniers alinéas sont remplacés par les dispositions suivantes :
II.-La déclaration, effectuée au moyen d'un téléservice dans les conditions prévues au II de l'article L. 324-1-1, indique :
1° L'identité, l'adresse postale et l'adresse électronique du déclarant ;
2° L'adresse du local meublé, précisant, lorsque ce dernier fait partie d'un immeuble comportant plusieurs locaux, le bâtiment, l'escalier, l'étage et le numéro d'appartement.
Lorsque cette possibilité lui est offerte, le déclarant peut indiquer le numéro invariant identifiant le logement tel qu'il ressort de son avis de taxe d'habitation, en lieu et place des informations mentionnées au premier alinéa du présent 2° ;
3° Son statut de résidence principale ou non;

4° Le nombre de pièces composant le meublé, le nombre de lits et, le cas échéant, la date de la décision de classement et le niveau de classement ou de toute autre reconnaissance de qualité des meublés de

tourisme.
La déclaration fait l'objet d'un numéro de déclaration délivré immédiatement par la commune. Ce numéro est constitué de treize caractères répartis en trois groupes séparés ainsi composés : le code officiel géographique de la commune de localisation à cinq chiffres ;
un identifiant unique à six chiffres, déterminé par la commune ; une clé de contrôle à deux caractères alphanumériques, déterminée par la commune.
III.-Tout changement concernant les éléments d'information de la déclaration visée au I ou II du présent article fait l'objet d'une nouvelle déclaration.
Article 3 En savoir plus sur cet article...
Le ministre de l'économie et des finances et la ministre du logement et de l'habitat durable sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent décret, qui sera publié au Journal officiel de la République française.
Fait le 28 avril 2017.
Bernard Cazeneuve
Par le Premier ministre :
Le ministre de l'économie et des finances,
Michel Sapin
La ministre du logement et de l'habitat durable,
Emmanuelle Cosse

Decreto n.º 2017-678, de 28 de abril de 2017, relativo à declaração prevista no inciso II do artigo L. 324-1-1 do código do turismo e que modifica os artigos D. 324-1 e D. 324-1-1 do Código de Turismo. Mesmo código

Público em causa: aluguel de alojamentos mobilados e autoridades locais.

Assunto: informações necessárias para o registro de apartamentos mobiliados nos municípios.

Entrada em vigor: o decreto entra em vigor no dia seguinte à sua publicação.

Aviso: o decreto determina as informações necessárias para o registro de um imóvel mobiliado que está sujeito a locação de curto prazo em favor de uma clientela de passagem que não escolhe morar lá, conforme previsto no II do artigo L 324-1-1 do Código de Turismo. Esta informação refere-se ao locatário (identidade e coordenadas) e ao mobiliado (status e características).

Referências: o decreto foi adotado para a aplicação do artigo L. 324-1-1 do Código de Turismo, conforme emendado de 1º do artigo 51 da Lei nº 2016-1321 de 7 de outubro de 2016[27] para uma república digital. Os

[27] 3° - O artigo L. 324-2-1 é alterado do seguinte modo:
a) No início, é aditado o seguinte: "I. -";

artigos D. 324-1 e D. 324-1-1 do código de turismo que ele modifica podem ser consultados, em sua versão modificada, no site da Légifrance (http://www.legifrance.gouv.fr).

O primeiro-ministro

Sobre o relatório do Ministro da Economia e Finanças,

Considerando o código da construção e da casa, em particular seus artigos L. 631-7 e seguintes;

Dado o código geral das autoridades locais;

Considerando o código turístico, especialmente seus artigos L. 324-1-1, D. 324-1 e D. 324-1-1;

Considerando a opinião do Conselho Nacional de Avaliação de Padrões de 6 de abril de 2017;

Tendo em conta o parecer da Comissão Nacional de Computadores e Liberdade, de 13 de abril de 2017, Decreto:

Artigo 1

O artigo D. 324-1 do Código do Turismo é emendado do seguinte modo:

1 ° O primeiro parágrafo é precedido por um "I.-";

2 ° É completado pelos parágrafos seguintes:

"II.-É uma sala mobiliada na acepção do II do artigo L. 324-1-1:

"1 ° alojamento mobiliado definido no inciso I deste artigo;

"2 ° Parte de tal fornecido, seja fornecido ou não para uso exclusivo do inquilino. "

Artigo 2

O artigo D. 324-1-1 do mesmo código é alterado do seguinte modo:

1 ° O primeiro parágrafo é precedido de um "I.-" e as palavras "no artigo L. 324-1-1" são substituídas pelas palavras "a" do artigo L. 324-1. -1 ";

2 ° Os dois últimos parágrafos são substituídos pelas seguintes disposições:

"II.- A declaração, feita por meio de teleserviço nas condições previstas no inciso II do artigo L. 324-1-1, indica:

"(1) A identidade, o endereço postal e o endereço de e-mail do declarante;"(2) O endereço do quarto fornecido, especificando, quando este fizer parte de um

---

b) São aditadas as palavras ", indicando se a habitação é ou não a residência principal na acepção do artigo 2º da Lei nº 89-462 de 6 de Julho de 1989 e, se for caso disso, o número da declaração; habitação, obtida nos termos do inciso II do artigo L. 324-1-1 deste Código. »;

c) São adicionados II e III assim escritos:

"II. - Qualquer pessoa que contrate ou empreste a sua assistência mediante remuneração, por uma actividade de mediação ou negociação ou pela disponibilização de uma plataforma digital, ao aluguer de uma sala mobilada sujeita à II. artigo L. 324-1-1 e artigos L. 631-7 e seguintes do código da construção e da habitação publica no anúncio relativo ao local, seu número de declaração, obtido segundo o II do Artigo L. 324-1-1 deste Código.

