Igor de Sá Quaresma de Andrade

A NATUREZA JURÍDICA dos contratos

envolvendo o uso e gozo de imóveis celebrados em plataformas digitais



EXPERT
EDITORA DIGITAL

No cenário atual, existem diversas interpretações e questionamentos acerca dos contratos celebrados entre pessoas envolvendo plataformas digitais como Airbnb, Shortstay, Roomgo, Vrbo, Couchsurfing entre outras, quanto a natureza jurídica contratual, bem como, sua regulamentação em âmbito nacional. Considerando características como a duração da estadia, a diferença conceitual entre residência e domicílio, o direito de propriedade e sua função social, o presente estudo busca demonstrar por meio de uma análise jurídica, com base em argumentos, e o uso da legislação vigente, a importância conceitual para definir os elementos que configuram os contratos envolvendo o uso e gozo de imóveis. O problema gira em torno da natureza jurídica dos contratos celebrados, haja vista que sua confecção pode ser caracterizada de forma plúrima ou específica, devido aos variados contextos em que a empresa, a qual se manifesta digitalmente, pode configurar na relação contratual, desde uma prestadora de serviços/fornecedora, até uma intermediadora, em uma relação de consumo, além das diversas hipóteses de enquadramento dos negócios jurídicos realizados no âmbito dessas plataformas e a disposição contratual, que em sua maioria é interpretada de forma restritiva, resumindo a pluralidade de negócios realizados apenas em contratos de hospedagem ou locação. No tocante à relação do estudo com o direito e política pública, o tema em discussão tem sua importância social e econômica, no sentido de ainda não haver um consenso doutrinário, legislativo e jurisprudencial quanto à definição dos contratos celebrados, de forma que impossibilita a eficácia na implementação de políticas públicas voltadas para o uso e gozo de imóveis particulares e os negócios jurídicos originados a partir deles, em virtude da falta de um regramento apropriado, bem como, a existência de divergência acerca dos entendimentos sobre o tipo de contrato celebrado.

ISBN 978-65-6006-339-6

9 786560 063396

EXPERT
EDITORA DIGITAL

A NATUREZA JURÍDICA dos contratos

envolvendo o uso e gozo
de imóveis celebrados
em plataformas digitais

Direção Executiva: Luciana de Castro Bastos
Direção Editorial: Daniel Carvalho
Diagramação e Capa: Editora Expert
A regra ortográfica usada foi prerrogativa do autor

Todos os livros publicados pela Expert Editora Digital estão sob os direitos da Creative Commons 4.0 BY-SA. https://br.creativecommons.org/
"A prerrogativa da licença creative commons 4.0, referencias, bem como a obra, são de responsabilidade exclusiva do autor"

Dados Internacionais de Catalogação na Publicação (CIP)

A553n Andrade, Igor de Sá Quaresma de A natureza jurídica dos contratos envolvendo o uso e gozo de imóveis celebrados em plataformas digitais / Igor de Sá Quaresma de Andrade. – Belo Horizonte : Expert Editora Digital, 2026.
183 p.

ISBN: 978-65-6006-339-6
Modo de acesso: https://experteditora.com.br

1. Contratos – Direito civil. 2. Contratos eletrônicos. 3. Plataformas digitais. 4. Contratos atípicos. 5. Locação de imóveis. 6. Hospedagem. I. Título.
CDD: 346
CDU: 347.4

Índices para catálogo sistemático:

Direito privado / Direito das obrigações – CDD 346 / CDU 347.4

experteditora.com.br
contato@editoraexpert.com.br



Prof. Dra. Adriana Goulart De Sena Orsini
Universidade Federal de Minas Gerais - UFMG

Prof. Dr. Alexandre Miguel Cavaco Picanco Mestre
Universidade Autónoma de Lisboa, Escola. Superior de Desporto de Rio Maior, Escola. Superior de Comunicação Social (Portugal), The Football Business Academy (Suiça)

Prof. Dra. Amanda Flavio de Oliveira
Universidade de Brasília - UnB

Prof. Dr. Carlos Raul Iparraguirre
Facultad de Ciencias Juridicas y Sociales, Universidad Nacional del Litoral (Argentina)

Prof. Dr. Cèsar Mauricio Giraldo
Universidad de los Andes, ISDE, Universidad Pontificia Bolivariana UPB (Bolívia)

Prof. Dra. Cynara Silde Mesquita Veloso
Universidade Estadual de Montes Claros Unimontes e Centro Universitário Afya Montes Claros.

Prof. Dr. Eduardo Goulart Pimenta
Universidade Federal de Minas Gerais - UFMG. e PUC - MInas

Prof. Dra Érica Guerra da Silva
Universidade Federal Rural do Rio de Janeiro - UFRRJ

Prof. Dr. Gladston Mamede
Advogado e escritor

Prof. Dr. Francisco Satiro
Faculdade de Direito da USP - Largo São Francisco

Prof. Dr. Gustavo Lopes Pires de Souza
Universidad de Litoral (Argentina)

Prof. Dr. Henrique Viana Pereira
PUC - Minas

Prof. Dr. Javier Avilez Martínez
Universidad Anahuac, Universidad Tecnológica de México (UNITEC), Universidad Del Valle de México (UVM) (México)

Prof. Dr. João Bosco Leopoldino da Fonseca
Universidade Federal de Minas Gerais - UFMG.

Prof. Dr. Julio Cesar de Sá da Rocha
Universidade Federal da Bahia - UFBA

Prof. Dr. Leonardo Gomes de Aquino
UniCEUB e UniEuro, Brasília, DF.

Prof. Dr. Leonardo Ferreira Vilaça
Universidade de Itaúna – UIT e Universidade do Estado de Minas Gerais – UEM

Prof. Dr. Luciano Timm
Fundação Getúlio Vargas - FGVSP

Prof. Dr. Mário Freud
Faculdade de direito Universidade Agostinho Neto (Angola)

Prof. Dr. Marcelo Andrade Féres
Universidade Federal de Minas Gerais - UFMG

Prof. Dr. Omar Jesús Galarreta Zegarra
Universidad Continental sede Huancayo, Universidad Sagrado Corazón (UNIFE), Universidad Cesar Vallejo. Lima Norte (Peru)

Prof. Dr. Rafael Soares Duarte de Moura
Universidade Estadual De Montes Claros

Prof. Dr. Raphael Silva Rodrigues
Centro Universitário Unihorizontes e Universidade Federal de Minas Gerais - UFMG

Prof. Dra. Renata C. Vieira Maia
Universidade Federal de Minas Gerais - UFMG

Prof. Dr. Rodolpho Barreto Sampaio Júnior
PUC - Minas e Faculdade Milton Campos

Prof. Dr. Rodrigo Almeida Magalhães
Universidade Federal de Minas Gerais - UFMG. PUC - Minas

Prof. Dra. Sheila Abreu Mourão
School of Engineering and Built Environment Griffith University | Gold Coast campus (Austrália

Prof. Dr. Thiago Penido Martins
Universidade do Estado de Minas Gerais - UEMG

"Assim como a vida,
o direito também tem sua origem,
e continua existindo,
através de seus próprios meios."

"As coisas do dia a dia, que contam os segredos
Para aqueles que sabem guardar e escutar
Para fazer uma mesa, precisa da lenha
Para fazer a lenha, precisa da árvore
Para fazer a árvore, precisa da semente
Para fazer a semente, precisa do fruto
Para fazer o fruto, precisa de uma flor
Precisa de uma flor, precisa de uma flor
Para fazer uma mesa, precisa de uma flor"

- Ci Vuole Un Fiore (canção de Sergio Endrigo) Traduzida

"A complexidade tem sua
origem na simplicidade,
o problema é que a simplicidade
tornou-se complexa demais."

AGRADECIMENTOS

Agradeço a minha mãe por todo apoio e encorajamento.

Sou grato pelos meus orientadores, que sempre me explicaram e esclareceram com paciência dúvidas e anseios sobre matérias e temas relevantes no decorrer do curso.

Meus sinceros agradecimentos a todos os professores que tive a oportunidade de conhecer e acompanhar no programa de mestrado, pois todos conseguiram contribuir de forma significativa na minha formação acadêmica.

Agradeço também à Fundação de Apoio à Pesquisa do Distrito Federal, por custear meus estudos.

Dedico esse trabalho à memória de meu orientador Marlon Tomazette. Professor, mentor e amigo.

RESUMO

No cenário atual, existem diversas interpretações e questionamentos acerca dos contratos celebrados entre pessoas envolvendo plataformas digitais como Airbnb, Shortstay, Roomgo, Vrbo, Couchsurfing entre outras, quanto a natureza jurídica contratual, bem como, sua regulamentação em âmbito nacional. Considerando características como a duração da estadia, a diferença conceitual entre residência e domicílio, o direito de propriedade e sua função social, o presente estudo busca demonstrar por meio de uma análise jurídica, com base em argumentos, e o uso da legislação vigente, a importância conceitual para definir os elementos que configuram os contratos envolvendo o uso e gozo de imóveis. O problema gira em torno da natureza jurídica dos contratos celebrados, haja vista que sua confecção pode ser caracterizada de forma plúrima ou específica, devido aos variados contextos em que a empresa, a qual se manifesta digitalmente, pode configurar na relação contratual, desde uma prestadora de serviços/fornecedora, até uma intermediadora, em uma relação de consumo, além das diversas hipóteses de enquadramento dos negócios jurídicos realizados no âmbito dessas plataformas e a disposição contratual, que em sua maioria é interpretada de forma restritiva, resumindo a pluralidade de negócios realizados apenas em contratos de hospedagem ou locação. No tocante à relação do estudo com o direito e política pública, o tema em discussão tem sua importância social e econômica, no sentido de ainda não haver um consenso doutrinário, legislativo e jurisprudencial quanto à definição dos contratos celebrados, de forma que impossibilita a eficácia na implementação de políticas públicas voltadas para o uso e gozo de imóveis particulares e os negócios jurídicos originados a partir deles, em virtude da falta de um regramento apropriado, bem como, a existência de divergência acerca dos entendimentos sobre o tipo de contrato celebrado.

Palavras-chave: Plataformas digitais; Contratos; Locação; Hospedagem; Propriedade.

ABSTRACT

In the current scenario, there are several interpretations and questions regarding contracts entered into between individuals involving digital platforms such as Airbnb, Shortstay, Roomgo, Vrbo, Couchsurfing among others, regarding their legal nature and national regulation. Considering characteristics such as the length of stay, the conceptual difference between residence and domicile, property rights, and their social function, this study seeks to demonstrate, through a legal analysis based on arguments and the use of current legislation, the conceptual importance of defining the elements that constitute contracts involving the use and enjoyment of real estate. The problem revolves around the legal nature of the contracts entered into, given that their drafting can be characterized in a plural or specific manner, due to the varied contexts in which the company, which operates digitally, can be configured in the contractual relationship, from a service provider/supplier to an intermediary in a consumer relationship, in addition to the various scenarios for the classification of legal transactions carried out within the scope of these platforms and the contractual provision, which is mostly interpreted restrictively, summarizing the plurality of transactions carried out only in hosting or leasing contracts. With regard to the relationship between the study and law and public policy, the topic under discussion has social and economic importance, in the sense that there is still no doctrinal, legislative, or jurisprudential consensus on the definition of the contracts entered into, which makes it impossible to effectively implement public policies aimed at the use and enjoyment of private real estate and the legal transactions originating from them, due to the lack of appropriate regulations, as well as the existence of divergent interpretations regarding the type of contract entered into.

Keywords: Digital platforms; Contracts; Leasing; Hosting; Ownership.

LISTA DE SIGLAS E ABREVIATURAS

Art.	Artigo
CC	Código Civil
CDC	Código de Defesa do Consumidor
CPC	Código de Processo Civil
CNJ	Conselho Nacional de Justiça
CRFB	Constituição da República Federativa do Brasil
PL	Projeto de Lei
TJRJ	Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro
TJDFT	Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios
STJ	Superior Tribunal de Justiça
STF	Superior Tribunal Federal
UE	União Europeia
EC	Economia de Compartilhada
LINDB	Lei de Introdução às Normas do Direito Brasileiro
LGPD	Lei Geral de Proteção de Dados
ISSQN	Imposto Sobre Serviço de Qualquer Natureza
IR	Imposto de Renda

SUMÁRIO

1 A descrição e a análise fática do negócio jurídico realizado 27

1.1 A exploração da propriedade como forma de relação jurídica..... 35

1.2 A economia colaborativa ou compartilhada e a sua utilização nos negócios jurídicos 40

2 A tipicidade contratual. Contratos típicos e atípicos..... 47

2.1 Os requisitos para o enquadramento do negócio jurídico como contrato típico 51

2.2 O uso da tipificação contratual para o enquadramento do negócio jurídico em prol de matéria tributária 63

2.3 Os requisitos para o enquadramento do negócio jurídico como contrato atípico..... 77

3 A natureza jurídica contratual, conceito legal, e a classificação dos contratos 91

3.1 O enquadramento do negócio jurídico como locação sob a análise de elementos do fenômeno e características contratuais 97

3.2 O enquadramento do negócio jurídico como hospedagem sob a análise de elementos do fenômeno e características contratuais ... 111

3.3 O enquadramento do negócio jurídico como contrato atípico125

4 A incidência do código de defesa do consumidor..... 137

4.1 A aplicação do CDC e a alteração da modalidade contratual.. 144

5 Considerações finais 149

Referências 155

INTRODUÇÃO

O avanço da tecnologia e computação possibilitou o surgimento de ferramentas na internet capazes de aprimorar o relacionamento entre os usuários da rede de compartilhamento de dados, gerando uma aproximação entre os indivíduos de forma virtual. Houve uma intensificação dos negócios jurídicos realizados, pois, com a utilização de redes sociais e de aplicativos em dispositivos eletrônicos, houve uma maior praticidade nas negociações, mesmo havendo uma distância relevante entre os pactuantes, fator que dificultava a interação.

Surgiram empresas de gerenciamento de dados responsáveis por fornecer informações acerca das partes envolvidas. Os efeitos positivos gerados no comércio de imóveis alavancaram a quantidade de contratos, como a hospedagem, a locação e a compra e venda. Essas empresas, as quais atuam por meio de sites e aplicativos, facilitaram a relação de oferta e consumo no mercado imobiliário, em específico o ramo das locações[1] e das hospedagens[2].

O uso de plataformas digitais vem influenciando, cada vez mais, a economia. Ela é determinante no setor privado, já que permite a interação potencializada entre fornecedores e consumidores nas transações realizadas[3]. Pessoas jurídicas, como o Airbnb, Shortstay, Roomgo, VRBO, CouchSurfing[4], Booking, causam impactos relevantes

1 DOS SANTOS DIAS, Lavinie et al. A influência do marketing digital no mercado imobiliário. **Revista Fatec Sebrae em debate-gestão, tecnologias e negócios**, v. 9, n. 17, p. 186-186, 2022.

2 PERINOTTO, André Riani Costa et al. Impacto das plataformas digitais na oferta de meios de hospedagem: comparativo de vendas entre Booking.com e Airbnb. **Marketing & Tourism Review**, v. 5, n. 2, 2020.

3 NASCIMENTO, Fernanda Alves do. **Marketing digital: o papel das tecnologias digitais utilizadas por uma empresa de locação por temporada**. 2023. Trabalho de Conclusão de Curso. Disponível em: https://repositorio.ifpb.edu.br/handle/177683/3002. Acesso em: 27 set. 2025.

4 O CouchSurfing não é considerado uma empresa, mas uma ONG (Organização Não Governamental). Essa plataforma digital consiste em uma rede social em que pessoas manifestam interesses em compartilhar uma mesma habitação, com contribuição conjunta e foco na difusão cultural e nas relações sociais. Fundada em 2004, é um exemplo da chamada "*gift economy*", um sistema de relacionamento em que há o compartilhamento de bens e serviços entre os indivíduos, de forma gratuita, ou

e benéficos na economia global e regional, uma vez que estimulam uma maior concentração e circulação de capital, gerando riqueza com os contratos celebrados.

Somente no Brasil, a título de exemplo, a plataforma Airbnb estimulou o gasto de viajantes com acomodações e recursos locais, onde houve um amplo aumento do consumo nas regiões em que foi utilizado o aplicativo[5].

O turismo[6] é um dos ramos da economia que mais é afetado, quando se avalia o desempenho de tais empresas, seguido pela atividade corporativa de viagens de finalidade negocial e profissional

---

seja, sem qualquer ônus de caráter financeiro ou patrimonial entre os envolvidos. A plataforma tem como finalidade conectar, através da internet, pessoas e viajantes que tenham interesse em compartilhar o mesmo local habitacional, formando uma comunidade em um espaço compartilhado, onde cada integrante contribui de alguma forma, seja cozinhando, limpando ou pagando por produtos e serviços em prol dos integrantes. Apesar de haver um detentor do bem imóvel, as pessoas convivem de forma conjunta e com contribuições individuais, mas não necessariamente financeiras. Ver: COUCHSURFING. About us. **CouchSurfing**. San Francisco, 2020. Disponível em: https://about.couchsurfing.com/about/about-us/. Acesso em: 27 jan. 2026.

5 Um estudo feito pela Oxford Economics, em 2022, aponta que o negócio realizado pela empresa gerou um aumento considerável na circulação de capital, além de ter influenciado no número de viagens domésticas: "A análise mostra que os gastos de hóspedes que fizeram reservas por meio do Airbnb totalizaram 5,2 bilhões de dólares em 2022, o equivalente a 5,2% de toda a atividade turística direta. Os gastos de hóspedes que fizeram reservas por meio do Airbnb (excluindo os ganhos dos anfitriões) apoiaram diretamente 2,4 bilhões de dólares do Produto Interno Bruto (PIB) brasileiro em 2022 e 115 mil empregos no Brasil, gerando 1,4 bilhão de dólares em remunerações, salários e outros rendimentos trabalhistas em diversos setores. Na comparação com 2021, os gastos aumentaram em 31% (1,2 bilhão de dólares), enquanto os empregos apoiados pelos hóspedes no Airbnb aumentaram 14% (14 mil empregos) [...] Esta atividade econômica beneficia amplamente o Brasil, estimulando empregos e renda em comunidades e indústrias. A maioria dos gastos dos hóspedes ocorre em uma variedade de setores que não são de acomodação, como restaurantes, lojas e transporte – e todos os tipos de categorias de negócios, de proprietários individuais a instituições culturais sem fins lucrativos e grandes empresas." Ver: OXFORD ECONOMICS. **Impacto Econômico do Airbnb no Brasil**. 2023. Disponível em: https://news.airbnb.com/wp-content/uploads/sites/4/2023/07/Oxford-Economics_Brasil_2022.pdf. Acesso em: 13 ago. 2025.

6 THOMAZI, Mara Regina; BAPTISTA, Maria Luiza Cardinale. Meios de hospedagem no turismo: um resgate histórico. **RITUR - Revista Iberoamericana de Turismo**, v. 8, n. 2, p. 216–229, 2018. DOI: 10.28998/10.28998/RITURritur.V8.N2.A5048pp.216-2295048. Disponível em: https://www.seer.ufal.br/index.php/ritur/article/view/5048. Acesso em: 18 set. 2025.

que dependem da intermediação e serviços fornecidos por meio das plataformas digitais.

