

TJ-DF autoriza proprietário a alugar parte do imóvel por meio de app

Quando um imóvel não será de uso exclusivo do contratante, a natureza jurídica do negócio é de locação, e não de hospedagem. Assim entendeu a 3ª Turma Cível do Tribunal de Justiça do Distrito Federal ao acolher o recurso de um proprietário para afastar a interdição de seu imóvel, usado em contrato de aluguel por temporada no aplicativo Airbnb.

Reprodução



Para TJ, o aplicativo Airbnb, da mesma forma que a Uber, segue a tendência global da economia compartilhada, facilitando a intermediação entre contratante e contratado via internet.
Reprodução

Segundo o processo, a Agência de Fiscalização do Distrito Federal (Agefis) havia interditado a casa por “ausência de licença para funcionamento”.

O autor do recurso alegou que, por se tratar de locação entre particulares e de habitação de natureza unifamiliar, a administração pública não poderia exigir licença prevista para estabelecimentos comerciais.

Ao analisar o caso, o colegiado apontou que, por se tratar de um fenômeno relativamente novo, não existe a regulamentação específica desse aplicativo. Segundo os desembargadores, a natureza jurídica dos negócios intermediados pelo aplicativo se aproxima da locação, e não equivale à definição de “meios de hospedagem”, conforme prevê a Lei 11.771/2008, pois o bem imóvel não se torna de uso exclusivo do eventual contratante.

Os contratos de locação podem ser celebrados por qualquer prazo, de acordo com o artigo 3º da Lei 8245/1991. “O fato de serem as locações celebradas por curtos lapsos temporais em nada prejudica a natureza do negócio jurídico em questão”, afirmou o relator.

A turma acrescentou ainda que o aplicativo Airbnb, da mesma forma que a Uber, segue a tendência global da economia compartilhada, facilitando a intermediação entre contratante e contratado via internet.

O relator lembrou que, no caso dos contratos de locação, "o agravante poderia até mesmo dispensar a contratação de qualquer intermediário e cuidar ele mesmo de arregimentar interessados em alugar as acomodações que constituem seu bem imóvel".

Por último, sobre o uso do imóvel, a turma considerou que o fato de estar situado em área tombada pelo Patrimônio Histórico da Humanidade não restringe a liberdade individual do proprietário em dispor do bem a ponto de impedir a celebração de negócios de locação.

"Observa-se que o exercício da liberdade individual do proprietário em alugar o bem imóvel não afeta a liberdade coletiva dos vizinhos", disse o relator, confirmando que a Agefis impôs restrição injustificada à atividade desenvolvida pelo autor. *Com informações da Assessoria de Imprensa do TJ-DF.*

Processo 0704468-67.2018.8.07.0000

Date Created

04/08/2018