"Deve assegurar que o alojamento oferecido para aluguer ou subarrendamento não seja arrendado por mais de 120 dias por ano pelo seu intermediário, quando a habitação constitua a residência principal do locador, na acepção do artigo 2º do Acordo." Lei nº 89-462, de 6 de julho de 1989, acima mencionada. Para este efeito, quando toma conhecimento, conta o número de noites ocupadas e informa, a seu pedido, anualmente, o município de alojamento arrendado. Além de cento e vinte dias de aluguel, a acomodação não pode mais ser objeto de uma oferta de aluguel através dele até o final do ano corrente.

"III. - Os métodos de controle e sanção pelo descumprimento das obrigações previstas no inciso II deste artigo são estabelecidos por decreto.

edifício contendo várias instalações, o edifício, a escada, o piso e o número do apartamento.
"Quando esta oportunidade lhe for oferecida, o declarante pode indicar o número invariável que identifica a habitação, conforme consta da sua notificação do imposto de residência, em vez da informação mencionada no primeiro parágrafo do presente artigo;
"(3) seu principal status de residência ou não;
"4 ° Número de quartos que compõem o apartamento mobilado, o número de camas e, se aplicável, a data da decisão de classificação e o nível de classificação ou qualquer outro reconhecimento de qualidade dos apartamentos mobilados.
"A declaração é objeto de um número de declaração emitido imediatamente pelo município. Este número consiste em treze caracteres divididos em três grupos separados compostos da seguinte forma:
"- o código geográfico oficial do município de cinco dígitos da localização;
"-um identificador único de seis dígitos, determinado pelo município;
"- uma chave de controle alfanumérica de dois caracteres determinada pelo município.
"III. Qualquer alteração nos elementos de informação da declaração referida no inciso I ou II deste artigo será objeto de nova declaração.
Artigo 3 O Ministro da Economia e Finanças e o Ministro da Habitação e Habitação Sustentável são responsáveis, cada um por sua parte, pela implementação deste decreto, que será publicado no Jornal Oficial da República Francesa.

Feito em 28 de abril de 2017.
Bernard Cazeneuve
Pelo primeiro-ministro:
O Ministro da Economia e Finanças,
Michel Sapin
Ministro da Habitação e Habitação Sustentável,
Emmanuelle Cosse [Tradução nossa]

Não obstante a previsão de multa estipulada na legislação francesa, vejamos que a monta recolhida a título de multa pelo governo, como penalidade à burla da norma, somou a quantia de 615.000,00 € (seiscentos e quinze mil euros), conforme reportagem transcrita no Anexo 7.

Seguindo esta linha, trazemos a reportagem no Anexo 8[28] que nos informa sobre a propositura de demanda judicial em face da conhecida empresa AirBnB, como também da empresa alemã Windu, eis que as mesmas seriam, em tese, responsáveis solidárias junto aos locadores de imóveis, no que pertine ao cumprimento das obrigações acessórias de declaração da finalidade da propriedade na forma prescrita em legislação francesa acima colacionada.

Percebe-se a enorme preocupação do governo francês com o fenômeno *housing*, por todas as consequências aqui já apresentadas

[28] Fonte: https://www.em.com.br/app/noticia/internacional/2018/04/12/interna_internacional,951009/paris-processa-airbnb-por-alugueis-sem-permissao.shtml

CONCLUSÃO

Diante de todo o exposto, essencialmente acerca da incompatibilidade da característica de trato sucessivo nos contratos de hospedagem domiciliar (*housing*), em face dos princípios da lei 8.245/91, pelas normas brasileiras que tratam dos meios de hospedagem e sua cobrança a partir de diárias, com horário para entrada e saída dos usuários; a preponderância da pluralidade dos direitos coletivos em face dos individuais; a restrição do direito de propriedade pela convenção condominial; uso nocivo da propriedade vinculada ao condomínio edilício, notadamente pela violação do sossego, segurança e bem-estar dos demais condôminos, merecem aplausos a norma e suas razões sugeridas pela OAB, seccional do Rio de Janeiro, principalmente pela abordagem técnica e necessária de todas as lacunas interpretativas atuais sobre a discussão em foco, razão pela qual merece ser compreendida e endossada pelo competente legislador, sendo imprescindível a modificação do texto legal afim de atribuir termo final e distinção das duas modalidades de ocupação imobiliária urbana.

Como critério objetivo, deve ser atribuído ao texto legal o limite mínimo de 30 dias para que se configure a locação por temporada. Ainda, conforme vem entendendo a jurisprudência, deve a Convenção de Condomínio prever, expressamente em seu bojo, a permissão ou não das locações por temporada, sendo certo que a hospedagem é modalidade absolutamente incompatível com a finalidade residencial exclusiva, posto que não se enquadra no conceito de residência e domicílio, tal como pretendeu o legislador quando da redação da Lei 8.245/91.

BIBLIOGRAFIA

ANDERSON, Chris. *Free: Grátis – O futuro dos preços*. Lisboa: Editora Actual, 2009

BRASIL, Ordem dos Advogados do. *Estatuto da Advocacia e da OAB Comentado*. Curitiba: OAB PARANÁ, 2015. p.280.

PEREIRA, Caio Mario da Silva. *Condomínio e Incorporações*. Rio de Janeiro: Editora Forense, 2014.

GONÇALVES, Carlos Alberto. *Direito Civil Brasileiro*. Vol. 5. *Direito das Coisas*. São Paulo: Editora Saraiva, 2017.