É importante destacar que, a depender da empresa e do serviço oferecido, o negócio desenvolvido pode variar, haja vista a diversidade das espécies de produtos e serviços negociados, bem como os direitos e obrigações que serão delimitados conforme cada tipo de contrato e a relação entre as partes, como pessoas físicas ou jurídicas, com especial atenção à regência do negócio realizado, ou seja, se este possui vínculo ao que está disposto no Código Civil, no Código de Defesa do Consumidor ou em lei específica, havendo efeitos diferentes, conforme a especificidade de cada categoria e caráter normativo.

Há empresas que fornecem produtos e serviços e há empresas que disponibilizam ferramentas e meios para o indivíduo conseguir produtos e serviços. A delimitação da função de cada uma das partes, assim como seus interesses[7] e obrigações, são determinantes para configurar e conceituar negócios jurídicos, estando o objeto previsto ou não em lei.

Por mais que haja posicionamentos de profissionais do direito que indicam o aspecto inovador de um negócio jurídico específico em ascensão, devido aos princípios econômicos da livre iniciativa e do livre mercado[8], as infinitas possibilidades de surgimento de

7 A expressão "interesse" tem seu significado ligado à motivação, no sentido de despertar iniciativas quanto aos desejos de um indivíduo, podendo envolver contextos patrimoniais, biológicos ou sentimentais. Nas palavras de Ivo Gico Júnior: "De um modo geral, o que move o homem é o interesse, mas o que vem a ser interesse? Numa terminologia processualista, poderíamos dizer que é o desejo de um determinado bem da vida, ou que "a razão entre o homem e os bens, ora maior, ora menor, é o que se chama interesse". Bem, esse desejo pode ser de três ordens: de consumir, formar patrimônio, ou utilizar o bem para dele auferir vantagem, utilidade ou prazer. Estas estão envolvidas em qualquer desejo, solitária ou conjuntamente com as demais. O *finis mercatorum est lucrum*, esse é o objetivo final de qualquer atividade comercial, o desejo do comerciante é tão somente obter lucro." Ver: GICO JUNIOR, Ivo Teixeira. Elementos do contrato de arrendamento mercantil (leasing) e a propriedade do arrendatário. **Jus Navigandi,** Revista de Informação Legislativa, Teresina, v. 4, p. 277-308, 1999. Disponível em: https://www.academia.edu/download/32174422/arrendamento_mercantil.pdf. Acesso: 25 jan. 2026.

8 Não há limites para a formulação de negócios no ambiente composto pelo ser humano. O surgimento do mercado remete-se à ambição humana de adquirir mais domínio sobre propriedades, seja através de cooperação ou da força. O comércio prevalece com base

empreendimentos estarão vinculadas à organização da prestação e contraprestação das partes. Tal relação estabelecerá os ditames acerca do tipo de negócio almejado pelos envolvidos que utilizam a plataforma digital no seu respectivo mercado.

Enfatiza-se a necessidade de ser estabelecida uma delimitação sobre a natureza jurídica de contratos celebrados no ambiente virtual, pois não há um critério metodológico definido para a determinação sobre como esses negócios são desenvolvidos e seus impactos no mundo jurídico frente às normas gerais ou específicas, sendo o seu regime jurídico ainda desconhecido.

A relevância econômica do fenômeno é significativa, pois o simples fato de essas modalidades contratuais inusitadas ampararem o desenvolvimento de negócios dessa categoria já enfatiza a necessidade de uma organização adequada quanto a sua natureza jurídica complexa, pois está sujeita a critérios interpretativos distintos, que estão relacionados com a qualificação jurídica desse fenômeno.

Cada empresa, por meio de seus aplicativos e sites, oferecem produtos e serviços semelhantes, porém, com métodos, procedimentos e mecanismos completamente diferentes, o que acaba distinguindo o negócio jurídico desenvolvido a partir das diversas espécies de contratos existentes[9].

Outro detalhe concêntrico presente na maioria das plataformas digitais é a economia de compartilhamento. Ela possibilita o aproveitamento de recursos de forma otimizada através do uso da tecnologia. Torna possível uma relação recíproca, quando indivíduos optam por compartilhar o uso de bens e serviços em uma determinada

nessa perspectiva do desejo de prosperar em cenários de recursos escassos, de forma individual ou coletiva. Ver: SMITH, Adam. A Riqueza das Nações. Os economistas. Investigação sobre sua natureza e suas causas, com a introdução de Edwin Cannan. Ed. **Nova Cultural Ltda.**, São Paulo, vol. 1, p. 1-471, 1996. Disponível em: https://home.ufam.edu.br/andersonlfc/Cole%C3%A7%C3%A3o%20-%20Os%20Economistas/Adam_Smith_-_A_Riqueza_das_Nacoes_-_Investiga%25C3%25A7%25C3%25A3o_sobre_sua_natureza_e_suas_causas._Vol._I_(Os_Economistas).pdf. Acesso em: 31 jan. 2026.

9 ÁLVAREZ TARDÓN, Sara et al. **Estudio de la plataforma Airbnb:¿ intermediario o prestador de servicios?** 2023. Disponível em: https://uvadoc.uva.es/handle/10324/61782. Acesso em: 19 set. 2025.

comunidade, gerando, como principais efeitos, a diminuição de gastos e o advento de múltiplos benefícios entre os sujeitos que fazem parte dessa relação, como o uso do mesmo espaço habitacional por um determinado tempo, independentemente dos objetivos e da motivação que leva um determinado número de pessoas a conviver em um local, e, por óbvio, sem nenhum prejuízo aos envolvidos nessa interação.

Existem diferenças consideráveis entre a forma que as plataformas digitais utilizam a economia de compartilhamento[10]. O Airbnb foi pioneiro no sentido de criar uma plataforma digital que utiliza esse tipo de funcionalidade a qual acarretou o uso compartilhado de espaços, com a exploração econômica de um imóvel, podendo, a acomodação, ser utilizada de forma individual ou frequentada por várias pessoas sem laços fraternais em um mesmo ambiente[11].

As especificidades do negócio desenvolvido por plataformas como o Airbnb possuem caráter residencial. Apesar de muitos agentes conceituarem o negócio jurídico como locação ou hospedagem, isso não significa que o negócio celebrado siga estritamente a denominação e a característica fornecida pela empresa, especialmente se a empresa mesclar atributos de negócios jurídicos semelhantes, que se diferenciam pelo prazo de ocupação do imóvel ou até mesmo pela prestação de serviços adicionais oferecidos ao residente, no período em que ele estiver ocupando o imóvel.

As características dos vários negócios ajustados consistem em uma visão apresentada por empresas, através de informações disponibilizadas por proprietários, sobre as acomodações e o ambiente a ser ocupado por terceiros, que têm acesso aos dados da propriedade e informações sobre o detentor do imóvel, divulgados via plataforma digital.

O perfil informa a localização do imóvel, bem como o valor a ser despendido pelo hóspede, de acordo com o tempo de permanência

10 ROOMGO. **O que é moradia compartilhada e quantos tipos existem**? 2018. Disponível em: https://www.roomgo.com.br/blog/o-que-e-flatsharing-moradia-compartilhada/. Acesso em: 25 set. 2025.

11 AIRBNB. **Airbnb: O que é e como funciona?**. Disponível em: https://www.airbnb.com.br/help/article/2503, 2025 Acesso em: 25 set. 2025.

que o local será ocupado. Outras informações fazem referência ao compartilhamento do espaço com outros habitantes e ao acesso aos diversos cômodos existentes na residência.

No mesmo sentido, há informações referentes à ocupação, se ela ocorrerá de forma comunitária ou individual, acerca da integralidade do espaço ocupado no imóvel e se é permitido ou não a permanência de animais domésticos no ambiente[12].

Fatores como a geração de empregos, o estímulo ao consumo e a movimentação de capital, confirmam que as diversas modalidades de negócios jurídicos envolvendo propriedades privadas negociadas por via digital têm mostrado sua importância no cenário econômico brasileiro. Contudo, ainda se discute se há necessidade de regulamentação sobre essa variedade de negócios ou mesmo uma previsão legal que limite o direito da exploração comercial do imóvel particular, por meio de anúncios em plataformas digitais[13].

O problema central do presente trabalho consiste em determinar se os contratos envolvendo a utilização temporária de imóveis particulares celebrados por intermédio de plataformas digitais podem ser adequadamente enquadrados como contratos típicos de locação por temporada ou hospedagem, ou se configuram modalidade contratual estruturalmente distinta, exigindo critério interpretativo próprio.

12 GALLAGHER, Leigh. **A história da Airbnb**. Buzz Editora LTDA, 2018. Disponível em: https://books.google.com.br/books?hl=pt-BR&lr=&id=qQFRDwAAQBAJ&oi=fnd&pg=PT4&dq=como+funciona+o+airbnb&ots=49YmLSvVp4&sig=rldRbMX0M_OkxmPXgrMH2_vE_t0&redir_esc=y#v=onepage&q=como%20funciona%20o%20airbnb&f=false. Acesso em: 19 set. 2025.

13 PAYÃO, Jordana Viana; VITA, Jonathan Barros. Desafios regulatórios do Caso Airbnb: a intervenção do Estado no modelo econômico colaborativo| Regulatory challenges of the Airbnb case: The State intervention in the sharing economy model. **Revista Justiça do Direito**, v. 32, n. 1, p. 203-230, 2018. Disponível em: https://www.researchgate.net/profile/Jonathan-Barros-Vita-2/publication/325201464_Desafios_regulatorios_do_Caso_Airbnb_a_intervencao_do_Estado_no_modelo_economico_colaborativo_Regulatory_challenges_of_the_Airbnb_case_The_State_intervention_in_the_sharing_economy_model/links/5b177ac7aca272d24cc3d70c/Desafios-regulatorios-do-Caso-Airbnb-a-intervencao-do-Estado-no-modelo-economico-colaborativo-Regulatory-challenges-of-the-Airbnb-case-The-State-intervention-in-the-sharing-economy-model.pdf. Acesso em: 19 set. 2025.

As hipóteses apresentadas centralizam-se não somente na classificação dos contratos celebrados, mas na teoria geral dos contratos, envolvendo as regras e requisitos para a formação dos contratos abordados nesta pesquisa, bem como os efeitos desencadeados do desenvolvimento do conteúdo representado pelo instrumento contratual.

A natureza jurídica limita-se às hipóteses do regime jurídico dos contratos típicos ou atípicos, de forma que o enquadramento do negócio jurídico na respectiva modalidade contratual não se baseia em uma implementação automática, mas em uma análise interpretativa e metodológica.

A pesquisa estabelece como hipótese principal a preponderância de contratos atípicos na ampla variação de contratos que são celebrados e resultam no fenômeno em questão. Por outro lado, a pesquisa demarca a possibilidade de celebração de contratos típicos como a locação de imóveis e a hospedagem.

O objeto de análise baseia-se nos negócios jurídicos envolvendo imóveis particulares e a relação com os direitos de propriedade no que se refere às estadias de curta e longa duração, de uso estritamente residencial e a relação de desenvolvimento negocial por intermédio de plataformas multilaterais, mas com ênfase na plataforma digital da empresa Airbnb.

A predileção por determinada plataforma digital fundamenta-se na sua maior recorrência de intermediação no universo digital, assim como por sua consolidação no mercado imobiliário em relação ao uso do aplicativo para tratativas de negócios jurídicos envolvendo direitos de propriedade e imóveis particulares.

A empresa Airbnb abarca em seu portfólio eletrônico um amplo arcabouço de possibilidades para o desenvolvimento de negócios jurídicos dessa estirpe, gerando inúmeras oportunidades de desenvolvimento contratual, comparada com outras plataformas digitais também mencionadas na dissertação.

O método utilizado para análise consiste na interpretação do problema, considerando que o tema apresentado possui relação com

procedimentos inovadores de negociação em ambiente digital, haja vista a complexidade da conciliação entre o fato e a norma no que tange à classificação contratual e a natureza jurídica dos contratos celebrados.

O critério utilizado para a análise e qualificação contratual restringe-se à hermenêutica jurídica com a análise interpretativa, argumentativa e exemplificativa, tendo como parâmetro para o enquadramento e a classificação contratual a lógica sistêmica, assim como a estrutura e o funcionamento do negócio jurídico, baseando-se em três indicadores: 1º) os elementos essenciais do vínculo obrigacional assumido; 2º) a função econômica predominante do negócio; 3º) a compatibilidade sistemática com os regimes jurídicos existentes.

A interpretação sistêmica é relevante para contratos típicos, tendo em vista a existência de parâmetros legais que designam a respectiva modalidade contratual para o tipo de negócio desenvolvido, pois existe uma previsão normativa que delimita a sua ocorrência.

A estrutura material do contrato e a sua funcionalidade são determinantes para a qualificação de negócios jurídicos, principalmente no tocante aos contratos atípicos, uma vez que elementos como a vontade das partes e a finalidade do negócio são essenciais para haver a classificação adequada do contrato e, consequentemente, a previsão quanto aos seus efeitos.

Com base nos estudos que constam nesta dissertação será possível caracterizar e classificar a espécie contratual, além de oferecer a oportunidade para profissionais da área identificarem os tipos contratuais correspondentes aos diversos negócios jurídicos que podem surgir das relações jurídicas entre essas determinadas pessoas jurídicas e os indivíduos que buscam uma estadia em um imóvel particular.

A natureza da pesquisa concentra-se na forma aplicada, tendo em vista que a compreensão de um fato é determinante para a solução de um fenômeno que apresenta problemas específicos. Em relação à abordagem, é caracterizada como qualitativa, já que se utiliza da

interpretação de um fato com dados e conhecimentos subjetivos, cuja análise irá direcionar o autor aos fundamentos para a sua conclusão.

O procedimento adotado consiste na análise bibliográfica, doutrinária, jurisprudencial e exemplificativa, com base em estudos e pesquisas recentes que buscam direcionar a compreensão sobre o tema do presente trabalho. Com fundamento na elaboração de materiais publicados, o estudo em questão disporá de riqueza de conteúdo e fontes diversas, de maneira a não apresentar perspectivas tendenciosas na construção da fundamentação do texto.

O primeiro capítulo do presente trabalho faz alusão ao fenômeno em si, com a descrição de como ocorrem as negociações por meio de plataformas digitais e o uso de imóveis particulares como um meio de estadia. Nessa parte da dissertação é explicado como a celebração de contratos é influenciada pela exploração da propriedade e o surgimento da economia de compartilhamento como um novo método de cooperação nas negociações.

É demonstrada a importância desses negócios jurídicos realizados no mercado imobiliário brasileiro, tendo em vista a considerável movimentação financeira oriunda desse nicho de mercado.

No capítulo seguinte, a discussão concentra-se na definição de contratos típicos e atípicos, demonstrando os requisitos para configurá-los, assim como se os negócios jurídicos abordados se enquadram nessas duas nomenclaturas. Para este fim, utiliza-se uma análise conceitual aprofundada, com base nas doutrinas, pesquisa e artigos científicos sobre tipificação contratual.

A terceira parte do trabalho consiste na argumentação sobre a natureza jurídica contratual e a classificação dos contratos. No campo do direito, há o enquadramento de determinados negócios jurídicos em contratos típicos, como a locação e a hospedagem, ou contratos atípicos, de modalidade indefinida. Diante disso, é necessária a análise de suas características, e, se existe ou não, compatibilidade com a norma. Para tanto, o uso de exemplos, justificativas doutrinárias e a interpretação de julgadores com base em jurisprudência específica,

serão expostas para fins de delimitação da natureza jurídica dos contratos alvos da presente pesquisa.

No último capítulo será verificado se a incidência do Código de Defesa do Consumidor modifica a modalidade contratual, considerando a natureza jurídica dos contratos e a tipificação já apresentada nos capítulos anteriores.

Ao final da pesquisa, será demonstrada a natureza jurídica contratual e o desfecho sobre a importância interpretativa e o método adequado para que haja o enquadramento do fenômeno com a modalidade e espécie contratual, com base na lei e na lógica argumentativa.

1 A DESCRIÇÃO E A ANÁLISE FÁTICA DO NEGÓCIO JURÍDICO REALIZADO

No presente trabalho, interessa o conceito do "negócio jurídico"[14] como estrutura normativa apta a produzir efeitos jurídicos[15] por meio da manifestação de vontade, sendo o contrato[16] a principal forma de declaração de vontade bilateral.

O uso do termo "negócio jurídico[17]", na presente pesquisa, tem como objetivo definir o fato ocorrido, pois, apesar dos negócios jurídicos corresponderem a contratos[18] correspondentes, há uma ampla diversidade de contratos que podem ser gerados dos negócios

14 Ver: FERNANDES, Luís A. Carvalho. Teoria geral do direito civil: fontes, conteúdo e garantia da relação jurídica. **Universidade Católica**, Edição n º5, 2017, p. 31. Disponível em: https://repositorio.ucp.pt/bitstreams/c0d2c929-4be1-4d7a-a6bb-383e4696e3d1/download. Acesso em: 28 dez. 2025.

15 Ver: SILVESTRE, Gilberto Fachetti; DE MORAES NEVES, Guilherme Valli. Negócio Jurídico: um conceito histórico revitalizado pelo Novo Código de Processo Civil. **Riedpa: Revista Internacional de Estudios de Derecho Procesal y Arbitraje**, n. 3, p. 5, 2016. Disponível em: https://dialnet.unirioja.es/descarga/articulo/6152350.pdf. Acesso em: 30 dez. 2025.

16 O conceito de contrato é alvo de discussão ainda na atualidade, haja vista que sua definição vem sendo modificada no decorrer do tempo, contudo, a figura do contrato guarda consigo preceitos já consolidados, que possibilitam determinar de forma geral o significado do termo "contrato". O contrato consiste no acordo de vontades de duas ou mais pessoas que geram obrigações para pelo menos uma das partes, além de criar, modificar ou extinguir direitos em um contexto envolvendo matéria de cunho patrimonial e econômico. Nas palavras de Marlon Tomazette: "Apesar das diferenças e da evolução exposta, os contratos podem ser concebidos hoje como acordos de duas ou mais vontades com o objetivo de criar, modificar ou extinguir relações jurídicas de caráter patrimonial, promovendo operações econômicas. A ideia fundamental é sempre de um acordo de vontades que terá como objetivo a disciplina de relações jurídicas de caráter patrimonial entre as partes acordantes. O aspecto econômico deve ser ressaltado, uma vez que os contratos sempre terão algum reflexo desta natureza, isto é, sempre promoverão, de alguma forma, uma operação econômica, independentemente da intenção das partes. (TOMAZETTE, Marlon. Contratos Empresariais. **Juspodivm**. 4ª Edição, 2025, p. 33).

17 Ver: RONCADOR, Sérgio Roberto. Teoria do negócio jurídico: Aspectos gerais. **Revista Processus de Estudos de Gestão, Jurídicos e Financeiros**, Ano 13, Vol. XIII, nº.43, jan.-jul., p. 6, 2025. Disponível em: https://periodicos.processus.com.br/index.php/egjf/article/view/683/832. Acesso em: 30 dez. 2025.