DINIZ, Maria Helena. *Curso de Direito Civil Brasileiro*, Vol. 3. *Teoria das Obrigações Contratuais e Extracontratuais*. São Paulo: Editora Saraiva, 2011.

VENOSA, Silvio de Salvo. *Direito Civil. Contratos.* São Paulo: Editora Atlas, 2009.

VENOSA, Silvio de Salvo. *Lei do Inquilinato Comentada: Doutrina e Prática*. 13ª edição. São Paulo: Editora Atlas, 2014.

GOMES, Januário. In: *Constituição da relação de arrendamento urbano*. Coimbra: Editora Coimbra, 1980. p. 146-147

Wikipédia, Hacker <https://pt.m.wikipedia.org/wiki/Hacker> data de acesso: 5/02/2018

Wikipédia, John Zimmer <https://en.m.wikipedia.org/wiki/John_Zimmer> data de acesso: 5/02/2018

A Medium Corporation, The Road Ahead <https://medium.com/@johnzimmer/the-third-transportation-revolution-27860f05fa91> data de acesso: 5/02/2018

R7, Ricaços quadruplicam suas frotas de luxo compartilhando carros, avições e helicópteros. <https://noticias.r7.com/economia/fotos/ricacos-quadruplicam-suas-frotas-de-luxo-compartilhando-carros-avioes-e-helicopteros-25022014?amp> data de acesso: 16/04/2018

JusDocs <https://jusdocs.com/> data de acesso: 10/02/2018

Consultor Jurídico, App Octopus conecta profissionais da área jurídica e facilita trabalho <https://www.conjur.com.br/2014-nov-16/aplicativo-conecta-profissionais-area-juridica-facilita-trabalho> data de acesso: 15/03/2018

Youtube <https://youtu.be/rfGP972I3dg> data de acesso: 16/03/2018

O Globo, Paris multa proprietários que alugam imóveis pelo Airbnb <https://oglobo.globo.com/economia/paris-multa-proprietarios-que-alugam-imoveis-pelo-airbnb-21695958> data de acesso: 13/03/2018

ANAJUS, Robô encaminha demandas trabalhistas <http://anajus.org.br/robo-encaminha-demandas-trabalhistas/> data de acesso: 25/03/2018

Devmedia, Data Mining na prática: algorítimo K-Means <https://www.devmedia.com.br/data-mining-na-pratica-algoritmo-k-means/4584> data de acesso: 14/04/2018

CRECI-PR <http://www.crecipr.gov.br/novo/news/ultimas-noticias/1100-nota-de-repudio> data de acesso: 14/04/2018

Quinto Andar, comprar imóvel é como ter um carro: é cada vez menos necessário <https://noticias.quintoandar.com.br/comprar-imóvel-é-como-ter-um-carro-é-cada-vez-menos-necessário-be467c0a22c0> data de acesso: 2/02/2018

Kigo <https://www.kigo.net/pt-br/> data de acesso: 2/02/2018

Legifrance, Décret n° 2017-678 du 28 avril 2017

<https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do;jsessionid=A6DA4D41C9D9F082580887CF202DE814.tpdila16v_3?cidTexte=JORFTEXT000034517689&dateTexte=&oldAction=rechJO&categorieLien=id&idJO=JORFCONT000034514987> data de acesso: 4/07/2018

Jornal Estado de Minas, Paris processa AirBnB por aluguéis sem permissão <https://www.em.com.br/app/noticia/internacional/2018/04/12/interna_internacional,951009/paris-processa-airbnb-por-alugueis-sem-permissao.shtml> data de acesso: 4/07/2018

ÍNDICE DE ANEXOS

Anexo 1 - Entrevista com a empresa Quinto Andar;

Anexo 2 - Reportagem Avantto - R7, Caderno Economia;

Anexo 3 - Página da internet do programa JusDocs;

Anexo 4 - Artigo do *site* JusBrasil;

Anexo 5 - Propaganda extraída da internet sobre o JusTap;

Anexo 6 - Reportagem Paris - Jornal O Globo, Caderno Economia;

Anexo 7 - Reportagem AirBnB - Jornal EM, Caderno Internacional.

ANEXO 1

ENTREVISTA

- **Qual seria a modalidade de garantia oferecida e custeada pela empresa? Seria um seguro-fiança?**
  R: “Não é um seguro-fiança. É uma garantia dada por nós mesmos. ”

- **A análise cadastral é feita pelo sistema ou conta com intervenção humana?** R:
  R: “Preferimos não comentar sobre nossos processos internos. ”

- **A solução de imprevistos decorrentes da locação é direcionada à empregados?**
  R: “Sim, temos um time de especialistas em mediação. ”

ANEXO 2

R7 – Caderno Economia - Rio, 25 de fevereiro de 2014

Ricaços quadruplicam suas frotas de luxo compartilhando carros, aviões e helicópteros

Com o compartilhamento dos bens, é possível ter até quatro carros esportivos por mês

25/2/2014 às 00h24 (Atualizado em 25/2/2014 às 15h19)

Do R7

Montagem/R7

Quem não quer ter um iate, um helicóptero, um jatinho ou um carro de luxo? Melhor ainda se esse sonho de consumo custar menos que a metade do preço normal. Mas como fazer isso?

Muitos ricaços estão conseguindo aumentar suas frotas de carros, aviões e iates tomando uma atitude muito simples: dividindo e compartilhando os bens.

O compartilhamento de bens de luxo, inclusive de esportivos como Porsches, Ferraris, Lamborghinis e Maseratis, cresceu 38% no quarto trimestre de 2013.

Nas imagens a seguir, entenda como funciona esse negócio e saiba quanto é preciso investir

Divulgação/Embraer

De acordo com Rogério Andrade, presidente da Avantto — empresa que administra helicópteros e aviões executivos —, o perfil desse consumidor é o de quem voa entre 5 e 40 horas mensais, faz bastante ponte aérea ou ainda possui casa para lazer e férias em outras cidades.

Segundo o presidente do Prime Fraction Club, Marcus Matta, "a procura de cotas de aviões e helicópteros, por empresas, profissionais liberais e executivos, vem crescendo gradat*ivamente nos últimos anos*"

Divulgação/Embraer

Entre os modelos de aeronaves que integram a frota do clube de compartilhamento de bens de luxo está o Phenom 100 (foto), que tem capacidade para piloto, copiloto e até cinco passageiros.

Quem tiver uma cota desse avião tem direito a 25 horas/mês para voar com ele. Caso o ricaço queira comprar um modelo de 2011, ele terá que desembolsar R$ 7,52 milhões (US$ 3,15 milhões). Mas se quiser compartilhar a aeronave, vai economizar alguns milhões.

No Prime Fraction Club, é preciso comprar uma cota em torno de R$ 3,34 milhões (US$ 1,4 milhão), com taxa fixa de R$ 32.324,62 e variável de R$ 2.830,20 — a taxa fixa é cobrada todo o mês e a variável apenas quando a aeronave é utilizada

Já na Avantto, o gasto será de R$ 2,98 milhões (U$ 1,25 milhão), mais despesa mensal de R$ 48.709

Divulgação/Embraer

Outra aeronave disponível é o Phenom 300 — com capacidade para piloto, copiloto e até oito passageiros. Um modelo usado de 2011 custa cerca de R$ 20,88 milhões (US$ 8,7 milhões).

Dividido em três cotas, pelo Prime Fraction Club, cada consumidor paga em torno de R$ 9,17 milhões (US$ 3,84 milhões), além de taxa fixa de R$ 45.289 e taxa variável de R$ 4.210,37

Divulgação/Embraer

Já na Avantto, a posse compartilhada custa cerca de R$ 8,29 milhões (US$ 3,47 milhões), fora a despesa mensal de R$ 58.066.

Esses valores fazem algumas empresas venderem os aviões que têm para comprar cotas e gastar menos por mês.

O empresário Clovis Gomes é dono de um restaurante e viajava muito de taxi aéreo. Segundo ele, ter um avião compartilhado é mais confiável e mais seguro

Divulgação/Embraer

Já o modelo Legacy 500, que é um lançamento do Prime Fraction Club, tem capacidade para piloto, copiloto e dez passageiros. A aeronave custa cerca de R$ 43,96 milhões (US$ 18,4 milhões).

Mas quem adquirir uma cota da aeronave vai poder viajar até dez dias por mês. Confira a seguir qual o preço desse avião compartilhado

Divulgação/Embraer

Cada consumidor que tiver uma cota do Legacy 500 paga cerca de R$ 19,59 milhões (US$ 8,2 milhões), além da taxa fixa de R$ 71.231,81 e a variável de R$ 6.836,85. Os clientes são donos de fato e de direito de um terço do avião e pagam um terço da despesa fixa (garagem, piloto, seguro, limpeza) e as horas de voo (combustível, lubrificante e manutenção)

Divulgação/Robinson Helicopter

Os helicópteros também são divididos em três, quatro ou cinco cotas, dependendo do modelo.
O Robinson R66 tem capacidade para um piloto e mais quatro passageiros. Segundo as empresas que trabalham com compartilhamento de bens, o principal motivo para os clientes procurarem esse tipo de negócio é o custo-benefício

Divulgação/Helibras

O Esquilo AS350 B3E tem capacidade para um piloto e mais cinco passageiros. O modelo é dividido em cinco cotistas. Cada um paga R$ 1,48 milhão, que pode ser quitado com entrada mais saldo em até 64 meses, além de taxa fixa (R$ 13.426,78) e variável (R$ 1.776,40)

Divulgação/Agusta Westland

Já o Agusta Power tem capacidade para piloto, copiloto e mais seis passageiros. Os empresários do setor explicam que as aeronaves ficam com seus proprietários à medida que não haja demanda de voos dos demais cotistas. O helicóptero é compartilhado entre quatro donos. Cada um paga R$ 3,6 milhões (US$ 1,55 milhão), mais as taxas fixas de R$ 36.012,15 e variável de R$ 2.876,91

Divulgação/Azimut Yachts

Os ricaços também fazem acordos para aproveitarem iates de luxo pagando menos. As embarcações são divididas em quatro frações, e cada cliente poderá usufrui-las até dez semanas por ano. Os clientes escolhem as semanas de sua preferência informando a prioridade de suas escolhas.
Na foto acima está o Azimut 38. Essa embarcação tem 12 m de comprimento, duas cabines e capacidade para dez passageiros. Um modelo de 2011 custa cerca de R$ 1,5 milhão. Já no modo compartilhado, cada dono paga uma cota de cerca de R$ 630 mil (US$ 267.750), além de uma taxa fixa de R$ 4.923 e a taxa variável de R$ 398 por hora de uso