18 Todo contrato pode ser considerado um negócio jurídico, mas nem todo negócio jurídico resultará em um contrato.

jurídicos abordados nesta pesquisa, ou seja, do fenômeno aqui descrito.

O fenômeno pode ser compreendido como um negócio jurídico, mesmo que tal nomenclatura também abarque o conceito de contrato. Assim, a terminologia é utilizada para atender uma metodologia mais objetiva ao fazer alusão ao fato ou fenômeno contratual na presente pesquisa, pois podem ser representados por diversos tipos e modalidades de contratos.

Com o avanço da sociedade, novas tecnologias surgem, assim como novas ideias que resultam em inovações e novos mercados. Por muitas vezes, um nicho específico do mercado é afetado por tais fatores, é o caso da presença de tecnologias digitais no setor imobiliário, que impulsionou a economia de forma geral, através do mercado imobiliário.

Há um crescente investimento em tecnologias digitais por parte de imobiliárias que, ao utilizarem aparatos tecnológicos aperfeiçoados, conseguiram uma maior vantagem no mercado[19].

Constata-se que o emprego de meios digitais serve para facilitar e otimizar o tempo dos envolvidos na negociação, entretanto, existem indagações sobre o funcionamento e o papel das empresas que se utilizam desses meios: seriam intermediárias em uma negociação,

19 Conforme explicam Luíza Machado et al.: "A tecnologia simplifica o processo de compra e locação de imóveis, através da utilização de inteligência artificial, realidade virtual, algoritmos e modelos matemáticos que estimam cada etapa do processo. A tecnologia digital pode atuar nas diferentes partes do processo de locação de imóveis: acelera o processo de locação, pois dinamiza comunicação entre proprietário-inquilino, as questões burocráticas, negociações, resolução de problemas, transferências financeiras; auxilia na geração e gerenciamento de leads, que são contatos que demonstraram interesse por algum produto ou serviço oferecido pela imobiliária; automatizam o cálculo de preços de locação de um imóvel, o que permite a captura de cada vez mais imóveis; facilita a visualização de informações gerais e/ou específicas, índices de desempenho da imobiliária, através da criação de um painel gráfico, propiciando enxergar o progresso dos processos; além de dispor um banco de dados, muito maior e mais prático de manusear do que um arquivo físico". Ver: MACHADO, S. C. L.; HENRIQUE, L. B.; NOGUEIRA, C. M. Transformação Digital no Mercado de Locação de Imóveis. **Anais do Congresso Internacional de Conhecimento e Inovação – ciki**, v. 1, n. 1, 2020, p. 5. DOI: 10.48090/ciki.v1i1.934. Disponível em: https://www.researchgate.net/publication/347053191_TRANSFORMACAO_DIGITAL_NO_MERCADO_DE_LOCACAO_DE_IMOVEIS. Acesso em: 7 jan. 2026.

representando interesses de terceiros, ou estariam envolvidas diretamente no negócio, representando interesses próprios?

A solução para esse tipo de dúvida está na análise do caso concreto a ser examinado, uma vez que o contexto é determinante para afirmar a classificação das partes envolvidas. O que se pode afirmar é que a tecnologia é uma ferramenta que contribui para o resultado procurado, através do uso de plataformas digitais.

As plataformas não devem ser definidas reiteradamente apenas como parte de uma pessoa jurídica fornecedora[20] de um produto, figurando na função de negociante, mas como uma representante de empresas que prestam serviços intermediando negociações.[21]

Por vezes, podem funcionar como intermediadoras[22], responsáveis por mediar a relação entre contratantes. Contudo, em outros contextos, podem funcionar como uma parte negociante, ofertante de produtos e serviços.

Há uma linha tênue que separa uma empresa que oferta bens e serviços por meio de plataformas digitais e empresas que intermediam negociações através de plataformas digitais[23].

---

20 DONEDA, Danilo. Novas faces do poder no mundo digital. **Website Danilo Doneda**. Disponível em: https://doneda.net/novas-faces-do-poder-no-mundo-digital/. Acesso em: 27 abr. 2025.

21 TAVARES, André Ramos. APP's e plataformas on-line na intermediação econômica no Brasil. **Revista de Direito Constitucional & Econômico**, São Paulo, Brasil, v. 1, n. 1, 2019, p. 33. Disponível em: https://ojs.unialfa.com.br/index.php/redec/article/view/1. Acesso em: 30 set. 2025.

22 Ver: Da corretagem, art. 722 do Código Civil. Ocorre quando uma pessoa tem a obrigação perante outra, mediante contrato, para atuar como intermediário na formulação de negócios jurídicos, auxiliando nas tratativas de um ou mais negócios, conforme as instruções recebidas do contratante, recebendo o corretor uma comissão pelo serviço prestado (BRASIL. **Lei 10.406, de 10 de janeiro de 2002.** Institui o Código Civil. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406compilada.htm. Acesso em: 21 jan. 2026.

23 De acordo com Gabriela Alban et al.: "Importante notar que a dinâmica da economia compartilhada mediada por plataformas se estrutura em uma relação trilateral complexa, envolvendo a plataforma, o prestador de serviço e o consumidor final. Cada ator possui papéis, interesses e expectativas distintas, cuja interação gera tensões significativas, especialmente no que tange à definição de responsabilidades. A plataforma atua como intermediária, possui interesse em crescer, manter a liquidez do mercado e coletar dados valiosos, enquanto busca minimizar seus próprios custos e responsabilidades legais [...] Por sua vez, o prestador de serviço, busca na plataforma

A título de exemplo, cita-se uma plataforma digital da empresa hoteleira francesa, a Accor, dona de inúmeras redes hoteleiras, como a Ibis, Novotel e Mercure. A plataforma, por meio de um aplicativo, tem a função de intermediar[24] negociações entre pessoas e a rede de hotéis de seu interesse, oferecendo uma ampla gama de opções para quem deseja se hospedar em uma das redes de hotéis vinculadas à empresa.

Figura 1. Imagem do aplicativo "All", que representa a empresa Accor S/A



Fonte: Accor S/A.

uma fonte de renda, principal ou alternativa, flexibilidade de horários e acesso facilitado a uma maior carteira de clientes. Seus interesses envolvem maximizar seus ganhos, manter uma boa reputação e ter autonomia em sua atividade, embora essa autonomia seja frequentemente questionada". Ver: ALBAN, Gabriela Fernanda Lucas et al. **Responsabilidade das plataformas digitais de intermediação em caso de danos causados por prestadores de serviços autônomos**. Trabalho de Conclusão de Curso. Repositório Institucional - Universidade Federal de Santa Catarina, 2025, p. 22. Disponível em: https://repositorio.ufsc.br/handle/123456789/266714. Acesso em: 29 set. 2025.

24 A intermediação pode ser realizada pela própria empresa que vai anunciar e dispor do imóvel de sua titularidade, sendo também a proprietária do aplicativo. Mas não há impedimento para a intermediação ser feita por uma empresa terceirizada, por meio da corretagem. Ver: Corretagem, artigos 722 a 729 do Código Civil (BRASIL. **Lei 10.406, de 10 de janeiro de 2002.** Institui o Código Civil. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406compilada.htm. Acesso em: 21 jan. 2026.

Da mesma forma que existe um aplicativo que representa uma empresa do ramo hoteleiro, ou seja, intermedia negociações de hospedagem, nos moldes da lei 11.771/2008, existem plataformas que intermediam negócios jurídicos que podem ser enquadrados tanto como hospedagem, como os vários tipos de locação, ou até mesmo negócios jurídicos não tipificados. É o caso do Airbnb.

Figura 2. Imagem do aplicativo "Airbnb", que representa a empresa Airbnb Plataforma Digital Ltda.



Fonte: Airbnb.

Mesmo com tal distinção, o uso de instrumentos digitais acaba por influenciar na realização de um negócio jurídico, já que a estrutura de negociação[25] que abarca as partes envolvidas no contrato pode ser modificada, não sendo as tratativas realizadas de forma convencional, pois o método tradicional de negociar foi substituído por novas formas, alavancadas pela tecnologia.

Cabe aos profissionais e aplicadores do direito interpretarem[26] e enquadrarem o negócio desenvolvido com a norma, já que ambos

25 HERMIDA, Pedro Ivo. **Mercado Imobiliário: Estratégias de Negociação**. Ipê das Letras, 2025.

26 STRECK, Lenio Luiz. Hermenêutica jurídica e(m) crise: Uma exploração hermenêutica da construção do direito. **Porto Alegre: Livraria do Advogado**, v. 2, ed. 11, 2014, p. 259-281. Disponível em: https://www.academia.edu/download/57000395/

devem ser analisados de forma uniforme, harmônica e compatível, haja vista que seus efeitos serão regulados pela regra que descreve o negócio ou operação realizada.

A hermenêutica jurídica não pode ser considerada meramente interpretativa, mas classificatória, já que estabelece o regime jurídico aplicável e, consequentemente, os efeitos do negócio jurídico quanto às obrigações dos envolvidos, assim como seu impacto na esfera tributária. Nesse sentido, o uso da hermenêutica jurídica é determinante:

> O sujeito sempre interpreta, uma vez que é a atividade hermenêutica que produz toda e qualquer compreensão. Essa noção amplia significativamente o objeto da atividade hermenêutica, que passa a responder, também no plano da práxis, pela experiência e realidade que engloba o intérprete, o objeto e a relação destes entre si e com o mundo (natural e jurídico) que os constitui e condiciona.[27]

Com o surgimento de plataformas digitais que conduzem e otimizam a exteriorização de vontades em uma negociação, os operadores da lei apresentam dificuldades ao analisar a conexão entre os mecanismos e acessórios utilizados em uma transação, o que influencia a análise interpretativa dos agentes nos negócios realizados em plataformas digitais.

A pretensão dos intérpretes colabora na hermenêutica jurídica, podendo acarretar em falhas interpretativas, haja vista que os resultados oriundos do enquadramento contratual do negócio estão conectados à motivação analítica do agente. Isso significa que o problema não está relacionado com a capacidade interpretativa dos

Hermeneutica_Juridica_em_Crise_Lenio_Streck_-_Cap._10.pdf. Acesso em: 24 set. 2025.

27 KIRCHNER, Felipe. Hermenêutica contratual e concreção. UFRGS, **Lume Repositório Digital**, 2009, p. 13. Disponível em: https://lume.ufrgs.br/handle/10183/202347. Acesso em: 24 set. 2025.

operadores do direito, mas com motivações tendenciosas ao realizar a classificação contratual do negócio jurídico.

Pouco importa o critério utilizado para a prática da interpretação: se não houver uma análise despretensiosa do intérprete, o enquadramento do negócio na respectiva modalidade contratual será considerada como deturpada, em virtude da vaidade do agente em qualificar o negócio de forma inadequada e para satisfazer seus interesses.

No caso de negócios jurídicos típicos, o enquadramento não deve ser compreendido como algo complicado, pois a classificação do negócio deve ser feita com base em um método de interpretação que objetiva o reconhecimento estrutural do negócio jurídico, que resultará na identificação de suas características contratuais e possibilitará a realização de uma análise coerente sobre o negócio jurídico e sua adequação com a norma.

Em contrapartida, quando for o caso de os negócios jurídicos apresentarem elementos incomuns ou combinados, haverá a necessidade do negócio ser verificado com base em elementos intrínsecos, como o vínculo obrigacional das partes envolvidas, somando-se com a finalidade das partes e o objeto de interesse, além de ser analisada a função econômica do negócio, que consiste na integralidade do conteúdo acordado e os seus efeitos no mundo jurídico.

Quando ocorrem distorções hermenêuticas envolvendo os operadores de lei que interpretam o negócio, ocorre o enquadramento sistêmico, porém, descaracterizado dos negócios jurídicos em questão, o que resulta na insegurança jurídica devido à pluralidade de entendimentos distorcidos, mesmo com a apresentação de elementos típicos da modalidade contratual respectiva e adequada.

É o que ocorre atualmente com o uso de plataformas digitais e os contratos envolvendo a disposição de espaços em uma habitação, tendo em vista que existe entendimentos divergentes entre julgadores, estudiosos e operadores do direito, no sentido de não conseguirem identificar o tipo de negócio que ocorreu, devido às inúmeras

interpretações desses negócios e as características que os compõem, tornando frustrante o enquadramento das características com as normas que disciplinam essa categoria de operações que envolvem imóveis.

Contratos já tipificados em lei, como as diversas espécies de contratos de locação e o contrato de hospedagem, são os principais exemplos que enfatizam essa contrariedade no momento do enquadramento do fato com a regra que o regula, tendo em vista que suas semelhanças influenciam na análise feita, entretanto, a literalidade do dispositivo guarda detalhes que conseguem impedir ou confundir o intérprete ao fazer a classificação, considerando que, dependendo dos detalhes da norma e dos elementos do negócio, é impraticável o total enquadramento do negócio jurídico realizado com o disposto na norma.

Por existirem semelhanças e ligeiras diferenças entre os negócios realizados por intermédio de plataformas digitais e o quadro normativo existente, ocorre o dissenso na própria doutrina e na jurisprudência dos tribunais quanto ao conceito dos negócios jurídicos desenvolvidos, o que ocorre devido às diversas fundamentações e compreensões diferentes sobre a "correta" definição desses negócios jurídicos[28], resultante da falta de uma previsão legal.

28 Uma demonstração disso, foi o que ocorreu com a empresa "uber", já que a dúvida sobre o enquadramento do negócio jurídico com a norma permaneceu uma incógnita por um bom tempo, levando em conta que o debate abordava a possibilidade da empresa ser enquadrada como uma empresa de transportes, ou uma empresa de intermediação e tecnologia. Conforme o entendimento de Jamili Salman e Jorge Fujita: "Esta dúvida pairou por muito tempo na sociedade em geral e na comunidade jurídica, causando grande insegurança jurídica proveniente de decisões judiciais divergentes proferidas acerca da proibição ou não da operação do serviço. Portanto, é importante analisarmos os agentes econômicos envolvidos, a natureza jurídica deste tipo de empresa e a relação jurídica estabelecida entre os agentes [...] Como demonstrado, a empresa está inscrita na atividade de intermediação de serviços e negócios, com atividades econômicas de desenvolvimento de software, preponderantemente, não sendo uma empresa de transporte de passageiros. Importante recordar que a empresa não tem qualquer carro ou frota em seu modelo de negócio, apenas aproxima a pessoa que necessita de transporte à pessoa que presta o serviço de transporte, até então não regulamentado por lei. A título de curiosidade, diferentemente da UBER, a empresa COOPERTAX, empresa de rádio táxi em operação desde 1981, está classificada na Receita Federal com código de atividade econômica principal "49.23-0-01 – Serviço

Através de uma análise de perspectiva indutiva, ao realizar os vínculos dos diversos negócios jurídicos, retratados por meio de plataformas digitais, e as normas que disciplinam modalidades já existentes, será possível distingui-las e conceituá-las, conforme suas características.

1.1 A EXPLORAÇÃO DA PROPRIEDADE COMO FORMA DE RELAÇÃO JURÍDICA

Quando sujeitos exercem direitos, surge um vínculo entre os indivíduos que praticaram uma conduta e os seus efeitos, pois ambos alcançam um ponto em comum[29]. A relação jurídica[30] consiste nessa conexão entre indivíduos que, ao exercerem direitos, causam uma interferência no meio social, diante de um objetivo em comum. Muitas vezes, essa interferência acaba se manifestando por meio de disputas e conflitos, ou pode apresentar cooperação [31]e união entre os sujeitos.

---

de táxi" e natureza jurídica "214-3 – Cooperativa"". Ver: (FUJITA, Jorge Shiguemitsu; SALMAN, Jamili El Akchar. Inovações tecnológicas baseadas na economia colaborativa ou Economia Compartilhada e a legislação brasileira: o caso UBER. **Revista de Direito, Economia e Desenvolvimento Sustentável**, p. 2526-0057, 2018.) Disponível em: https://core.ac.uk/download/pdf/210565768.pdf. Acesso em: 31 jan. 2026.

29 VILHENA, Paulo Emílio Ribeiro de. **Direito Público e Direito Privado sobre o prisma das Relações Jurídicas**. São Paulo: Ed. Saraiva, 1972.

30 O conceito de relação jurídica é bastante subjetivo, considerando que há uma associação da definição de relação jurídica com os conceitos de outros termos, como ato jurídico, fato jurídico e negócio jurídico. Para Luís Fernandes: "A constituição da relação jurídica depende, sempre, da verificação de um evento a que o Direito reconhece relevância como fonte de eficácia jurídica. É o que se designa por facto jurídico, tomando esta expressão num sentido amplo. Os factos jurídicos são, assim, primariamente, eventos da vida social. Mas nem todos estes eventos preenchem aquela categoria. Nela só cabem os que se mostrem adequados a produzir efeitos relevantes para o Direito". Ver: FERNANDES, Luís A. Carvalho. Teoria geral do direito civil: fontes, conteúdo e garantia da relação jurídica. **Universidade Católica**, Edição nº 5, 2017, p. 563-564. Disponível em: https://repositorio.ucp.pt/bitstreams/c0d2c929-4be1-4d7a-a6bb-383e4696e3d1/download. Acesso em: 28 dez. 2025.

31 BINMORE, Ken. RUBINSTEIN, Ariel. WOLINSKY, Asher. The Nash Bargaining Solution in Economic Modelling. The RAND Journal of Economics. **JSTOR**. Vol. 17, nº. 2, p. 176–188, 1986. Disponível em: https://www.jstor.org/stable/2555382. Acesso em: 31 jan. 2026.

Verifica-se que o uso de um bem ou o domínio de uma coisa, está envolvido com o exercício de direitos, assim como sua flexibilidade diante dos desdobramentos dessa relação jurídica entre os envolvidos, já que os efeitos do exercício de direitos terminam por englobar contextos e conflitar com a vontade e objetivos pessoais, devido ao convívio entre os agentes que os exercem.

Constata-se que a exploração de uma propriedade, com base no exercício de direitos previstos na norma, sempre ocorrerá por meio de relações jurídicas[32], considerando a existência do nexo entre o fato, o agente e a regra.

Quando é feita a análise dos diversos contratos celebrados envolvendo propriedades ou, no caso da presente pesquisa, bens imóveis como casas, apartamentos, sítios e as demais habitações que servem como moradia, é necessário abordar o conceito de propriedade privada e os meios difundidos que possibilitam as pessoas utilizarem esses bens[33].

A propriedade como um bem de uso exclusivo, pertencente à uma só pessoa ou a um determinado número de pessoas, remonta-se à antiguidade, onde pessoas delimitaram territórios onde podiam utilizar de forma contínua e segura os recursos advindos de uma localidade, sem a interferência de outras pessoas. Ainda assim, a propriedade privada[34] possui origem incerta, considerando que o domínio sobre a coisa sempre esteve presente na história humana. A

32 FERNANDES, Luís A. Carvalho, op. cit.

33 TONUCCI, João. Entre o Privado, o Público e o Comum: Repensando os direitos de propriedade da terra. Revista Direito e Práxis. **Scielo Brasil**, 16 dez. 2022. Disponível em: https://www.scielo.br/j/rdp/a/ZSnMTSKW3pn9MBdkZ9qXywm/?lang=pt#. Acesso em: 26 set. 2025.