Divulgação/Azimut Yachts

Cada cliente tem direito a um baú exclusivo e individual que possibilita escolher "amenidades" personalizadas para o barco. Assim, cada sócio deixa o iate mais privado e com o seu jeito.
O Azimut 53 (foto) de 2011 custa cerca de R$ 4,2 milhões e tem 16,7 m, três cabines e capacidade para dez passageiros. Já no compartilhamento, a cota de cada dono custa cerca de R$ 1,63 milhão (US$ 696.500), mais as taxas fixa de R$ 7.372 e variável de R$ 843 por hora

Divulgação/Azimut Yachts

Já o Azimut 68S (acima) tem 20,6 m, duas ou três cabines e capacidade para 12 passageiros. Ele é dividido entre quatro donos. Cada um paga uma cota de R$ 2,82 milhões (US$ 1,21 milhão), que podem ser pagos em até dez vezes. Além das taxas de R$ 10.219,86 (fixa) e de R$ 1.183,26 (variável). Se fosse comprar um modelo de 2010, por exemplo, o cliente pagaria R$ 5,5 milhões

Divulgação/Azimut Yachts

Mais espaçoso, o Azimut 72S (foto) tem 21,95 m, três cabines e capacidade para 14 passageiros.
Um modelo de 2012 custa cerca de R$ 13 milhões. Já a cota sai por cerca de R$ 4,22 milhões (US$ 1,79 milhão), além das taxas de R$ 15.231,52 (fixa) e R$ 2.233,04 (variável).
Marcus Matta, do Prime Fraction Club, afirma que o bem, seja avião, barco, helicóptero ou carro, "custa muito se ficar parado e ainda tem o custo operacional, que nesse tipo de negócio o cliente não precisa se preocupar"

Divulgação/Azimut Yachts

O Azimut 88 (acima) tem 26,8 m, quatro cabines e capacidade para 15 passageiros. Assim como os outros barcos, ele é dividido entre quatro donos.
Cada um pode usar o iate dez semanas por ano e, para isso, é preciso pagar R$ 8,11 milhões (US$ 3,45 milhões), mais as taxas R$ 19.648 (fixa) e R$ 2.268 (por hora de uso). Já um novo pode custar até R$ 20 milhões.
As doze semanas remanescentes serão utilizadas para manutenção e acomodação de datas

Divulgação/Fairline Boats

O Fairline 42 Squadron (foto) tem 12,94 m, duas cabines e capacidade para dez passageiros. Um modelo de 2011 custa cerca de R$ 1,95 milhão. Já a cota, no compartilhamento com quatro pessoas, sai por R$ 599 mil, mais R$ 4.649 (fixa) e R$ 398 (por hora de uso)

Montagem/R7

Além de jatinhos, helicópteros e iates, as empresas que trabalham com compartilhamento de luxo também oferecem carros esportivos. Há grupos formados por quatro pessoas que compartilham dois carros. Assim, cada sócio tem duas semanas por mês (de quatro dias cada) para acelerar máquinas como essa acima

Montagem/R7

Em um dos grupos, os donos têm uma BMW Z4 e um Camaro SS. Cada proprietário paga uma cota de R$ 157,2 mil e uma taxa fixa de R$ 3.920,67, que cobre a manutenção, a limpeza, o seguro, o IPVA e o licenciamento. Só a BMW Z4 (foto) custa R$ 172.237, no modelo 2008, segundo a tabela Fipe

Montagem/R7

Já o Camaro SS zero-quilômetro custa R$ 198.120 pela tabela Fipe. Além da cota e da taxa fixa, todos os quatro donos precisam devolver o carro com o tanque cheio. Leia mais sobre Camaro no R7 Carros

Montagem/R7

Outra opção é o grupo que tem um Audi R8 e um Porsche Cayman. Para participar, cada um dos quatro proprietários paga uma cota de R$ 279.966 e uma taxa fixa mensal de R$ 4.999

Montagem/R7

Mas, se você quisesse ser o único dono de um Audi R8 zero-quilômetro, modelo 5.2 V10, pagaria R$ 825,3 mil, segundo a tabela Fipe

Montagem/R7

Para se ter uma ideia, um Porsche Cayman R 3.4 330cv, modelo 2012, custa R$ 329.039 pela tabela Fipe. O carro do grupo é um Porsche Cayman V6 de 320cv

Montagem/R7

A terceira opção para quem quer ter dois carros de luxo pelo preço de um é o grupo que tem uma Ferrari California e um Maserati Gran Turismo. A cota para cada um dos quatro donos sai por R$ 578.948 e a taxa fixa é de R$ 7.88

Montagem/R7

O empresário Clovis Gomes conta que já teve um carro esportivo sozinho, mas preferiu se desfazer.
Agora ele tem uma cota desse grupo e diz que o modelo de negócio é mais econômico, já que o carro deprecia e perde, pelo menos, 20% do valor. A Ferrari (foto) modelo California F1 V8 460cv zero-quilômetro custa R$ 1,42 milhão, pela tabela Fipe. Com a cota, a economia fica perto de R$ 1 milhão

Montagem/R7

Além da Ferrari, quem participa desse grupo pode usar por cinco dias do mês uma Maserati Gran Turismo S V8. Quem quiser comprar um carro desses para ser o único dono terá que pagar R$ 745.850, pela tabela Fipe

Montagem/R7

Para quem não quer ficar nenhuma semana sem um carrão na garagem, há o grupo com quatro carros para quatro cotistas. Cada semana o dono roda por aí com uma máquina diferente: Ferrari 458, Lamborghini Coupe LP 560, Aston Martin Vantage V8 Coupe e Porsche 911 Carrera 4S. Confira o valor da cota a seguir

Montagem/R7

A cota, para cada um dos quatro donos, custa R$ 1,04 milhão, fora a taxa fixa mensal de R$ 16.542,38. Só o Porsche 911 Carrera 4S (foto) custa R$ 652 mil o modelo zero-quilômetro

Montagem/R7

Além do Porsche, quem participar da cota terá à disposição um Aston Martin Vantage Coupe (foto). Esse carro sozinho custa R$ 695 mil, pela tabela Fipe, para o modelo zero-quilômetro

Montagem/R7

Achou pouco? Imagine então dirigir um Lamborghini Gallardo Coupe LP-560-4. Segundo a tabela Fipe, essa máquina custa R$ 1,45 milhão (modelo zero-quilômetro)

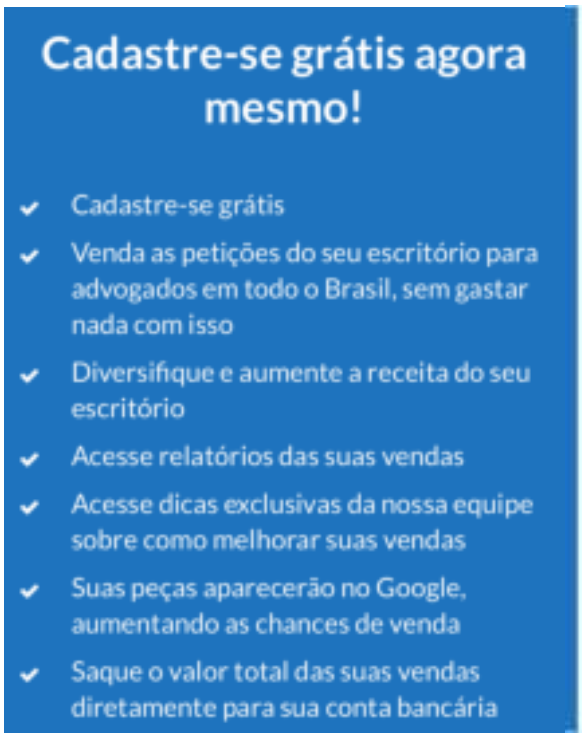
Montagem/R7

A cereja do bolo fica por conta da Ferrari 458 (foto). Esse carrão custa R$ 1,75 milhão (modelo zero-quilômetro), segundo a tabela Fipe

ANEXO 3

JusDocs
Venda suas petições jurídicas e crie uma nova fonte de receita para seu escritório.
Conheça o JusDocs: https://goo.gl/LTRf8t
Curtir
Comentar
Compartilhar

JusDocs
Compra e venda de petições jurídicas para Advogados e escritórios
O JusDocs é um marketplace. Isso significa que nós reunimos pessoas que querem comprar com pessoas que querem vender. Nosso foco é em petições jurídicas.
Imagine um grande mercado, onde o advogado ou escritório que possui petições, coloca suas peças para vender gratuitamente para outros advogados ou escritórios que queiram comprar.


Cadastre-se grátis agora mesmo!
Cadastre-se grátis
Venda as petições do seu escritório para advogados em todo o Brasil, sem gastar nada com isso
Diversifique e aumente a receita do seu escritório
Acesse relatórios das suas vendas
Acesse dicas exclusivas da nossa equipe sobre como melhorar suas vendas
Suas peças aparecerão no Google, aumentando as chances de venda
Saque o valor total das suas vendas diretamente para sua conta bancária

Nome de usuário *
Senha *
Endereço de e-mail *
Nome *
Sobrenome *
Nome do Vendedor *
URL da Loja *
https://jusdocs.com/advogado/
REGISTRAR

JusDocs
Você já imaginou iniciar um negócio...
... APROVEITANDO UM PRODUTO QUE VOCÊ TEM À SUA DISPOSIÇÃO DESDE QUE PASSOU NA OAB E NUNCA PENSOU EM USAR?
Sabe esses centenas ou milhares de modelos que você tem no computador do escritório? Então... O que acha de começar a ganhar dinheiro com eles?
... COMO POSSIBILIDADES DE VENDA SÃO INFINITAS?
Você pode vender quantos produtos quiser, para quantas pessoas quiser, para quem quiser, pelo preço que quiser...
... ONDE O SEU ESTOQUE É ILIMITADO!
Como suas petições são virtuais, você poderá vender 1, 2, 50, 300, 1.500... Enfim, poderá vender quantas quiser sem ter o estoque

Petições Mais Vendidas
DIREITO CIVIL
Ação de Restituição de Valores c/c Danos Morais - Passagem Aérea
R$9,90
DIREITO CIVIL
Ação Revisional de Contrato de Empréstimo Consignado - NOVO CPC
R$14,90
JusDocs
O JusDocs é o primeiro marketplace de petições jurídicas do Brasil. Compre modelos feitos por colegas advogados e venda as petições do seu escritório.

ANEXO 4

JusBrasil – Rio, 16 de novembro de 2014

App Octopus conecta profissionais da área jurídica e facilita trabalho

16 de novembro de 2014, 9h46

Diminuir a distância entre centenas de milhares de profissionais da área jurídica do Brasil, facilitando ao máximo o contato e a comunicação entre eles. Essa é a proposta do aplicativo Ocotpus - advogados in loco, disponível para celulares e tablets com o sistema operacional Android.

A ferramenta gratuita permite que um usuário entre em contato com outro que esteja em fóruns e tribunais de todo Brasil. Com isso, caso um advogado ou uma empresa precise de alguma informação ou serviço fora de sua comarca, basta entrar em contato com que estiver online no local desejado.