34 LOCKE, John. Of property. In: **Theoretical and Empirical Studies of Rights**. Edited by Laura Beth Nielsen. Taylor and Francis Group. Routledge, London, Ed. 1 st, p. 13-27, 2017. Disponível em: https://www.taylorfrancis.com/books/edit/10.4324/9781315236353/theoretical-empirical-studies-rights-laura-beth-nielsen?refId=8a728e4b-5131-430a-abff-6df99f4790ec&context=ubx. Acesso em: 31 jan. 2026.

propriedade, como conceito, serviu apenas para materializar direitos já existentes nas relações entre as pessoas[35].

> Os direitos de propriedade são uma condição necessária, mas não suficiente, para o capitalismo. Isso ocorre porque todos os humanos têm alguma forma de direitos de propriedade, e até mesmo nossos ancestrais pré-humanos parecem ter tido direitos de propriedade, embora as formas de propriedade fossem bastante básicas (Rubin, 2002). Além disso, como Bailey (1992) demonstrou, mesmo tribos relativamente primitivas estudadas por antropólogos possuem sistemas de direitos de propriedade razoavelmente eficientes. Por exemplo, os direitos de propriedade são definidos em terras agrícolas quando as plantações estão sendo cultivadas, mas a terra está disponível para caça durante o período de pousio.[36] **(tradução nossa)**.

O direito de propriedade é regulado pelo Código Civil, que delimita a propriedade como o direito de usar, gozar, reaver e dispor da coisa, sendo tal conceito de caráter objetivo. Em virtude disso, sua conceituação é rígida, não havendo muita flexibilidade interpretativa no sentido da ampliação sobre o seu significado e finalidade. É o que dispõe o Código Civil: "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"[37].

35 MELLO, Maria Tereza Leopardi. Propriedade e outras formas de proteção de direitos - uma abordagem interdisciplinar. **Revista de Economia Contemporânea**. v. 20 n. 3 p. 430 - 457. 2016. Disponível em: https://www.scielo.br/j/rec/a/WCbrZ8ZQ9xJVRcLhtSgRb3J/?lang=en. Acesso em: 20 nov. 2024.

36 RUBIN Paul H.; KLUMPP Tilman. **Property Rights and Capitalism**. Department of Economics, Emory University. 27 jul. 2011, p. 1. Disponível em: https://sites.ualberta.ca/~klumpp/docs/PropertyRightsFinal.pdf. Acesso em: 26 set. 2025.

37 BRASIL. **Lei 10.406, de 10 de janeiro de 2002.** Institui o Código Civil. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406compilada.htm. Acesso em: 25 set. 2025.

Diante da particularidade de o sistema jurídico brasileiro[38] estar relacionado, em sua origem, com o modelo romano-germânico, ou seja, *civil-law*[39], resumindo-se ao direito positivado que retrata a lei de forma escrita e codificada, restou delimitado no ordenamento jurídico do país o instituto de direitos reais, ou direitos das coisas, disposto no art. 1.225 do Código Civil de 2002.

Essa matéria busca demonstrar direitos básicos relacionados à propriedade a fim de garantir a sua função na sociedade, que está relacionada com a produção de bens e serviços e, portanto, com a geração de riqueza por meio da propriedade[40].

Devido aos diversos e complexos contextos em que são aplicados os direitos inerentes aos bens, o direito das coisas, em sua essência, tem o objetivo de esclarecer o papel da propriedade nas relações humanas[41], sob uma perspectiva precisa, coerente e materializada, através de diretrizes básicas que conduzem os indivíduos a realizarem seus negócios jurídicos de forma organizada e clara, oferecendo ao detentor total entendimento acerca da sua capacidade de domínio sobre a coisa. Isso ocorre a partir de fundamentos que orientam a alocação e gestão de recursos com base nesses direitos vinculados à propriedade.[42]

38 SILVA, Diogo Bacha e. A valorização dos precedentes e o distanciamento entre os sistemas civil law e common law. **Revista de Direito da Faculdade Guanambi**. Guanambi, v. 4, n. 01, p. 63–88, 2017. DOI: 10.29293/rdfg.v4i01.129. Disponível em: https://portaldeperiodicos.animaeducacao.com.br/index.php/RDFG/article/view/13880. Acesso em: 26 set. 2025.

39 BUSSI, S. L. Sistema Civil Law e Common Law: aproximação e segurança jurídica. **Anais do Congresso Brasileiro de Processo Coletivo e Cidadania**, v. 7, n. 7, p. 1476–1498, 2020. Disponível em: https://revistas.unaerp.br/cbpcc/article/view/1697. Acesso em: 26 set. 2025.

40 MUELLER, Bernardo. Análise Institucional de Direito e Economia: O papel central de direitos de propriedade e custos de transação. **REI - Revistas Estudos Institucionais**, v. 9, n. 1, p. 1–20, 2023. Disponível em: https://estudosinstitucionais.emnuvens.com.br/REI/article/view/747. Acesso em: 25 set. 2025.

41 CHAUÍ, Marilena. **Estado de Natureza, contrato social, Estado Civil na filosofia de Hobbes, Locke e Rousseau**. Filosofia. São Paulo: Ed. Ática, v. 220, 2000.

42 COOTER, Robert; ULEN, Thomas. **Direito e Economia**. Tradução: Luis Marcos Sander, Francisco Araújo da Costa. Nº. 5. ISBN 978-85-7780-722-2. Porto Alegre: Bookman, 2010.

Como já exposto, desde os primórdios o ser humano sentiu a necessidade de usar e desfrutar dos benefícios advindos dos recursos naturais que uma determinada gleba de terra poderia lhe proporcionar[43]. Na atualidade, surgiram meios e tecnologias capazes de aprimorar e otimizar o exercício de direitos reais, como é o caso dos contratos envolvendo o acesso, a posse e o controle de um bem.

Em pleno séc. XXI, contratos que servem para regular diversos negócios jurídicos são celebrados através de plataformas digitais que possibilitam uma maior celeridade entre o acordo de vontades dos pactuantes, assim como fornecem mais informações sobre os elementos que compõem o objeto do contrato[44].

Os aplicativos, sites e as demais plataformas digitais têm sua serventia como uma forma de conduzir os contratantes envolvidos a diversas formas de cooperação, oportunidade em que as relações entre os indivíduos resultam em um melhor aproveitamento de uma tecnologia ou espaço e, por consequência, em custos menores.

Surge, assim, a economia de compartilhamento, também chamada de economia colaborativa. Esse tipo de sistema possibilita que as pessoas envolvidas em um determinado negócio jurídico maximizem o uso e distribuição de recursos, além de diminuir custos através da colaboração entre elas[45]. Dessa forma, o compartilhamento do uso de bens e serviços, resulta na sustentabilidade por meio de novas tecnologias, como é o caso do uso das plataformas digitais.

43 TEPEDINO Gustavo; SCHREIBER Anderson. A Garantia da Propriedade no Direito Brasileiro. **Revista da Faculdade de Direito de Campos**, Ano VI, n.º 6 - Junho de 2005.

44 ALBANO, Ana Laura. **Contratos e assinaturas digitais nas transações imobiliárias**: uma análise da validade jurídica na era digital. 2023. 65 f. Trabalho de Conclusão de Curso (Graduação em Direito) – Faculdade de Ciências Humanas e Sociais, Universidade Estadual Paulista, Franca, 2023. Disponível em: https://repositorio.unesp.br/items/93c1d1bb-7126-4d52-a31c-6c5aa0589cfd. Acesso em: 27 set. 2025.

45 SCHOR, Juliet. Debatendo a economia do compartilhamento. **Economias do compartilhamento e o direito.** Curitiba: Juruá, p. 21-40, 2017. Disponível em: https://internetlab.org.br/wp-content/uploads/2017/12/Economias_do_compartilhamento_e.pdf#page=22 Acesso em: 27 set. 2025.

1.2 A ECONOMIA COLABORATIVA OU COMPARTILHADA E A SUA UTILIZAÇÃO NOS NEGÓCIOS JURÍDICOS

A economia compartilhada[46], também denominada economia colaborativa, busca retratar um fenômeno que representa mudanças significativas nas negociações e nas relações humanas de cunho econômico.

O conceito de economia compartilhada é bastante subjetivo, contudo, com base no seu funcionamento, é possível afirmar, em síntese, que o fenômeno consiste em um modelo de mercado originado pelo avanço da tecnologia digital:

> O termo economia do compartilhamento vem para descrever o fenômeno ocasionado pela difusão de plataformas tecnológicas de prestação de serviços on-line centradas na forma híbrida entre possuir e usar. As plataformas tecnológicas são um conjunto de tecnologias e componentes padronizados que servem de base para o desenvolvimento de bens e serviços. Essas plataformas são dependentes de efeitos de rede, ou seja, quanto mais usuários as utilizam, mais valiosas se tornam tanto para os proprietários quanto para usuários. Nessa ótica, a base da EC está nas plataformas tecnológicas, que estão diretamente ligadas às inovações tecnológicas das últimas décadas[47].

46 ZANATTA, Rafael AF. Economias do compartilhamento: superando um problema conceitual. **Economias do Compartilhamento e o Direito**, p. 79-106, 2017. Disponível em: https://internetlab.org.br/wp-content/uploads/2017/12/Economias_do_compartilhamento_e.pdf#page=80. Acesso em: 27 set. 2025.

47 SOARES, Luana Doval Rojas. O Airbnb como exemplo de resiliência de plataformas de compartilhamento. 2022. 37 f. Trabalho de Conclusão de Curso (Bacharelado em Ciências Econômicas) - **Instituto de Economia, Universidade Federal do Rio de Janeiro**, Rio de Janeiro, 2022, p. 9. Disponível em: https://pantheon.ufrj.br/handle/11422/22129. Acesso em: 27 set. 2025.

Termos como "colaboração"[48] e "compartilhamento"[49] servem para retratar a modificação na forma de utilizar um bem ou realizar um serviço, uma vez que a cooperação entre indivíduos chegou em sua plenitude, ao ponto de o bem-estar de uma sociedade ser otimizado pelo uso conjunto de produtos e serviços, resultando em custos menores para os envolvidos.

Apesar de existirem estudos acerca das vantagens e desvantagens dessa nova forma de relação interpessoal, considerada inovadora e impulsionada por tecnologias inéditas, é evidente que essa nova forma de gerenciar recursos está cada vez mais se mostrando presente no mercado[50].

As plataformas digitais possibilitam o acesso às informações de forma rápida e dinâmica, haja vista que com o desenvolvimento de meios móveis computadorizados como smartphones, tablets e notebooks, ficou mais fácil para os indivíduos se comunicarem e fornecerem informações sobre produção e consumo de bens e serviços.

Observa-se que o surgimento desse ambiente virtual aprimorou a forma das pessoas negociarem:

> Plataformas digitais podem ser compreendidas como modelos de negócio que possibilitam a interação de pelo menos duas partes ou polos, que ficam agregados e em contato um com o outro. Dessa forma, longe de serem meros instrumentos ou ferramentas, as plataformas digitais são, na verdade, o próprio modelo de negócio, baseado em criação de networks

48 ROVERE, R.; PUNZO, L. **Inovações em turismo na economia do compartilhamento**. In: TIGRE, P. B. Inovação em serviços na economia do compartilhamento. São Paulo: Saraiva Educação, 2019. p. 236-253.

49 ROBLEK, V. et al. Complexity of a sharing economy for tourism and hospitality. **Tourism & Hospitality Industry**. Congress Proceedings, p. 374-387, 2016.

50 TEIXEIRA, André FSCA. Habitação na economia colaborativa: análise, desafios e regulação. In: **Economia Colaborativa**. UMinho Editora, 2023, p. 99-100. Disponível em: https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=9678909. Acesso em: 27 set. 2025.

> escaláveis e com grandes efeitos de rede, bem como na conectividade[51].

Empresas como Airbnb[52], Uber[53], Ifood etc., implementaram um novo sistema de produção colaborativa entre pares, maximizando resultados através de esforços individuais em um contexto coletivo, ao mesmo tempo em que há uma diminuição no uso de recursos que seriam utilizados de forma particular e apenas para proveito próprio.

Percebe-se que a economia de compartilhamento alavancou muitos negócios jurídicos por meio de plataformas digitais. Isso demonstrou que o funcionamento de aplicativos consegue estimular pessoas a cooperarem mais entre si, por intermédio de ferramentas desenvolvidas por essas empresas que buscam o lucro através de negócios jurídicos conduzidos digitalmente, com o uso de imagens, dados e interfaces operacionais que auxiliam fornecedores e consumidores[54], transmitindo segurança e confiança, e, por consequência, redução da assimetria de informações[55] entre os envolvidos em uma negociação.

---

51 FRAZÃO, Ana. **O poder das plataformas digitais.** O que são e quais as suas repercussões sobre a regulação jurídica. 2017, p. 1. Disponível em: https://www.professoraanafrazao.com.br/files/publicacoes/2017-07-12-O_poder_das_plataformas_digitais.pdf. Acesso em: 27 set. 2025.

52 DAMAZIO, Marcelle Figueiredo. A regulamentação do Airbnb no Brasil: qual seria a natureza jurídica do aplicativo? 2021. Trabalho de Conclusão de Curso – Faculdade Nacional de Direito, **Universidade Federal do Rio de Janeiro**, Rio de Janeiro, 2021. Disponível em: https://pantheon.ufrj.br/handle/11422/16017. Acesso em: 27 set. 2025.

53 SANTOS Folgueira, R.; P. SILVA, A. L.; CARVALHO, C. E. Economia do Compartilhamento e Custos de Transação: os casos Uber e Airbnb. **Pesquisa & amp; Debate Revista do Programa de Estudos Pós-Graduados em Economia Política**, *[S. l.]*, v. 31, n. 1(55), 2019. Disponível em: https://revistas.pucsp.br/index.php/rpe/article/view/40293. Acesso em: 28 set. 2025.

54 MARTINS, João Victor Ruiz; RIBEIRO, Marcia Carla Pereira. Economia do Compartilhamento, Assimetria Informacional e Regulação Econômica Consumerista. **Revista de Direito, Economia e Desenvolvimento Sustentável**, Florianópolis, Brasil, v. 2, n. 2, p. 34–52, 2017. DOI: 10.26668/IndexLawJournals/2526-0057/2016.v2i2.1386. Disponível em: https://indexlaw.org/index.php/revistaddsus/article/view/1386. Acesso em: 28 set. 2025.

55 DA SILVEIRA, Alexandre Borba. Economia colaborativa: reflexões a partir da literatura. **Desenvolve Revista de Gestão do Unilasalle**, v. 6, n. 2, p. 143-161, 2017.

Uma observação importante a ser feita quanto à economia colaborativa é que nem sempre ela vem desacompanhada de externalidades[56], sejam elas positivas ou negativas. Mesmo apresentando bons resultados, frutos das relações interpessoais supracitadas, uma comunidade ou sociedade de pessoas podem sofrer com determinados efeitos desse sistema colaborativo, tendo em vista que pode haver uma interferência no direito de terceiros que optam por não participar desse círculo no negócio desenvolvido.

Surge a problemática da responsabilidade civil envolvendo o uso de plataformas digitais na celebração de contratos que representam esses negócios jurídicos. Por serem intermediadoras, a imputação da responsabilidade deveria ser uma iniciativa das empresas que se manifestam por meio de tais plataformas:

> A questão principal que se mantém é a da responsabilidade das plataformas que servem como intermediários, algo que depende de legislação nacional e que ainda se mantém por resolver a nível europeu ou internacional. [...] A situação da economia colaborativa na habitação é ainda razoavelmente débil e dependente da boa vontade das plataformas, que não parecem possuir incentivos suficientes para assumir um papel mais ativo na sua autorregulação[57].

A discussão acerca da responsabilidade civil dos envolvidos parece ser algo inusitado e sofisticado, talvez por envolver aspectos relacionados à tecnologia digital. Fato é que, independentemente do

Disponível em: https://revistas.unilasalle.edu.br/index.php/desenvolve/article/view/3378. Acesso em: 27 set. 2025.

56 ABREU JÚNIOR, Fernando Souza. **Economia compartilhada : implementação do táxigov na Universidade de Brasília**. 2019. 108 f., il. Dissertação (Mestrado Profissional em Gestão Pública) — Universidade de Brasília, Brasília, 2019. Disponível em: https://repositorio.unb.br/handle/10482/38770. Acesso em: 27 set. 2025.

57 TEIXEIRA, André F.S.C.A. Habitação na economia colaborativa: análise, desafios e regulação. In: **Economia Colaborativa**. UMinho Editora, 2023. p. 795. Disponível em: https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=9678909. Acesso em: 27 set. 2025.

envolvimento do uso de plataformas digitais, nada se altera quanto a isso, bastando haver a análise acerca da formulação do negócio jurídico entre as partes e a sua relação com os critérios para configurar a responsabilidade civil[58] dos envolvidos, como o nexo de causalidade, o dano e a culpa dos agentes.

Por causa dessa intervenção na vida de terceiros[59] de boa-fé que os aplicadores e operadores da lei buscam delimitar a natureza jurídica contratual que regula esse tipo de negócio jurídico, uma vez que o objetivo seria reduzir tais externalidades[60] negativas, com base em regramentos que disciplinam o método em que esses negócios seriam desenvolvidos.

Para haver o enquadramento ou definir o tipo contratual a ser empregado é necessário estabelecer os elementos que caracterizam o negócio jurídico, pois deve-se analisar e compreender o seu funcionamento e peculiaridades para, assim, conceituar e dar uma nomenclatura ao negócio jurídico realizado, pautado e organizado através de um contrato.

Junto à manifestação de vontade por parte de pessoas que desejam celebrar um contrato existem circunstâncias determinantes

58 Em relação à responsabilidade civil objetiva dos agentes, por envolver empresas prestadoras de serviços, além da existência de relação de consumo, há a incidência de normas especiais como a lei consumerista, a qual prevê dispositivos específicos que disciplinam sobre a responsabilidade civil objetiva do fornecedor. Ver: art. 14 do CDC. (BRASIL. **Lei 8.078, de 11 de setembro de 1990.** Dispõe sobre a proteção do consumidor e dá outras providências.) Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8078compilado.htm. Acesso em: 6 jan. 2026.

59 Conforme assinala Leonardo Aquino, a exceção quanto à criação de direitos e obrigações por intermédio contratual imposto a terceiros não é algo atual, tendo em vista que tal assunto já foi relatado por Orlando Gomes: "Em regra, não é possível criar, mediante contrato, direitos e obrigações para outrem. Sua eficácia interna é relativa; seu campo de aplicação comporta, somente, as partes. Há contratos que, fugindo à regra geral, estendem seus efeitos a outras pessoas, quer criando, para estas, direitos, quer impondo obrigações". Ver: GOMES, Orlando. **Contratos**. 26ª ed. Atualizada por Antônio Junqueira de Azevedo e Francisco Paulo de Crescenzo Marino. Rio de Janeiro: Forense, 2008, p. 38; Citado por: AQUINO, Leonardo Gomes de. **Teoria Geral dos Contratos**. Expert Editora Digital. Belo Horizonte, 2021, p. 83. Disponível em: https://experteditora.com.br/wp-content/uploads/2021/11/Teoria-Geral-dos-Contratos.pdf. Acesso em: 6 jan 2026.