"Se uma pessoa ou empresa de São Paulo precisa de uma diligência qualquer no fórum de uma cidade no interior do Amazonas, o advogado que estiver naquele fórum, naquele momento, poderá ser encontrado, por GPS, pelo cliente. Simples e ultra eficiente. Nada parecido existe no mercado. É um divisor de águas, sobretudo para os jovens advogados que militam diariamente pelos milhares de foros do país, seja da Justiça comum, Trabalhista, Federal ou Militar", explica o advogado **Rodrigo Freire**, um dos responsáveis pelo aplicativo.

As mensagens trocadas pelos usuários são confidenciais, sem qualquer interferência da Octopus. Com isso, cada um pode negociar como quiser o serviço que irá prestar ao colega.

Outra característica do aplicativo é o conceito de "seguir" locais da Justiça ou comarcas de interesse. Assim, o usuário passa a receber todas as postagens direcionadas àqueles locais, instantaneamente, sem a necessidade do aplicativo estar aberto. Todas as demandas postadas pelos seus colegas, para aquela comarca, serão automaticamente encaminhadas para o seu celular.

Segundo Rodrigo Freire, a ferramenta permitirá ao advogado ou *trainee* se mostrar para o mercado online e, com isto, aumentar sua carteira de clientes e seu *networking*.

Apesar de ter como foco os advogados, a ferramenta é aberta a todos. "Limitar a utilização do Octopus a advogados seria privar uma parcela importante do meio jurídico como estudantes de Direito, estagiários, paralegais, por exemplo, dos benefícios a que o aplicativo se propõe, como possibilidades de troca de informações e crescimento profissional", afirma Freire.

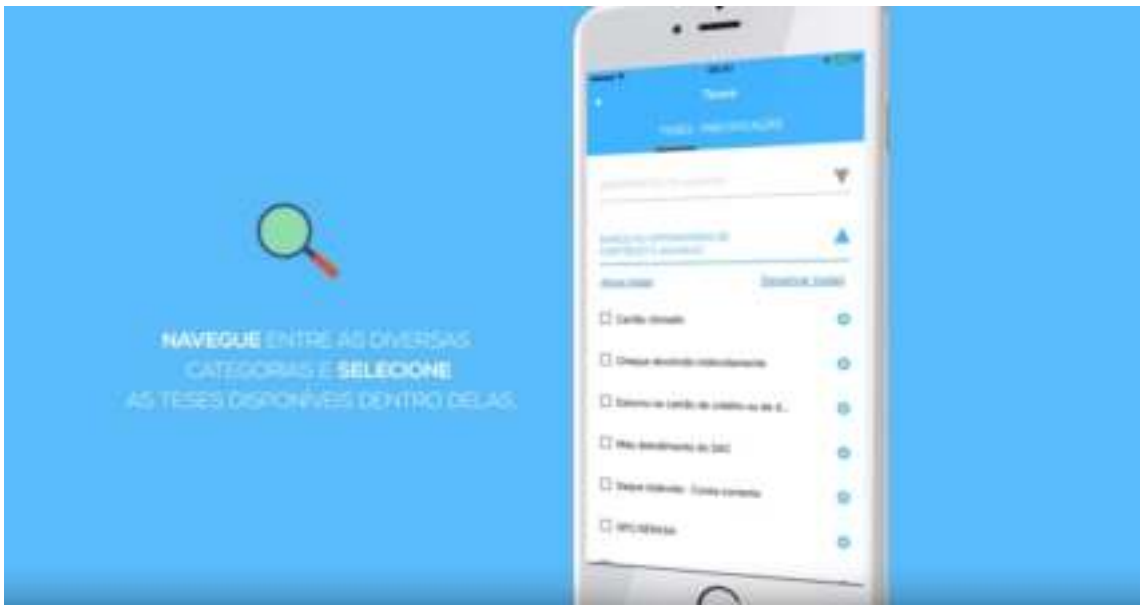
Ele lembra que o usuário, ao aceitar as condições dos Termos de Uso, concorda que é o único responsável pela veracidade, integridade e correção de todo o conteúdo e informações que publica. A má utilização do aplicativo permite que o usuário seja bloqueado e excluído.

O aplicativo está sendo desenvolvido há dois anos e acaba de ser lançado. Neste período foi feito um levantamento das coordenadas geográficas para o georreferenciamento de todos os principais locais da Justiça brasileira. Com isso, o aplicativo consegue identificar exatamente o local em que o usuário está. Além disso, a empresa buscou conhecer, avaliar e assimilar as reais necessidades dos profissionais da área jurídica, que efetivamente poderiam ser otimizadas com o uso de um aplicativo para smartphone.

No primeiro mês, enquanto ainda estava na versão de testes, o aplicativo tinha mais de 2 mil usuários cadastrados. Mas o objetivo é ir muito além. De acordo com Rodrigo Freire, a meta é atingir 100 mil usuários no primeiro ano do lançamento da versão atual do Octopus e, em dois anos, 400 mil usuários.

Revista **Consultor Jurídico**, 16 de novembro de 2014, 9h46

ANEXO 5


NAVEGUE ENTRE AS DIVERSAS
CATEGORIAS E SELECIONE
AS TESES DISPONÍVEIS DENTRO DELAS.

ANEXO 6

Jornal O Globo – Caderno Economia - Rio, 11 de agosto de 2017

Paris multa proprietários que alugam imóveis pelo Airbnb

Ao todo, € 615 mil em punições a 31 donos de apartamentos

AFP

11/08/2017 - 15:01 / Atualizado em 14/08/2017 - 16:22

Foto: Martin Bureau/AFP

PARIS - A ofensiva aos proprietários que alugam seus imóveis pelo Airbnb se intensificou em Paris. O governo multou 31 pessoas em € 615 mil por alugarem seus apartamentos por um período superior a 120 dias por ano, que é o limite estabelecido pela legislação. Os 31 proprietários são donos de 128 imóveis.