60 Ver: GICO JUNIOR, Ivo Teixeira. **Análise econômica do processo civil**. 2. ed. Indaiatuba: Editora Foco, p. 55, 2023.

para que o negócio realizado seja considerado válido e legítimo aos olhos de terceiros. Por isso, é essencial a descrição e a qualificação de um negócio jurídico em um ambiente de uma sociedade ou comunidade para que o ocorrido seja reconhecido, respeitado e até mesmo praticado por demais indivíduos que compõem o sistema.

A importância em definir um negócio jurídico reside na natureza dos atos jurídicos praticados, o que determina o objetivo dos envolvidos com a situação ocasionada. Com a junção de fatores como a pretensão, os meios aplicados para atingir seu fim e o resultado dessa relação jurídica, o indivíduo alcança o auge em sua percepção acerca do negócio praticado. Isso fornece maior segurança em futuras tratativas, além de gerar confiança nos termos combinados entre os envolvidos.

A representação contratual dos múltiplos negócios realizados será melhor organizada no tópico seguinte, a fim de delimitar a relação entre eles, uma vez que há negócios regulados por contratos tipificados e não tipificados na norma.

2 A TIPICIDADE CONTRATUAL. CONTRATOS TÍPICOS E ATÍPICOS

Um fator que obrigatoriamente deve ser abordado nesta pesquisa é a questão da tipicidade contratual. Os contratos que são celebrados no âmbito das plataformas digitais podem ter sua estrutura e elementos previstos ou não em lei, de forma rígida ou flexível.

No presente capítulo será abordado o conceito e os requisitos para um contrato ser considerado típico ou atípico, dada as características do negócio jurídico realizado. Será explicado sobre a distinção entre um contrato atípico e um contrato com cláusulas ilícitas e como o conteúdo do contrato é determinante para identificar cada um desses contratos.

Devido à diversidade de negócios celebrados e à dificuldade em se estabelecer a natureza jurídica do contrato envolvendo essas variadas plataformas digitais e bens imóveis, alguns negócios jurídicos celebrados encontram-se sem uma regulamentação específica[61], haja vista as peculiaridades e detalhes sobre o tipo de serviço ou produto que a empresa está ofertando no mercado, isso somado ao fato de que a sua forma de concepção aproxima-se bastante de negócios jurídicos já tipificados em lei.

A realização de um negócio jurídico pode estar prevista, ou não, em lei. Acontece que os contratos celebrados por meio das plataformas digitais podem variar desde um contrato de locação por temporada previsto na Lei 8.245/90 (Lei de Locações) até um contrato de hospedagem previsto na Lei 11.771/2008 (Lei do Turismo), como foi exposto anteriormente.

A tipificação do contrato celebrado é determinante para que haja uma análise mínima sobre a pretensão das partes acerca do acordo de vontade, assim como para estabelecer uma regulação jurídica

61 SOUZA, Rafael Braga de; LEONELLI, Gisela Cunha Viana. Como as cidades brasileiras estão lidando com o Airbnb? Colocando a regulação em perspectiva / How are brazilian cities dealing with Airbnb? Putting the regulations into perspective. **Revista de Direito da Cidade**, v. 13, n. 1, p. 486–514, 2021. DOI: 10.12957/rdc.2021.45740. Disponível em: https://www.e-publicacoes.uerj.br/rdc/article/view/45740. Acesso em: 13 out. 2025.

sobre os efeitos do contrato entre as partes e em relação a terceiros. É vista, de um lado, a função normativa do contrato, e, por outro, a autorregulação dos interesses dos envolvidos.

Quanto a sua classificação, os contratos típicos[62] são aqueles em que o negócio jurídico representado está catalogado ou categorizado na lei, já que a identificação e regras aplicadas a esses determinados negócios jurídicos já foram estabelecidas pela norma, seja através do Código Civil ou por meio de regime jurídico específico, devido à recorrência e à tradicionalidade das ocasiões em que foi realizado tal negócio jurídico.

A tipicidade contratual está relacionada não apenas com a previsão legislativa formal, mas com um núcleo estrutural reconhecido por uma norma contendo elementos essenciais para sua existência, havendo um regime jurídico próprio que prevê a sua vigência no ordenamento jurídico.

Por outro lado, os contratos atípicos não possuem disposição legal sobre o negócio ajustado entre as partes, tendo em vista que as peculiaridades do negócio jurídico impossibilitam a sua terminologia.

> Assim, uma das grandes novidades do CPC de 2015 é que, além de consolidar e condensar em dois de seus artigos (190 e 191) a possibilidade de celebração dos negócios jurídicos processuais típicos (tanto aqueles

62 Em vista disso, assim explica Leonardo Aquino: "O contrato típico é aquele que se encontra expressamente previsto em lei, com sua regulamentação própria, com conteúdo de obrigações e direitos previsto na norma, ou seja, a regra vem estabelecida mais ou menos ampla em uma determinada lei, seja o próprio Código Civil (há 23 tipos contratuais), seja na legislação extravagante. Há, em texto legal, o arcabouço jurídico próprio de um dado contrato. Sendo os contratos típicos concebidos para a satisfação de uma função, a realização de uma operação econômica, está inserida na liberdade de estipulação que permite às partes estabelecerem no contrato o conteúdo que desejarem para a satisfação da concreta constelação de interesses dos contratantes, desde que não contrariem disposições imperativas da lei aplicável ao contrato. Por exemplo: contrato de compra e venda, de doação, de locação, de mandato, de prestação de serviço, de comodato, de mútuo, de agência etc." (AQUINO, Leonardo Gomes de. **Teoria Geral dos Contratos**. Belo Horizonte: Expert Editora Digital, 2021, p. 276). Disponível em: https://experteditora.com.br/wp-content/uploads/2021/11/Teoria-Geral-dos-Contratos.pdf. Acesso em: 6 jan 2026.

> já existentes na lei anterior, quanto outros novos), abriu-se também a possibilidade de realização dos negócios jurídicos processuais denominados como atípicos, ou seja, aqueles cujo objeto da convenção ou do acordo não está tipificado na legislação[63].

A tipificação do contrato é de relevante importância para o tema em discussão, uma vez que na atualidade existem diversos entendimentos sobre a natureza jurídica dos contratos que envolvem empresas que utilizam plataformas digitais para oferecer serviços e produtos referentes à hospedagem, locação e compra e venda de imóveis residenciais[64].

Dentre as diversas modalidades de acomodação oferecidas pelas empresas Shortstay, Roomgo, VRBO Booking e, em especial, a empresa Airbnb, esta última possui particularidades em sua modalidade que dificultam o enquadramento do negócio jurídico realizado, talvez pelo fato de ser a plataforma mais tolerante quanto aos inúmeros tipos contratuais possíveis de serem celebrados em sua plataforma. Em comparação com a natureza jurídica dos contratos já previstos em lei, o negócio jurídico em questão pode parecer anormal quando se discute sua tipificação contratual.

63 SMUCZEK, Rosane Pabst Caldeira. Uma análise crítica sobre os negócios jurídicos processuais e o poder de instrução do magistrado. **Revista Jurídica da Escola Superior de Advocacia.** OAB - PR. Ano 4, Ed. n° 1, 2019. p. 93. Disponível em: https://revistajuridica.esa.oabpr.org.br/wp-content/uploads/2019/05/revista-esa-9.pdf#page=93. Acesso em: 4 jan. 2026.

64 De acordo com Rosane Smuczek: "No que concerne aos negócios processuais típicos, o principal limite seria, talvez, tão somente a necessidade de perfeito enquadramento do seu objeto às hipóteses previstas na lei. Já quanto aos negócios atípicos, como não há um objeto de convenção preestabelecido na lei, sendo vastas as hipóteses de negociação, frutos da criação e das necessidades das partes envolvidas no acordo, a fixação dos limites encontraria talvez maior dificuldade de ser estabelecida." Ver: SMUCZEK, Rosane Pabst Caldeira. Uma análise crítica sobre os negócios jurídicos processuais e o poder de instrução do magistrado. **Revista Jurídica da Escola Superior de Advocacia.** OAB - PR. Ano 4, Ed. n° 1, 2019. p. 95. Disponível em: https://revistajuridica.esa.oabpr.org.br/wp-content/uploads/2019/05/revista-esa-9.pdf#page=93. Acesso em: 4 jan. 2026.

Entretanto, devido a fatores intrínsecos à literalidade da norma, como será exposto posteriormente, é errôneo alegar que o vínculo do negócio realizado através das plataformas seja estritamente direcionado a esses dois institutos.

Percebe-se que, por mais semelhante que seja um negócio a outro, é possível a existência de detalhes que poderão diferenciar totalmente a natureza jurídica contratual entre eles e, portanto, embaraçar a sua interpretação. Por consequência, tornam-se confusos os atributos jurídicos ligados a ele, como a existência, vigência, validade e eficácia do negócio jurídico.

É importante ressaltar que com essa variação de tipos de negócios celebrados via plataforma digital, não há, na legislação federal, qualquer tipo de regulação sobre os negócios jurídicos desenvolvidos por essas "empresas de hospedagem", como muitas das vezes são chamadas. Contudo, o costume do legislador em associar contratos já tipificados em lei, com fenômenos tidos como inovadores, faz com que haja uma tentativa indireta de regulá-los, seja através da modificação de uma norma em vigor ou da criação de uma nova disposição normativa.

No tocante ao surgimento de uma nova lei ou instituto responsável por regular os negócios jurídicos realizados com essas empresas através de plataformas digitais, constata-se várias peculiaridades no próprio negócio desenvolvido, sem mencionar a falta de compreensão dos legisladores sobre esse mesmo negócio jurídico, já que seria incoerente tipificar um contrato, considerando a existência de vários outros de mesma situação, isto é, sem tipificação, seja porque o contrato celebrado não é relevante o bastante para ser tipificado ou porque ele não possui características suficientes para desassociá-lo com uma espécie de contrato já existente.

É importante salientar a existência de um fator que influencia na questão da classificação contratual: a incidência fiscal na interpretação do negócio jurídico, uma vez que o contexto tributário está correlacionado com o tema do presente trabalho, como será abordado no tópico 2.2.

2.1 OS REQUISITOS PARA O ENQUADRAMENTO DO NEGÓCIO JURÍDICO COMO CONTRATO TÍPICO

No que concerne aos requisitos para enquadrar um determinado negócio jurídico a um modelo específico de contrato, várias nuances estão envolvidas, pois, ao enquadrar um negócio em um tipo contratual estruturalmente organizado e com regras próprias disciplinadas em lei, o profissional do direito estará adequando o negócio aos moldes e ao acolhimento da norma em relação ao negócio realizado.

Os requisitos necessários dependem de particularidades próprias contidas na norma, tendo em vista a recepção da regra com o conteúdo do negócio jurídico realizado. Essa relação direciona a tipificação contratual de um negócio jurídico[65]. Ou seja, deve haver uma congruência entre a finalidade no tocante à celebração do

65 Nesse sentido, a finalidade de tipificar um contrato reside no preenchimento de uma lacuna interpretativa acerca da compreensão de um fenômeno pela sociedade, que busca solucionar esse anseio com base na regulamentação normativa de um fenômeno que não necessariamente lhe é estranho. Nas palavras de Ivo Gico Jr.: "No Brasil, pouco valorizamos a autonomia e a vontade do indivíduo e tendemos a achar que o Estado, e seu braço regulatório, sabem o que é melhor para você e os demais". (GICO JUNIOR, Ivo. Teixeira. Como escrever uma tese em direito. **Working Paper**. UniCeub, Brasília, 2019, p. 6) Disponível em: https://www.researchgate.net/profile/Ivo-Gico-Junior/publication/333534066_Como_Escrever_uma_Tese_em_Direito/links/5cf29c82a6fdcc8475fccd31/Como-Escrever-uma-Tese-em-Direito.pdf?_Essa necessidade de conceituar negócios jurídicos por meio de contratos tipificados na norma é abordada também por Ângelo Carvalho: "A ideia de tipo e a opção pela sistematização do Direito dos Contratos ao redor dessa noção não constitui simplesmente escolha arbitrária da doutrina ou do legislador, mas representa escolha teórica por um determinado modo de explicação do mundo. Trata-se, em síntese, de instrumento teórico voltado a conformar fenômeno plural como a liberdade de contratar a uma estrutura abstrata que pretenda assimilar e encapsular dados que, no mundo real, seriam encontrados de maneira caótica e desordenada. A organização do direito – e notadamente do Direito dos Contratos – em torno de tipos consiste em uma espécie de superação – ou ao menos de um aperfeiçoamento – do pensamento a partir de conceitos que marcou a dogmática alemã do século XIX, tendo em vista a dificuldade de a explicação dos fenômenos jurídicos a partir de conceitos acompanhar adequadamente a dinâmica da realidade econômica". Ver: CARVALHO, Ângelo Gamba Prata de. **Contratos atípicos no Direito Empresarial**: a atipicidade contratual entre contratos socialmente típicos e novos negócios. 2023. 390 f. Tese (Doutorado em Direito) — Universidade de Brasília, Brasília, 2023, p. 91. Disponível em: https://repositorio.unb.br/bitstream/10482/48523/1/AngeloGambaPrataDeCarvalho_TESE.pdf. Acesso em: 6 jan. 2026.

contrato, implicando o motivo e a razão para o desenvolvimento do negócio jurídico, com a exteriorização da vontade dos agentes que expressam desejo em atingir o ato jurídico perfeito[66], somado ao fato da necessidade de haver uma análise interpretativa, a fim de ser verificado se tal negócio possui qualidades que se submetem aos ditames da norma.

Existe uma flexibilidade na norma ao recepcionar negócios jurídicos em relação à tipificação contratual, pois não há necessidade do negócio ser totalmente condizente com as especificações legais, no sentido de suas características contratuais serem estritamente compatíveis com o dispositivo legal para que ocorra o seu enquadramento com a norma e seja considerado um contrato típico.

Isso ocorre em virtude dos atributos inerentes[67] à norma, que têm o condão de abranger inúmeros negócios em uma única categoria, dado o histórico, o contexto e a identificação da pretensão manifestada pelas partes.

66 O contrato celebrado, também definido como ato jurídico perfeito, remonta ao sentido de consumação dos efeitos gerados pelo ato, pois se completou nos moldes da norma que estava em vigor no momento de sua celebração. Ver artigo 6º, §1º da LINDB. Ver: BRASIL. **Decreto-Lei 4.657, de 4 de setembro de 1942.** Lei de Introdução às normas do Direito Brasileiro. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Decreto-Lei/Del4657.htm. Acesso em: 6 jan. 2026.

67 Para que não haja o enquadramento de um negócio jurídico com todos os atributos de um contrato típico, em seu respectivo tipo contratual, é essencial que esse negócio seja contrário à essência da descrição normativa acerca do negócio. Não será por causa de trivialidades que um negócio jurídico não deva ser enquadrado no seu respectivo tipo contratual. A título de exemplo, menciona-se o contrato de permuta, que consiste na troca de bens ou serviços entre as partes. Contudo, o valor do bem ou serviço na troca pode ser desproporcional, prejudicando uma das partes, logo, pode haver a necessidade de uma compensação em dinheiro, a "torna". Muitos intérpretes poderiam defender que o contrato celebrado não seria uma permuta, mas um contrato de compra e venda, o que não é o caso. É o que assevera Tercio Junior: "Entende-se, por isso, de um lado, que, como o Código Civil, no caso de troca entre ascendente e descendente, fale de valores desiguais, há de se admitir, de princípio, que, no escambo em geral, não de se descarta a possibilidade de desigualdade de valores entre as coisas que se trocam. Por consequência, sua apuração e a possibilidade de complementação das diferenças surgem como um tema natural, fazendo da *torna*, enquanto valoração de interesses, parte característica da permuta". Ver: JUNIOR, T. S. F. Da permuta no direito brasileiro. **Revista de Direito Privado**, v. 2016, 2016, p. 2. Disponível em: https://professor.pucgoias.edu.br/SiteDocente/admin/arquivosUpload/13374/material/Da%20permuta%20no%20direito%20brasileiro%20-%20Tercio%20Sampaio.PDF. Acesso em: 6 jan. 2026.

Entretanto, é preciso ser constatada semelhanças suficientes entre as singularidades e especificidades manifestadas pelo negócio jurídico e as diretrizes espelhadas na redação da norma sobre um conjunto de negócios jurídicos que abarcam outros negócios com pontos em comum, de forma que o enquadramento é determinado com base em suas similitudes, visto que os efeitos jurídicos já são conhecidos e dispostos na lei.

A tipificação contratual tem sua importância ao qualificar um negócio jurídico de acordo com sua essência, estabelecendo uma certa previsão acerca de seus detalhes e peculiaridades, aliado à frequência e à habitualidade que tal negócio é celebrado. Em termos práticos, o contrato típico é o resultado de uma tentativa já antiga de oferecer maior segurança[68] sobre a modalidade negocial utilizada na celebração de um acordo.

Devido ao formato que o contrato típico possui, este consegue fornecer previsibilidade e diminuição de custos de transação[69] a respeito do que as partes almejam, pois suas regras encontram-se positivadas na norma, ou seja, o negócio jurídico está esclarecido e previsto com toda a sua estrutura delimitada em uma lei.

68 Ao abordar o assunto da segurança das partes é preciso explicar que a tipificação contratual teve sua origem ligada à codificação. Ela oferece uma visão mais ampla acerca dos riscos que um negócio jurídico pode apresentar, tendo em vista que tal percepção auxilia em relação ao cumprimento da obrigação originada pelos interesses das partes, frente a eventuais condutas oportunistas de envolvidos ou terceiros. Ver: CARVALHO, Ângelo Gamba Prata de. **Contratos atípicos no Direito Empresarial**: a atipicidade contratual entre contratos socialmente típicos e novos negócios. 2023. 390 f. Tese (Doutorado em Direito) — Universidade de Brasília, Brasília, 2023, p. 63. Disponível em: https://repositorio.unb.br/bitstream/10482/48523/1/AngeloGambaPrataDeCarvalho_TESE.pdf. Acesso em: 6 jan. 2026.

69 Os custos de transação consistem na soma de todos os recursos exauridos pelas partes, antes e após a celebração de um acordo, para fins de sua concretização, sejam recursos materiais ou imateriais, como o tempo, paciência, transporte, estudo etc. São custos considerados essenciais em uma negociação, mas podem ser atenuados por meio da eficiência na alocação desses recursos. (COASE, Ronald. The nature of the firm. **Economica**. v. 4, n. 16, p. 386-405, nov. 1937). Ainda nesse sentido, conforme conceitua Ivo Gico Jr.: "Os custos de transação incluem os custos de procura de um parceiro, os custos de negociação dos termos da troca, os custos de monitoramento da transação após o acordo e os custos de coerção para fazer valer o acordo, caso o parceiro não cumpra com o acordado". Ver: GICO JR., Ivo Teixeira. **Análise econômica do processo civil**. 2. ed. Indaiatuba: Editora Foco, 2023, p. 112.)

O surgimento dessa prática de padronização de certos negócios remonta aos anseios do Estado em regular determinados negócios jurídicos, impondo regras suplementares, de acordo com práticas e costumes comuns à época de sua implementação, conduzindo o negócio a termos e condicionantes de caráter impositivo, uma vez que ambas as partes ficam à mercê de tais preceitos que as vinculam, gerando uma notável limitação da autonomia privada[70], ao mesmo tempo em que oferece um parâmetro de controle que atenua eventuais divergências entre as partes, no que se refere ao que foi acordado entre elas.

O método de catalogar contratos influencia na sistemática contratual, no sentido de estabilizar a interpretação nas relações contratuais, mas funciona como um círculo vicioso, tendo em vista que os ditames previstos em um contrato regulamentado por uma legislação se adequam a uma realidade, porém, não acompanham de maneira totalmente cadenciada os avanços sociais, tornando, muitas das vezes, essas modalidades obsoletas. Isso motiva as partes a buscarem alternativas que conduzam seus interesses, surgindo, assim, ocasiões que despertam criatividade para a formulação de novos negócios jurídicos.

70 A autonomia privada possui uma definição consideravelmente próxima da autonomia da vontade. Porém, as duas expressões possuem distinção semântica, apesar de parte da doutrina tratar os dois termos como sinônimos. A autonomia privada remete-se à capacidade da sociedade de realizar negócios jurídicos sem necessariamente estar sob o controle estatal, ou seja, é o poder dos indivíduos da iniciativa privada de exercer seus direitos e controlar suas ações sem a imposição regulamentar do Estado. A autonomia da vontade faz alusão ao direito individual de cada sujeito de manifestar vontade e deliberar de forma livre a sua tomada de decisão, sem interferência externa, ao praticar atos e realizar negócios, criando suas próprias regras, como uma auto regulamentação. Conforme explicam Janaína Reckziegel e Roni Fabro: "A autonomia da vontade seria a manifestação da liberdade de cada um dentro do campo jurídico, enquanto que a autonomia privada se constituiria no poder de criar, dentro do âmbito legal, normas jurídicas, ou seja, o poder que uma pessoa tem de atribuir a si mesmo um ordenamento jurídico, complementar ao ordenamento do Estado". Ver: RECKZIEGEL, Janaína; FABRO, Roni Edson. Autonomia da Vontade e Autonomia Privada no Sistema Jurídico Brasileiro. **Revista de Direito Brasileira**, Florianópolis, Brasil, v. 8, n. 4, p. 161–177, 2015. DOI: 10.26668/IndexLawJournals/2358-1352/2014.v8i4.2888. Disponível em: https://indexlaw.org/index.php/rdb/article/view/2888. Acesso em: 7 jan. 2026.

A própria prática de tipificar um contrato, dando a ele uma forma autêntica de representar um negócio jurídico nos termos da legislação, é a causa para que surjam contratos não tipificados, tendo em vista as inovações nos meios de comunicação e tecnologia e nas negociações de mercado.

A problemática da mutação de contratos típicos e o surgimento de contratos atípicos a partir de estruturas já existentes é mencionado por Ângelo Carvalho, considerando que a norma no decurso do tempo não consegue acompanhar os avanços e aperfeiçoamentos de uma sociedade:

> Em análise do desenvolvimento de novas modalidades contratuais no contexto alemão, assinala Michael Martinek[71] que "a sistemática contratual, que não deve ser menos viva e mutável do que os negócios e a sociedade, deve ser constantemente reconsiderada, modificada e refinada na prática". Assevera o autor que os contratos privados, e notadamente os contratos empresariais, devem partir de um esforço permanente de desenvolvimento do desenho dos contratos típicos no sentido de adaptá-los às constantes mudanças das constelações de interesses típicos recorrentes, já que o objeto e o conteúdo da regulamentação dos contratos podem estar expostos a variações e modificações consideráveis diante da transformação econômica e social.[72]

Não obstante, a tipificação contratual funciona como uma forma de organizar conceitos de negócios jurídicos que podem ser representados estritamente nos moldes e critérios da norma, como também pode ser direcionado e modulado através de um critério[73]

71 MARTINEK, Michael. **Moderne Vertragstypen**. Band I: Leasing und Factoring. Munique: C. H. Beck, 1991. p. 25.

72 CARVALHO, Ângelo Gamba Prata, op. cit., p. 89.

73 Conforme os ensinamentos de Marlon Tomazette: "Dentro da autonomia privada, que lhes é assegurada, as partes de um contrato podem trazer no próprio contrato

semelhante aos elementos que definem um contrato normatizado, diante do grau de completude e abstração conceitual que um contrato privado pode apresentar.

Entretanto, é preciso atenção quanto aos componentes[74] que estruturam o contrato, como o seu conteúdo, considerando a maneira que é elaborado, as informações ali contidas e como elas são interpretadas, além da vontade das partes.

O conteúdo de um contrato é composto pelos objetivos e interesses das partes, logo, suas especificações devem ser claras quanto às obrigações, reguladas pelo instrumento contratual, de cada uma das partes. Os sujeitos, o objeto e o vínculo entre as partes devem ser delimitados e compreendidos para que o contrato alcance sua função social, que é gerar confiança[75] entre as partes.

É importante destacar que existem variantes que possuem a habilidade de alterar a perspectiva de um sujeito ao interpretar o conteúdo de um contrato, mesmo que sua função seja permitir às partes a otimização de métodos de negociação. Essas variantes são inerentes ao direito contratual privado e originam-se a partir da liberdade contratual ou autonomia da vontade.

---

critérios objetivos de interpretação contratual. Ora, se as próprias partes conseguem, em acordo, definir esses critérios, nada mais lógico do que adotá-los para aplicar na busca do sentido das declarações. Nesse sentido, cláusulas que trazem definições de certos conceitos, não deixam de ser cláusulas que trazem critérios objetivos de interpretação". TOMAZETTE, Marlon. Op. Cit., p. 135.

74 Os componentes que integram um contrato possuem relação com os atos de comunicação, já que envolve a hermenêutica jurídica. Diante disso, é importante que as informações (as mensagens) contidas no contrato estejam bem delimitadas, sendo primordial a harmonia na relação entre o emissor (o redator do contrato) e o receptor (o intérprete do contrato) para que haja um entendimento único sobre o que foi acordado. Nas palavras de Antonio Neto: "Uma estrutura da comunicação é formada por três elementos essenciais: o remetente, o destinatário e a mensagem. Enquanto os dois primeiros são atores, a última refere-se ao conteúdo. Em qualquer cenário, remetente e destinatário serão as duas pontas da comunicação, portanto, a eficácia da mensagem – e consequentemente da comunicação – será medida por essa interação". Ver: OLIVEIRA NETO, Antonio Alves De. Linguagem contratual: a simplicidade eficaz como ferramenta de segurança jurídica. Artigo. **INSPER**. São Paulo, 2020. p. 14). Disponível em: https://repositorio.insper.edu.br/bitstreams/9b76276a-0eff-4d91-aad5-1472e1f0859b/download. Acesso em: 9 jan. 2026.

75 Ver: GICO JUNIOR, Ivo Teixeira. **Análise econômica do processo civil**. 2ª ed. Indaiatuba: Editora Foco, 2023.

Prevista no art. 421 do Código Civil, a liberdade contratual[76] é um princípio que influencia consideravelmente na formação de um contrato e, por consequência, afeta a interação entre as partes e a sua concepção sobre o conteúdo contratual.

Com base nesse princípio as partes podem escolher celebrar um contrato ou não, assim como é permitido a elas decidirem sobre os sujeitos envolvidos no negócio. Também é permitido elaborarem e estruturarem o contrato com cláusulas e objetos que estejam de acordo com suas vontades.

Merece especial atenção o princípio da liberdade das formas[77], que permite às partes escolherem o aspecto ou formato contratual, ou seja, como o contrato apresenta seu conteúdo.

Devido ao princípio da liberdade das formas contratuais, preconizado no artigo 107 e do Código Civil, no âmbito da celebração de contratos civis e empresariais, no momento da celebração do contrato as partes têm o direito de organizar a maneira pela qual a operação será conduzida, podendo decidir se o negócio jurídico será realizado por meio de um contrato verbal ou escrito, com anuência expressa ou tácita, principal ou acessório.

Verifica-se que a existência de tais princípios servem para tutelar a autonomia das partes em negociar e celebrar os acordos de vontades entre elas, de acordo com seus interesses. Esses princípios são retratados no Código Civil, contudo, eles possuem certas limitações,

76 Conforme explica Leonardo Bessa, os princípios básicos do Direito Contratual tiveram sua origem composta por três fases: 1) a autonomia da vontade ou liberdade contratual, que consiste na liberdade de contratar, na escolha do parceiro contratual e na definição do conteúdo do contrato; 2) a força vinculante ou força obrigatória dos contratos (*pacta sunt servanda*), ou seja, concluído o contrato estão as partes a ele vinculadas e obrigadas a seguir seu conteúdo, cabendo ao Estado, com o uso da força, se necessário, assegurar a execução dos acordos; 3) a relatividade dos efeitos contratuais: os contratos só possuem efeitos em relação às partes contratantes, não podendo criar direitos ou obrigações para terceiros. Ver: BESSA, Leonardo Roscoe. Manual de Direito do Consumidor, 8ª. Ed, São Paulo: **Revista dos Tribunais**, 2017, p. 406.

77 Ver: TOMAZETTE, Marlon. Contratos Empresariais. **Juspodivm**. 4ª Edição, 2025, p. 30.

sendo relativizados pela própria norma que concede a liberdade contratual.

A liberdade contratual encontra sua limitação na lei de forma expressa, haja vista que mecanismos como os contidos no Código Civil servem para assegurar o exercício de direitos conexos à celebração dos contratos. Esses mecanismos são disciplinas normativas como: a função social[78] do contrato, prevista no art. 421; o uso da probidade e boa-fé[79] entre as partes, disposta no art. 422; e o respeito às matérias de ordem pública[80], descrito nos artigos 122 e 2.035, parágrafo único.

78 A função social prevista em vários dispositivos do ordenamento jurídico brasileiro ainda é alvo de discussão e debate quanto à sua definição. De acordo com Dany Mendes: "Para a Análise Econômica do Direito, a função social do Direito é, inicialmente, garantir a vida em sociedade, pois em concordância com a doutrina jurídica, não seria possível para a humanidade viver em comunidade sem que seus membros soubessem as regras do jogo - segurança jurídica. E, nos casos de quebra dessas regras, o Direito serve, ainda, para dirimir os conflitos que venham a surgir daí, evitando danos sociais mais graves que poderiam advir de outras possibilidades de soluções para conflitos de interesse humano" (MENDES, Dany Rafael Fonseca. **A função social da propriedade intelectual.** Dissertação de mestrado. Universidade Católica de Brasília, 2014, p. 29. Disponível em: https://bdtd.ucb.br:8443/jspui/bitstream/123456789/321/1/Dany%20Rafael%20Fonseca%20Mendes.pdf. Acesso em: 6 jan. 2026).

79 O princípio da boa-fé objetiva surgiu como forma de fundamentação que protege o direito das obrigações. De acordo com Eduardo Souza: "De fato, em sua matriz tedesca, o princípio da boa-fé objetiva desenvolveu-se como fundamento do direito obrigacional. A relevância da boa-fé objetiva para o direito das obrigações alemão, sobretudo por interpretação do § 242 do BGB, (Código Civil Alemão)". Ver: DE SOUZA, E. N. Autonomia privada e boa-fé objetiva em direitos reais. **Revista Brasileira de Direito Civil**, v. 4, n. 02, 2017, p. 65. Disponível em: https://rbdcivil.emnuvens.com.br/rbdc/article/view/99. Acesso em: 21 jan. 2026.

80 Não há um consenso a respeito do conceito de ordem pública no ordenamento jurídico brasileiro, haja vista que nenhuma norma conseguiu atribuir um significado para esse termo. Contudo, apesar de seu conceito ser subjetivo, é possível constatar a sua finalidade no mundo jurídico, mais especificamente no âmbito contratual. As normas de Ordem Pública ou Matérias de Ordem Pública são mecanismos adotados pelo sistema jurídico para limitar a liberdade dos indivíduos de negociar e celebrar contratos que versam sobre assuntos de natureza delicada, como direitos fundamentais e temas contrários ao bem-estar da sociedade e do Estado. Embora não haja um critério determinado para classificar a matéria de Ordem Pública, ela tem como função impedir que a liberdade contratual prevaleça sobre objetivos que atentam contra a harmonia social, de modo que sua menção funciona como uma cláusula geral no campo do direito contratual. Mas, no entendimento de Orlando Gomes: "Essas limitações gerais à liberdade de contratar, insertas nos códigos como exceções ao princípio da autonomia da vontade, jamais puderam ser definidas com rigorosa precisão. A dificuldade, senão a impossibilidade, de conceituá-las permite sua ampliação ou restrição conforme o pensamento dominante em cada época e em

É importante frisar o disposto no art. 107, que versa sobre a dispensabilidade de forma especial, a não ser que seja exigida por lei, de acordo com sua tipificação. Todos esses dispositivos funcionam como um parâmetro para que as partes atinjam um equilíbrio na celebração contratual.

A abordagem desse assunto é essencial no presente trabalho, pois através desse sistema de freio e contrapeso, a norma estimula a estabilidade obrigacional entre as partes, ao passo que as incentiva a celebrarem acordos, de forma a contornarem limites legais e inovarem os métodos de negociação, mas de modo lícito[81].

Por meio da legislação, há o controle de negócios jurídicos já consolidados no nosso ordenamento jurídico. Negócios que exigem solenidades para sua validade, sob o risco de ocorrer uma eventual nulidade[82] do negócio jurídico realizado, pois, com o exercício da liberdade, há a possibilidade do surgimento de ilegalidades[83] ao firmar um contrato.

---

cada país, formado por idéias morais, políticas, filosóficas e religiosas. Condicionam-se, em síntese, à organização política e à infraestrutura ideológica". Ver: GOMES, Orlando. **Contratos**. Versão atualizada. Forense, ed. 26, Rio de Janeiro, 2007, p. 27-28. Disponível em: https://www.academia.edu/download/74549114/Direito_Civil_Contratos_Orlando_Gomes_26_ed_Forense.pdf. Acesso em: 20 jan. 2026.

81 O avanço de negociação baseia-se também na realização de negócios jurídicos sem regulação normativa, sendo o modo totalmente lícito, pois não afronta direitos. Porém, existe uma omissão legal, já que a norma não disciplina nada sobre o assunto, ou seja, a sua prática não encontra-se prevista em lei, mas também não é proibida a sua realização. Princípio da Legalidade, art. 5º, inc. II da Constituição Federal. Ver: BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988.** Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm. Acesso em: 21 jan. 2026.

82 O negócio jurídico é nulo quando: afrontar os requisitos dispostos na norma para a sua celebração, como nos casos de incapacidade absoluta de uma das partes; o objeto for impossível, ilícito ou indeterminável; o motivo determinante entre as partes for ilícito; o negócio não obedecer forma prevista em lei; não for respeitada solenidade essencial para a realização do negócio nos moldes da lei; o negócio for celebrado com o objetivo de fraudar a lei; e quando a lei declarar o negócio nulo ou proibir-lhe a prática. Conforme consta no art. 166 e seguintes do Código Civil (BRASIL. **Lei 10.406, de 10 de janeiro de 2002.** Institui o Código Civil. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406compilada.htm. Acesso em: 25 set. 2025).

83 É o caso das cláusulas abusivas e ilegais previstas no art. 51 do CDC, as quais são nulas de pleno direito. Importante lembrar que é lícito às partes combinarem acerca das diretrizes contratuais, desde que respeitados os direitos de terceiros e o

Muitos profissionais do direito tentam desvincular as imposições legais oriundas da tipificação contratual por meio da terminologia, acreditando que ao mudar a denominação de algo, haverá a mudança do fenômeno ocorrido. A terminologia de um contrato, ou melhor dizendo, o seu nome, é uma das formas de qualificar um negócio jurídico realizado. Evidentemente, tal prática depende de interpretação, que, às vezes, não se encontra livre do oportunismo.

Contudo, o fato de o indivíduo definir de maneira errada um negócio jurídico não muda a realidade do combinado entre as partes, apenas oferece uma percepção falsa sobre o que foi acordado, mas não muda os efeitos originados. É por meio dos efeitos que surge o esclarecimento do fato ocorrido, podendo acarretar também na anulabilidade[84] do acordado entre as partes, devido aos defeitos na sua formação.

É importante apontar que há distinção entre a tipificação contratual e a terminologia contratual. Existem contratos típicos e contratos nominados. A principal diferença entre eles está no significado das expressões, tendo em vista que o contrato típico possui

disposto em lei específica que versa sobre matéria de Ordem Pública. Nas palavras de Leonardo Bessa: "Cabe destacar que as normas CDC são de ordem pública e de interesse social (art. 1º, CDC), o que implica reconhecer que suas determinações são de aplicação cogente, de observância necessária. Trata-se de um desdobramento das normas de proteção de um segmento social considerado vulnerável". Ver: BESSA, Leonardo Roscoe. A inversão do ônus da prova e a teoria da distribuição dinâmica: semelhanças e incompatibilidades/The reversal of the burdenof proof and the Theory of Dynamic Distribution: similarities and incompatibilities. **Revista Brasileira de Políticas Públicas**, v. 6, n. 3, 2016, p. 138. Disponível em: https://media.proquest.com/media/hms/OBJ/QxUIS?_s=kHUm6dAVecNqFe5uWVdkmoD7aZ4%3D. Acesso em: 21 jan. 2026.

84 O negócio jurídico é anulável quando constatados defeitos em sua formação, além dos casos de anulabilidade previstos em lei. Circunstâncias como a incapacidade relativa de uma das partes e vícios resultantes da manifestação de vontade de uma das partes, como erro, dolo, coação, estado de perigo, lesão ou fraude contra credores, são suficientes para o negócio jurídico ser anulado. Conforme dispõe o artigo 171 e seguintes do Código Civil. Ver: TOMAZETTE, Marlon; GUEDES, Marilia Garcia. A lesão especial (art. 157 CC/2022) e os contratos de compra e venda de participação societária em sociedades limitadas. **Scientia Iuris**, Londrina, v. 28, n. 1, p. 56-75, mar. 2024. DOI: 10.5433/2178-8189.2024v28n1p56-75. ISSN: 2178-8189). Disponível em: https://ojs.uel.br/revistas/uel/index.php/iuris/article/download/49783/50203#page=57. Acesso em: 21 jan. 2026.

seu elo conceitual com a previsão normativa acerca das características materializadas de um determinado negócio jurídico realizado, levando em consideração a declaração de vontade dos envolvidos e a sua previsão legal. Já os contratos nominados servem como forma de intitulação, denominando a essência de um negócio jurídico, com o seu funcionamento direcionado a indicar que tipo de negócio foi realizado.

O nome dado a um contrato nem sempre corresponde ao tipo contratual previsto em lei, pois não será através de uma definição ou qualificação que o contrato vai representar, de forma legítima e verdadeira, o conteúdo atinente a sua real tipificação[85], pois o que determina o tipo contratual de um negócio é a compatibilidade entre o seu conteúdo e os elementos dispostos na norma[86].