Parte superior do formulário

"Esses números não refletem uma explosão no número de aluguéis, mas a efeciência do monitoramento por uma equipe de 25 pessoas. Estamos felizes em ver que os tribunais têm uma mão mais pesada que antes", afirmou o porta-voz da Prefeitura, Ian Brossat.

A multa máxima para o aluguel acima do tempo permitido dobrou no último mês de novembro para € 50 mil. A capital francesa é o principal mercado do Airbnb em todo o mundo, com 65 mil locais diferentes listados. Outros 35 mil imóveis estão disponíveis em plataformas de aluguel semelhantes.

A cidade está restringindo o aluguel de apartamentos por curta temporada à medida em que se colocam como uma forte competição aos hotéis, que pagam impostos, encorajam a especulação monetária e reduzem o número de imóveis disponíveis para os moradores. A prática de aluguel pelo Airbnb e seus rivais se tornou tão intensa que muitas vizinhanças têm ficado quase sem moradores permanentes.

O Airbnb informou que as multas "eram longe de serem representativas da comunidade do Airbnb em Paris, onde o hóspede médio aluga seu imóvel 33 vezes por ano".

Em seu site, a Airbnb alerta aos proprietários que devem obedecer à legislação local e que, no ano passado, propôs uma solução à Prefeitura que era de limitar automaticamente o aluguel a 120 dias por ano.

"Isso teria simplificado o monitoramento sem estigmatizar a grande maioria de anfitriões que seguem as regras e contam com o Airbnb para ajudar a fechar as contas no fim do mês", disse a empresa, em comunicado.

A França também quer enfrentar o fato de o Airbnb permitir que franceses evitem o pagamento de impostos sobre o aluguel. Como as reservas e pagamentos são feitas através da sede da empresa na Irlanda, não há pagamento de impostos ao Tesouro francês.

Em reportagem na última segunda-feira, o jornal francês "Le Parisien" informou que o Airbnb pagou menos de € 100 mil em impostos na França no ano passado, quando dez milhões de franceses usaram o site.

O ministro da França. Bruno Le Maire, informou esta semana que se reuniria com a Alemanha para lidar com essa questão já que os esforços da Comissão Europeia e da Organização para a Cooperação e o Desenvolvimento Econômico (OCDE) "estão levando muito tempo". Ele disse que Paris e Berlim vão se reunir para criar um plano conjunto até setembro.

"Airbnb tem o direito de operar na França. Mas nós temos o direito de demandar do Airbnb e de outras plataformas digitais que façam uma contribuição justa ao Tesouro francês", afirmou Le Maire.

NO BRASIL, LEGISLAÇÃO É DEFASADA

Enquanto, em Paris, cresce o cerco sobre proprietários, o Brasil carece de legislações municipais que regulamentem a locação por temporada. Apesar de ser a quarta cidade com mais anúncios do app no mundo — atrás somente de Paris, Londres e Nova York -, o Rio conta somente com uma lei federal de 1991, que não prevê regras para esse novo tipo de aluguel por temporada.

— Não há nenhuma lei implementada que regulamente a situação, nem no Rio, nem em São Paulo. A única lei sobre o assunto é a Lei do Inquilinato, de 1991, que prevê que alugueis por temporada não podem ultrapassar a marca dos 90 dias corridos. Mas é muito antiga, não fala nada sobre tempo total de aluguel, o que abre uma brecha para que isso ocorra aqui — explicou Leonardo Schneider, vice-presidente do Secovi-Rio.

ANEXO 7

Jornal Estado de Minas - Caderno Internacional – Minas Gerais, 12 de abril de 2018

Paris processa Airbnb por aluguéis sem permissão

AFP
postado em 12/04/2018 06:48

A prefeitura de Paris entrou na justiça contra a empresa americana Airbnb por não ter eliminado de sua plataforma os anúncios de aluguel de pessoas que não declararam suas propriedades de forma correta.

O governo da capital francesa também decidiu processar o site alemão Wimdu pelo mesmo motivo. A audiência acontecerá no dia 12 de junho, informou Ian Brossat, conselheiro da prefeita de Paris, Anne Hidalgo, para a Habitação.

O Airbnb afirmou que a decisão das autoridades de Paris é "decepcionante" e afetará "principalmente os parisienses".

"A regulamentação de aluguéis turísticos mobiliados em Paris é complexa, confusa e mais adequada para os profissionais que para os particulares", afirmou a empresa americana em um comunicado.

As autoridades de Paris, como outras cidades em todo o mundo, aprovaram regras mais rígidas para o funcionamento do Airbnb, após as queixas dos hotéis e moradores de que os aluguéis de férias alimentam a especulação imobiliária.

Em novembro de 2017, Paris estabeleceu em 120 o número de dias que uma pessoa pode alugar sua casa por ano.

Desde dezembro, os proprietários que utilizam o Airbnb devem estar registrados na prefeitura e o número de registro deve aparecer no anúncio para que a prefeitura consiga verificar o cumprimento do limite de 120 dias.

"Mas Airbnb e Wimdu não retiraram os anúncios sem o número de registro", denunciou Brossat.

De acordo com Brossat, 84% dos anúncios não cumprem a regra.

Caso os anúncios não sejam retirados, a prefeitura deseja uma multa de 1.000 euros por dia de atraso e de 5.000 euros por dia para cada nova publicação sem o número de registro.

.