Portanto, a autonomia privada não consegue afastar a incidência de regime jurídico típico quando constatados os seus elementos

85 A título de exemplo, foi o que ocorreu com o contrato de comodato. O comodato corresponde a um negócio jurídico em que pessoas emprestam coisas infungíveis a outras pessoas, a título gratuito, ou seja, sem contraprestação, sendo um contrato unilateral. É um contrato típico, previsto no Código Civil, nos artigos 579 a 585. Eis que surgiu no universo jurídico a figura do comodato oneroso, que se caracteriza pelo empréstimo de coisa não fungível, porém com encargos. Acontece que as partes começaram a estabelecer como encargo o pagamento pelo uso da coisa. Ora, isso configura o contrato de locação, pois há o ônus do pagamento pelo uso do bem por um determinado tempo, devendo ser restituído na mesma espécie, qualidade e quantidade. Lembrando que nada impede as partes de estabelecerem uma cláusula de responsabilização por despesas relacionadas ao desgaste da coisa, oriundo de seu uso. Contudo, a essência do contrato de comodato é a sua ausência de contraprestação, a gratuidade, a qual se deturpa com o pagamento pelo uso da coisa quando um sujeito define o contrato celebrado como comodato "oneroso" de forma estratégica. De acordo com o site Freelaw, o comodato oneroso compõe os tipos de contrato de comodato: "O comodato oneroso pode ser também conceituado como "modal", em razão deste caso se exigir encargos a título de contraprestação financeira, embora haja uma contradição nessa modalidade com o objetivo do contrato de comodato que é de fato não onerar financeiramente o comodatário" (CONSTANTINO, Laís. Contrato de comodato: entenda melhor esse negócio jurídico. Sítio eletrônico. **Freelaw**. 2022. Disponível em: https://blog.freelaw.work/contrato-de-comodato/#:~:text=O%20comodato%20oneroso%20pode%20ser%20tamb%C3%A9m%20conceituado,de%20fato%20n%C3%A3o%20onerar%20financeiramente%20o%20comodat%C3%A1rio.. Acesso em: 6 jan. 2026).

86 Ver: COSTANZA, Maria. **Il contratto atipico.** Milão: Giuffrè, p. 1-8, 1981.

constitutivos, pois a mera denominação contratual não modifica a qualificação jurídica do negócio.

A diferença entre catalogar e associar um negócio jurídico tem sua importância na hermenêutica jurídica, assim como o enquadramento desse negócio no regime jurídico adequado, já que o nome (em sentido amplo) que retrata um negócio nem sempre determinará sua tipificação registrada em lei, sendo apenas uma forma de haver a definição de um fato e a conexão com aquilo que o intérprete mais acredita ser semelhante em seu repertório vocabular.

Ocorre que os dois institutos se confundem em certos contextos, pois são utilizados para dar sentido e enquadrar de maneira banal o negócio jurídico com alguma modalidade contratual existente, sem levar em conta o que deu causa ao negócio jurídico e o âmago na declaração de vontade das partes, sem analisar fatores como o intuito e a pretensão ao realizar um determinado negócio jurídico.

> A vontade das partes obviamente desempenha um papel importante na definição do regime a ser implementado no programa contratual, na medida em que é por meio da autonomia da vontade que os agentes definirão os componentes do clausulado que poderão ou não o identificar com algum tipo existente (seja ele previsto em lei ou resultante de práticas negociais assentadas). Contudo, a mera vontade das partes não é suficiente para afastar a atração de um regime previsto em lei caso se encontrem previstos os seus elementos constitutivos[87].

Isso possui uma recorrência notável no âmbito do exercício jurisdicional do Estado, pois a matéria alvo da presente pesquisa tem sua discussão em vários cenários, como na esfera regulamentar e na àrea tributária, fazendo com que a matéria seja levada à alçada do Poder Judiciário para dirimir conflitos envolvendo temas de direito

87 CARVALHO, Ângelo Gamba Prata, op cit., p. 87.

civil, como a responsabilidade civil dos contratantes, além das questões fiscais, como o enquadramento do negócio jurídico e o dispositivo que prevê a incidência do respectivo tributo.

Nesse sentido, observa-se uma certa tendência dos profissionais do direito em tipificar negócios jurídicos como os ocorridos no âmbito das plataformas digitais, porém, com o escopo de enquadrá-los em contratos tipificados para fins fiscais. No tópico seguinte será explicado como ocorre a interpretação de negócios jurídicos como os realizados nas plataformas digitais e a sua relação com a matéria tributária.

2.2 O USO DA TIPIFICAÇÃO CONTRATUAL PARA O ENQUADRAMENTO DO NEGÓCIO JURÍDICO EM PROL DE MATÉRIA TRIBUTÁRIA

Existe uma relação entre os negócios jurídicos celebrados por meio de plataformas digitais e a matéria de cunho tributário, uma vez que a exploração da propriedade gera riqueza. Logo, o Estado vislumbra a necessidade de tributar[88], devido ao nexo causal[89] entre o fisco e o contribuinte.

88 De acordo com Denize Grzybovski e Hahn Gaertner: "Tributo é elemento inerente à existência do Estado, necessário à organização da sociedade e ponto nevrálgico da relação Estado-cidadão." (GRZYBOVSKI, Denize; HAHN, Tatiana Gaertner. Educação fiscal: premissa para melhor percepção da questão tributária. **Revista de Administração Pública**, v. 40, 2006, p. 841). Disponível em: https://www.scielo.br/j/rap/a/4kx6n6NtYVMvMjknPfMxCyg/?format=html. Acesso em: 13 jan 2026.

89 Pelo fato de os negócios jurídicos celebrados envolverem a exploração de bens imóveis por seus detentores, gera-se renda aos particulares. Em virtude disso, o Estado ou qualquer interessado pode lograr êxito ao levar o assunto ao Poder Judiciário, com intuito de que ocorra a tributação, e os Entes Federativos possam arrecadar com a realização desses negócios jurídicos determinados. No entendimento de Marcelle Damazio: "É de extrema importância informar que a natureza jurídica do Airbnb interfere diretamente nas normas que devem ser usadas nas relações travadas por intermédio do aplicativo e também na própria cobrança de tributos em relação a sua atividade" (DAMAZIO, Marcelle Figueiredo. **A regulamentação do Airbnb no Brasil**: qual seria a natureza jurídica do aplicativo? Trabalho de Conclusão de Curso – Faculdade Nacional de Direito, Universidade Federal do Rio de Janeiro, Rio de Janeiro, 2021, p. 11). Disponível em: https://pantheon.ufrj.br/handle/11422/16017. Acesso em: 14 jan. 2026.

Frente a essa oportunidade de arrecadação do Estado, para que haja a incidência do respectivo tributo é necessário primeiramente o enquadramento do negócio jurídico com o fato gerador legítimo, seja como a prestação de um serviço ou qualquer outro fato que resulte em uma obrigação tributária. O fato deve ser existente e preconizado na lei, pois para a ocorrência da tributação é essencial que haja uma norma específica para aquele tipo de tributo ou que seja criada uma regra para que ocorra a tributação, devido ao princípio da legalidade tributária.

Para que ocorra a tributação do negócio jurídico é essencial delimitar que tipo de negócio foi realizado, com a finalidade de que o Estado possa aplicar o respectivo tributo, com base de cálculo e alíquotas próprias. Para tanto, profissionais do direito têm se valido da tipificação contratual para poder enquadrar o negócio jurídico em uma modalidade específica, já existente e com o tributo específico para o contribuinte.

É o caso dos contratos típicos de locação por temporada e hospedagem, com cada tipo dispondo de um regime tributário próprio, considerando as características de cada contrato e as regras para o seu desenvolvimento.

Em âmbito nacional, alguns Municípios deram início às tentativas de regulação do negócio jurídico realizado, tanto em matéria tributária quanto na elaboração de leis que regem tais negócios. Contudo, há discussões sobre a legitimidade dos Entes Federativos em criar um novo tipo contratual[90], já que isso compete à União.

No caso do contrato de hospedagem, incide o tributo de Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza (ISSQN)[91]. A competência para

90 O artigo 22 da Carta Magna preconiza que somente a União poderá legislar sobre a criação de uma nova modalidade contratual:
"Art. 22. Compete privativamente à União legislar sobre:
I - direito civil, comercial, penal, processual, eleitoral, agrário, marítimo, aeronáutico, espacial e do trabalho". Ver: BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988.** Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm. Acesso em: 29 dez. 2025.

91 Previsto no art. 156, inc. III da Constituição Federal, o ISSQN está cada vez mais sendo aplicado em negócios jurídicos como o do Airbnb, já que há o enquadramento

implementar tal tributo é dos municípios, considerando que sua natureza é voltada para o fisco municipal[92].

Posto isso, surge o interesse do Estado, no caso, dos Municípios, em enquadrar o negócio jurídico nos moldes da Lei 11.771/2008, para que haja a arrecadação de valores pelos municípios onde ocorre a celebração de contratos como o do Airbnb, pois pode haver a configuração do contrato de hospedagem por meio dessa plataforma digital.

No mesmo sentido, em relação ao contrato de locação por temporada, previsto na Lei 8.245/1991, incorre o Imposto sobre a Renda (IR)[93]. O ente federativo beneficiário da relação tributária é a União. Posto isso, há também o interesse da Receita Federal em arrecadar valores oriundos de negócios jurídicos como a locação, mediante a aplicação do imposto sobre a renda de pessoa física ou jurídica.

---

do negócio como contrato de hospedagem por alguns municípios para fins de arrecadação do imposto. Por outro lado, também há tributação do mesmo negócio jurídico, mas através do imposto sobre a renda, pois o negócio também é enquadrado como contrato de locação, a depender do contexto, gerando uma verdadeira confusão fiscal devido aos métodos de delimitação ao definir o tipo de contrato celebrado. A empresa Airbnb esclarece, em nota, como incide o Imposto de Renda no negócio jurídico: "O aluguel de temporada está previsto e regulamentado na Lei do Inquilinato. E os locatários declaram os ganhos no imposto de renda, conforme as regras da Receita Federal". Ver: G1. Empresários do setor hoteleiro tentam barrar aplicativo Airbnb em Fortaleza. Online. **Portal G1**. Publicado em: 14 mar. 2017. Disponível em: https://g1.globo.com/ceara/noticia/2017/03/empresarios-do-setor-hoteleiro-tentam-barrar-aplicativo-airbnb-em-fortaleza.html. Acesso em: 13 jan. 2026.

92 Em várias localidades no exterior, muitos Municípios já manifestaram iniciativa no sentido de regular o negócio jurídico para fins fiscais, aplicando tributos de natureza semelhante ao ISSQN, direcionados aos particulares que tiram proveito financeiro do imóvel, ao mesmo tempo que definem o tipo de contrato realizado, de acordo com seus interesses. Entretanto, no Brasil, há argumentos sobre a ilegalidade dessas práticas dos Municípios, pois existe uma disputa fiscal com a União envolvendo justificativas como a bitributação e a vedação ao *non bis in idem*, circunstâncias geradas por esse conflito de competência. Ver Súmula vinculante nº 31 do STF: "É inconstitucional a incidência do imposto sobre serviços de qualquer natureza - ISS sobre operações de locação de bens móveis" (BRASIL. Supremo Tribunal Federal. **Súmula Vinculante nº 31**. Disponível em: https://portal.stf.jus.br/jurisprudencia/sumariosumulas.asp?base=26&sumula=1286. Acesso em: 13 jan. 2026).

93 Previsto no art. 153, inc. III da Constituição Federal, o IR também é bastante utilizado pelo Governo Federal para fins de tributação, tendo em vista os rendimentos obtidos por particulares que exercem os seus direitos de propriedade.

No Brasil, diante da falta de um contrato típico que represente fielmente o negócio jurídico realizado, o controle sobre o funcionamento, assim como a responsabilidade civil dos envolvidos no negócio ficou a mercê do Poder Legislativo e do Poder Judiciário das Unidades Federativas; até o presente momento, existem apenas duas legislações que versam sobre o tema em todo o país.

A Lei Municipal 4.050/2017, de Ubatuba/SP, conceitua o negócio jurídico apresentado como "Hospedagens Cama e Café", a título de definição sobre o negócio abordado no presente trabalho.

Veja-se na íntegra o primeiro artigo da referida Lei:

> Art. 1º O Município de Ubatuba reconhece como atividades de Cama e Café, por intermédio desta Lei, o exercício da atividade de Residenciais por Temporada, para hospedagens turísticas, corporativas ou temporárias nas unidades habitacionais unifamiliares ou plurifamiliares em residências com mais de 03 (três) acomodações com leitos disponíveis, à similaridade da modalidade de cama & café, porém sem a necessidade do anfitrião morador, desde que além do exigido no artigo primeiro, também conste em seus atos constitutivos os respectivos CNAES da atividade: 5590-6/03 para as pensões com serviço de alimentação, ou para as pensões sem serviço de alimentação.[94]

Além de oferecer a nomenclatura do negócio jurídico, a Lei municipal regula o seu funcionamento na localidade, como também impõe uma série de exigências e requisitos para que a propriedade esteja devidamente licenciada e registrada para que o particular tire proveito de seu imóvel de modo seguro, ao passo que cumpra com sua

94 UBATUBA. **Lei nº 4050 de 20 de dezembro de 2017**. Estabelece a regulamentação das hospedagens Cama & Café e Residenciais por Temporada. Disponível em: https://www.ubatuba.sp.gov.br/diariooficial/lei_2017_4050/. Acesso em: 13 jan. 2026.

finalidade no mercado imobiliário mediante a fiscalização do Poder Executivo Municipal.

A Lei Complementar 99/2017, do Município de Caldas Novas/GO, simplesmente rotula o negócio realizado pelas empresas por meio de plataformas digitais como "Meio de Hospedagem Remunerada". A mencionada norma cita as Leis 8.245/90 e 11.771/2008 e estipula a subsidiariedade delas quanto à aplicação em casos diversos em que os efeitos do negócio possam variar conforme os detalhes e o contexto, conforme é possível extrair em seu Artigo primeiro da Lei Complementar:

> Art. 1º A exploração de imóveis residenciais como meios de hospedagem, em caráter remunerado, no município de Caldas Novas/GO, será disciplinada por esta lei e de forma subsidiária, pela Lei Federal n°11.771, de 17 de setembro de 2008 - denominada Lei Geral do Turismo, respeitada a disciplina específica sobre o aluguel de temporada previsto na Lei 8.245/91, denominada Lei do Inquilinato.[95]

Percebe-se que a norma regula a exploração do imóvel residencial particular, além de determinar obrigações, penalidades e condições para o seu correto funcionamento, sem mencionar o vínculo fiscal entre o negócio desenvolvido e o Município, existindo o referido vínculo ou não.

Há controvérsias no tocante à competência do Município em conceituar o negócio jurídico, mesmo sendo com intuito meramente fiscal, haja vista que a matéria sobre criar um novo tipo contratual compete à União, como já abordado anteriormente. Entretanto, é

95 CALDAS NOVAS. **Lei complementar nº 099 de 18 de dezembro de 2017**. Regulamenta a exploração de imóveis residenciais como meio de hospedagem remunerada. Disponível em: https://www.caldasnovas.go.gov.br/wp-content/uploads/2018/08/Lei-Complementar-099-2017.pdf. Acesso em: 13 jan. 2026.

preciso lembrar do princípio da *Pecunia non olet*[96], no campo do Direito Tributário.

A expressão enfatiza a irrelevância para o Estado acerca da origem da contribuição pecuniária, contanto que haja a arrecadação em prol do interesse estatal. Logo, não é estranho a verificação de uma disputa fiscal que gira em torno da natureza jurídica de contratos celebrados nos moldes das plataformas digitais, pois a geração de riqueza atrai a oportunidade de arrecadação do Estado.

Esse é um dos motivos de haver majoritariamente o enquadramento do negócio jurídico pelos operadores do direito tão somente nesses dois tipos específicos de contratos típicos, considerando a semelhança do negócio a essas duas modalidades, uma prevista na lei do turismo e a outra na lei do inquilinato.

Todavia, o método utilizado para fazer o enquadramento do negócio jurídico com o tipo contratual, muita das vezes pode não ser coerente, servindo apenas para fins fiscais, não importando se a hermenêutica usada foi adequada com os elementos e características apresentados pelo negócio, não havendo a preocupação se tal negócio é compatível com o contrato tipificado em lei.

O uso da tipificação contratual como solução para questões como a situação fiscal resulta na deturpação do enquadramento de negócios jurídicos em contratos típicos, tendo em vista que os profissionais do direito não enxergam outra solução para o problema senão tentar realizar o enquadramento do negócio jurídico em contratos tipificados,

96 Nesse sentido, Jennifer Diniz e Jean Mendonça explicam o significado do termo: "Se tratando de um princípio elucidado pela doutrina, o princípio do Pecunia Non Olet, traduzido do latim como "o dinheiro não tem cheiro", possui uma função relevante no direito tributário, especialmente no que se refere à tributação de rendimentos de origem ilícita. Este princípio parte da premissa de que ao instituir e arrecadar tributos o Estado não deve questionar a origem lícita ou ilícita dos recursos, mas sim garantir a observância da capacidade contributiva. Assim, pode-se dizer que o princípio estabelece que a indicação de um recurso ter sido obtido através de meios ilegais, não o torna imune à incidência de tributos, pois o que interessa ao direito fiscal é a existência de um acréscimo patrimonial real". Ver: DINIZ, Jennifer Layle Oliveira; MENDONÇA, Jean Victor Veiga. A Tributação de Atos Ilícitos e o Princípio *Pecunia Non Olet*. **ARACÊ**, v. 7, n. 1, 2025, p. 1963. Disponível em: https://periodicos.newsciencepubl.com/arace/article/view/2828. Acesso em: 13 jan. 2026.

mesmo havendo casos em que há diferenças consideráveis entre o contrato típico e a realização de negócios em plataformas como a do Airbnb[97].

Constata-se com frequência a confusão entre o uso de tais institutos a respeito dos negócios jurídicos realizados, pois verifica-se uma certa relação interpretativa indiscriminada entre eles, devido à necessidade do Estado em resolver a problemática conceitual de um negócio jurídico em virtude de motivos regulamentares e fiscais[98].

O Poder Judiciário[99] tem se mostrado bastante atuante quanto à prática de interpretar e enquadrar o negócio jurídico na respectiva modalidade contratual. É crescente o número de casos que chegam

97 Vale ressaltar que há discussões sobre a tributação dos negócios realizados no âmbito de plataformas digitais de empresas como a Airbnb. Há também debates sobre a incidência do ISSQN quanto aos serviços prestados por esse tipo de plataforma digital, por associarem a empresa à uma corretora. Contudo, são situações distintas. Ver: BOTEON, Mariana Veiga. **A (não) incidência de ISS sobre o serviço prestado pelo Airbnb**. Trabalho de Conclusão de Curso. Mackenzie. São Paulo, 2023, p. 1-30. Disponível em: https://dspace.mackenzie.br/bitstreams/7a0ad508-5190-414c-9c6e-22ce785cdf5f/download. Acesso em: 30 jan.2026.

98 Nas palavras de Marcelo Pinheiro: "O direito revela-se uma disciplina argumentativa. Na constante busca pelo incremento da arrecadação, as autoridades fiscais tendem a defender uma interpretação mais flexível dos conceitos utilizados pelas normas tributárias, tendo como parâmetro a essência econômica do negócio jurídico realizado. Essa interpretação possibilita que o Ente Federado possa obter maior fonte arrecadatória para poder arcar com as despesas públicas em favor de toda a sociedade. Os contribuintes, por sua vez, sustentam que os institutos de direito privado adotados pela legislação tributária devem ser compreendidos nos exatos limites do ramo jurídico de origem, respeitando-se as fontes do direito. Essa interpretação privilegia a segurança jurídica e previsibilidade sobre a carga tributária que irá onerar os negócios". Ver: PINHEIRO, Marcelo Ferraz. Vício de simulação no planejamento tributário brasileiro: entre a liberdade do contribuinte e o poder de tributar do Fisco. **Revista Direito Tributário Atual**, n. 60, 2025, p. 204. DOI: 10.46801/2595-6280.60.9.2025.2763. Disponível em: https://revista.ibdt.org.br/index.php/RDTA/article/view/2763. Acesso em: 16 jan. 2026.

99 Em relação ao envolvimento do Poder Judiciário acerca da regulação do negócio, Marcelle Damazio aponta: "Sendo assim, é possível dizer que outra consequência da estagnação do Legislativo seria fazer com que os juízes começassem a legislar através de suas decisões, criando precedentes e fazendo com que o Poder Judiciário legislasse. Ressalta-se que isso não é a função típica desse poder e nem poderia ser a atípica, tendo em vista que não estaria legislando sobre questões internas. Logo, essa situação seria inconstitucional, dado que ocorreria um desrespeito à separação de poderes, prevista no artigo 2º da Constituição Federal". Ver: DAMAZIO, Marcelle Figueiredo. **A regulamentação do Airbnb no Brasil**: qual seria a natureza jurídica do aplicativo? 2021. Trabalho de Conclusão de Curso – Faculdade Nacional de Direito,

aos Tribunais de Justiça, em todo território nacional, com a temática sobre o tipo de contrato que representa negócios jurídicos celebrados no âmbito de plataformas digitais, e que envolve o uso de imóveis particulares.

Os entendimentos dos Tribunais variam conforme o contexto de cada caso. Porém, é notável a influência que a matéria fiscal causa em parte dos julgados que, em sua maioria, envolve a empresa Airbnb.

A título de exemplo, é o que ocorre em várias decisões judiciais onde é discutida a natureza jurídica contratual para fins de estabelecimento de tributos como o ISSQN. Em 2024, o Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro, por meio do julgamento de apelação, processo n° 0009610-89.2022.8.19.0042, reconheceu que os contratos celebrados no ambiente digital, através da intermediação da empresa Airbnb, configura um contrato de hospedagem:

> APELAÇÃO CÍVEL. Direito Tributário. ISS. Município de Petrópolis. Plataforma AIRBNB. Ação declaratória. Relação jurídica-tributária acessória. Substituição Tributária . Lei complementar 3.970. Artigo 182, incisos 9.1 e 9.2 e § 15 do Código Tributário Municipal. Lei complementar 3.970. Pretensão de taxar percentual de ISS sobre o valor da hospedagem em imóveis localizados no Município de Petrópolis . Empresa ré que funciona como banco de dados voltado ao arrendamento de imóveis mobiliados, com infraestrutura necessária - aparelhos eletroeletrônicos, roupa de cama e banho e utensílios domésticos, a ensejar hospedagem imediata de pessoas indeterminadas, por períodos, livremente, pactuados entre as partes, com serviços de limpeza e conservação dos imóveis antes da ocupação e da desocupação desses imóveis, que algumas vezes são mantidos durante o prazo da estadia, mediante pagamento adicional. Objeto social da empresa que

Universidade Federal do Rio de Janeiro, Rio de Janeiro, 2021, p. 33). Disponível em: https://pantheon.ufrj.br/handle/11422/16017. Acesso em: 14 jan. 2026.

> se mostra híbrido e complexo - prestação de serviços tecnológicos consistente no desenvolvimento e licenciamento de software - plataforma localizada em sítio de internet, de livre acesso, sem pagamento de taxa de utilização, que fica condicionada ao pagamento de percentual sobre o lucro de cada negócio realizado pelo utente, a atestar a existência de evidente serviço de intermediação. Esses negócios não se subsumem à típica locação prevista no Código Civil e sim serviço de hospedagem, previsto no artigo 182, incisos 9.1 e 9.2 do Código Tributário Municipal. Despiciendo que a empresa ré, sediada na cidade de São Paulo, recolha ISS sobre os serviços tecnológicos que presta naquela cidade, consistente no desenvolvimento e licenciamento de software, já que este serviço tem natureza subsidiária, que só se concretiza com o efetivo contrato arrendamento do imóvel para hospedagem, com pagamento à empresa de percentual sobre o valor do negócio, que corresponde, em verdade, ao serviço de intermediação e de não de utilização da plataforma. Incidência do artigo 182, § 15 do CTN RECURSO DO AUTOR AO QUAL SE DÁ PROVIMENTO.[100]

Depreende-se do julgado que os argumentos trazidos pela 8ª Câmara de Direito Público foram no sentido de enquadrar o negócio jurídico como uma hospedagem, devido à realização de serviços de limpeza e conservação dos imóveis ofertados para ocupação, bastando esse elemento para determinar que o negócio jurídico em questão fosse melhor representado pelo contrato típico de hospedagem.

O Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro entendeu que o Município possuía o direito de tributar a empresa Airbnb pela

100 RIO DE JANEIRO. TJ-RJ. **Apelação: 0009610-89.2022.8.19.0042**, Relatora: Des(a). Margaret de Olivaes Valle dos Santos, Data de Julgamento: 12/12/2024, Oitava Câmara de Direito Público. Data de Publicação: 16/12/2024. Disponível em: https://www.conjur.com.br/wp-content/uploads/2025/02/00096108920228190042.pdf. Acesso em: 15 jan 2026.

prestação do serviço praticado pelo particular, considerando que a plataforma apenas funciona como uma corretora.

Diante disso, por meio da classificação do negócio jurídico em hospedagem foi possível incidir o ISSQN sobre o Airbnb. Mas não devido ao contrato de corretagem, mas de uma suposta hospedagem oferecida pela plataforma, pois a aplicação do imposto corresponde ao valor da hospedagem, apenas sendo possível a existência do fato gerador devido ao enquadramento do negócio jurídico nesse tipo contratual.

Por outro lado, em 2019, o mesmo Tribunal de Justiça proferiu uma decisão no sentido oposto, pois, de acordo com a análise feita pelos julgadores da 5ª Câmara Cível do TJRJ, ao julgar a apelação nº 0127606-47.2016.8.19.0001, estabeleceu-se o entendimento de que o negócio jurídico em questão, celebrado também em meio digital, através da plataforma da empresa Airbnb, seria uma locação por temporada, como expõe a ementa:

> APELAÇÃO CÍVEL. DIREITO CIVIL. CONTRATO FIRMADO POR MEIO DA PLATAFORMA DIGITAL "AIRBNB". NATUREZA JURÍDICA QUE SE ASSEMELHA A LOCAÇÃO POR TEMPORADA . PRETENSÃO AUTORAL DE IMPEDIR QUE UM DOS CONDÔMINOS PROMOVA LOCAÇÕES EM SUA UNIDADE QUE NÃO SE SUSTENTA. Ação ordinária na qual o Condomínio Autor pretende que o Réu, proprietário do apartamento 501 cesse as locações por meio da plataforma Airbnb, argumentando que a mesma tem finalidade comercial, em descumprimento ao previsto na Convenção do Condomínio. Defende que o Demandado vem fazendo uso indevido da propriedade, desvirtuando a sua natureza. Sentença de procedência . Reforma que se impõe. Contrato firmado pelos usuários do Airbnb tem natureza de locação por temporada e não de hotelaria/hospedagem. Não há qualquer ilegalidade no fato de um condômino promover a locação do seu apartamento a pessoas estranhas

> ao condomínio por curto período de tempo, como ocorre no caso dos autos. Restringir ou delimitar o direito do proprietário de alugar seu imóvel por breves períodos de tempo é ir além do previsto no ordenamento jurídico, desvirtuando a sistemática vigente nas relações privadas. Alegação de violação a direitos de vizinhança que devem ser comprovadas à luz do caso concreto. Na hipótese em comento, em que pese a alegação de que os condôminos sofrem desde 2015 com as locações realizadas pelo Réu, a prova produzida limitou-se a dois depoimentos de moradores do prédio. Ausência de vedação na Convenção de condomínio. Pretensão autoral que, caso deferida, implicaria em violação à isonomia, proibindo tão-somente um dos proprietários a utilizar a plataforma. RECURSO PROVIDO.[101]

De acordo com o julgado acima, o TJRJ entendeu que seria melhor enquadrar o negócio jurídico como uma locação. O Tribunal utilizou o argumento de que os contratos celebrados pelos usuários do aplicativo possuem natureza de locação, logo, não seria contrato de hospedagem, de modo a não ter sido considerado qualquer argumento levantado pelas partes sobre prestação de serviços no desenvolvimento do contrato celebrado.

Ao analisar os julgados, outro ponto que deve ser lembrado é a matéria envolvida, já que em um órgão colegiado discutia-se a natureza jurídica de um contrato com a perspectiva fiscal, no caso, pela 8ª Câmara de Direito Público, enquanto a 5ª Câmara Cível analisava a natureza contratual para fins de responsabilidade civil.

Compreende-se que não há uma exatidão ou certeza sobre o critério para o enquadramento do negócio em um tipo específico contratual, dado que em um momento pode ser uma locação, todavia,

101 RIO DE JANEIRO. TJ-RJ. **Apelação: 0127606-47.2016.8.19.0001**, Relatora: Des(a). Denise Nicoll Simões. Data de Julgamento: 03/09/2019. Quinta Câmara Cível. Disponível em: http://www1.tjrj.jus.br/gedcacheweb/default.aspxF123079B0C6349B415427DC50B0B2A562C&USER=. Acesso em: 15 jan 2026.

em outra oportunidade, o negócio pode ser definido como uma hospedagem.

Percebe-se, com o exemplo desses dois julgados, que há um conflito de entendimento em um único Tribunal de Justiça sobre a interpretação de negócios jurídicos que ocorrem no âmbito de uma única plataforma digital, o Airbnb. Porém, justificativas como a de tempo de permanência no imóvel e a eventual prestação de serviços de limpeza podem afetar a interpretação de julgadores e profissionais do direito sobre a natureza jurídica contratual.

Essas divergências interpretativas não ocorrem somente no TJRJ, tendo em vista que empresas como Airbnb se encontram disseminadas em todo o território brasileiro, estando à mercê de decisões e entendimentos de diversos outros Tribunais de Justiça[102], que também manifestam entendimentos contraditórios no tocante ao enquadramento do negócio jurídico no respectivo tipo contratual, em virtude das mais variadas justificativas.

Outra causa para o exame ser feito dessa forma pelos magistrados está intrinsecamente ligada ao uso de infográficos nas plataformas digitais, que acabam se confundindo com cláusulas contratuais[103]

102 É o caso do TJDFT. Na ocasião em que este analisou um recurso de apelação, houve o entendimento de que o negócio jurídico celebrado mais se aproximava ao contrato de locação por temporada, haja vista que as características do negócio não se amoldam ao disposto no art. 23 da lei 11.771/2008. Ver: DISTRITO FEDERAL. TJDFT. **Acórdão 1169269, 0701933-14.2018.8.07.0018**, Relator: Alvaro Ciarlini. Terceira Turma Cível. Data de julgamento: 29/04/2019. Publicado no DJe em: 11/05/2019. Disponível em: https://jurisdf.tjdft.jus.br/acordaos/1169269/inteiro-teor/faeabee0-a455-4776-9bea-7d776c137e79. Acesso em: 15 jan 2026.
Não obstante, o Poder Judiciário do DF prolatou acórdão no sentido de interpretar o negócio jurídico como uma hospedagem, justificando como suporte legal o dispositivo do CDC, o art. 14 da lei 8.078/90, que versa sobre a prestação de serviço da Empresa, para qualificá-lo dessa forma, ou seja, um contrato de hospedagem. Ver: DISTRITO FEDERAL. TJDFT. **Acórdão 1964226, 0703244-51.2024.8.07.0011**, Relator: Daniel Felipe Machado. Terceira Turma Recursal. Data de julgamento: 03/02/2025.) Disponível em: https://jurisdf.tjdft.jus.br/acordaos/1964226/inteiro-teor/d3eb4673-298a-4623-8e5c-13f70092e8ff. Acesso em: 15 jan. 2026.

103 É o caso da utilização da linguagem não verbal como pivô na comunicação entre as partes no cenário das plataformas digitais. Os contratos digitais têm sido celebrados através de informações que são compartilhadas por meio de imagens e infográficos para demonstrar intenções no espaço virtual. Apesar da agilidade e eficiência dessa forma de negociação, isso pode influenciar na interpretação sobre a intenção das

que, por vezes, acabam ampliando a capacidade interpretativa de um operador do direito acerca da identificação contratual, como já explicitado anteriormente.

O fato de a negociação ocorrer no âmbito de uma plataforma digital também termina por influenciar consideravelmente o entendimento sobre alguns contratos celebrados no ambiente virtual, posto que, às vezes, não existe a apresentação da forma[104] contratual específica, prevista em lei, para a sua validade.

Importante lembrar que, para fins do exercício de jurisdição do Poder Judiciário, este é obrigado a decidir[105] e julgar sobre o conflito levado a ele, sob o risco de a demanda ser submetida às instâncias superiores.

Porém, ao interpretar o negócio jurídico realizado pode ocorrer a definição errada sobre ele, por meio do enquadramento em tipos contratuais que não condizem de forma coerente e coesa com o negócio jurídico realizado e analisado pelo intérprete. Nesse caso, o método utilizado equivocadamente pelos intérpretes dá origem a um resultado distorcido, com uma falsa relação com a realidade, pois prevalece a finalidade em detrimento da compreensão sobre a

---

partes ao externalizar vontades e celebrarem um contrato no ambiente eletrônico. É como explica Renata Marzullo: "Ademais, diante da insuficiência da linguagem gráfica textual em contratos eletrônicos, revela-se hábil a infografia, fazendo uso das linguagens verbal, gráfica, esquemática, pictórica e de recursos interativos, para atender às novas exigências da comunicação. Faz-se imperiosa a mudança de postura na elaboração das cláusulas contratuais, por meio da aplicação de uma linguagem visual, que integre texto e imagem, à linguagem jurídica tradicional, considerando suas ordenações e procedimentos específicos". Ver: MARZULLO, Renata et al. Visualização de cláusulas contratuais e políticas de cancelamento de hotéis. **Blucher Design Proceedings**, CIDI 2017 Natal, número 1, vol. 4, 2018, p. 996). Disponível em: https://www.academia.edu/download/124654310/091.pdf. Acesso em: 16 jan. 2026.

104 Alguns tipos de contratos que envolvem o uso de imóveis exigem como solenidade a exigência de forma específica prevista em lei. É o caso da locação de imóveis mobiliados previsto no art. 48, parágrafo único da Lei do inquilinato, uma vez que o imóvel mobiliado deverá ser descrito no contrato, ou seja, o contrato deverá ser formal, com a descrição dos móveis presentes, assim como o seu estado de conservação. Ver: BRASIL. **Lei 8.245, de 18 de outubro de 1991.** Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8245.htm. Acesso em: 16 jan. 2026.

105 Princípio da inafastabilidade da jurisdição. Ver art. 5º, inc. XXXV da Constituição Federal, op. cit.

sua essência e no que diz respeito à interpretação dos elementos que compõem um fato. Em outras palavras, o resultado final é mais importante do que os meios utilizados para alcançá-lo[106].

Percebe-se que existe um interesse superior dos entes federativos e de alguns operadores do direito em enquadrar o negócio jurídico, por meio da tipificação contratual, para atender aos seus interesses fiscais. Todavia, isso ocasiona uma notória insegurança jurídica, já que não há um critério exato para o enquadramento do negócio jurídico na respectiva modalidade contratual.

Conclui-se que o uso da tipificação contratual para fins exclusivamente arrecadatórios pode gerar distorções hermenêuticas, de modo que a qualificação jurídica passa a ser conduzida pelo efeito tributário pretendido pelo intérprete e não pela estrutura obrigacional efetivamente assumida.

Destaca-se a importância do discernimento acerca dos critérios que balizam a interpretação contratual e a sua relação com a subordinação de negócios jurídicos com a tipicidade e atipicidade contratual, já que os efeitos desencadeados dessa distinção alcançam e determinam a natureza jurídica contratual de negócios realizados nos moldes do presente trabalho.

No tópico seguinte serão abordados os contornos dos negócios jurídicos modulados, com características ligadas à capacidade criativa das partes que manifestam interesse em celebrar um acordo com elementos fluídos e, assim, terminam por impedir um critério preciso de interpretação, pois foge aos parâmetros convencionais estabelecidos pela norma quanto à qualificação contratual.

Será analisada a função e os requisitos para o enquadramento de negócios jurídicos no universo dos contratos atípicos, que desempenham relevante importância no âmbito do direito contratual.

106 "Fins justificam meios?". Ver: GONÇALVES, Simone Ligabo. **As Heróides de Ovídio**: uma tradução integral. Dissertação (Mestrado) – Universidade de São Paulo, São Paulo, p. 167, 1998. Disponível em: https://dspace4.ufes.br/bitstreams/71dcaa63-0cdf-4977-a9c7-b9c3debad49b/download. Acesso em: 17 jan. 2026.

2.3 OS REQUISITOS PARA O ENQUADRAMENTO DO NEGÓCIO JURÍDICO COMO CONTRATO ATÍPICO

O contrato atípico tem sua definição direcionada à prática da classificação contratual, como já exposto anteriormente. Consiste em um método de qualificar um negócio jurídico com elementos estabelecidos e negociados pelas partes que desviam-se das imposições normativas[107], pois o seu desenvolvimento é dado de forma livre e arbitrária entre as partes, de modo que mesmo possuindo similitudes com tipos contratuais previstos na lei, escapam das regras e padrões impostos pela norma para a validade do negócio realizado[108].

Os contratos atípicos têm previsão legal, sendo o instituto previsto no art. 425 do Código Civil[109]. Na Lei consta que é lícito às partes celebrarem contratos atípicos, entretanto, não conceitua a expressão "contrato atípico"[110].

107 De acordo com Marlon Tomazette: "A possibilidade de o próprio contrato definir os parâmetros objetivos de interpretação foi trazida pelo artigo 113, §2° do CC, o qual estabelece que "as partes poderão livremente pactuar regras de interpretação, de preenchimento de lacunas e de integração dos negócios jurídicos diversas daquelas previstas em lei". Veja-se, então que o CC permite inclusive a adoção de critérios diferentes daqueles estabelecidos em lei, ou seja, podem ser adotados conceitos próprios das partes, que consideram a sua realidade e não a realidade formal da lei. Trata-se de solução muito salutar, pois dá às partes a possibilidade de definir previamente sua exata compreensão daquilo que foi combinado. TOMAZETTE, Marlon, op. cit., p. 136.

108 Nas palavras de Victor Willcox: "Os contratos atípicos, diferentemente dos típicos, são aqueles que não se amoldam, com precisão, a nenhum esquema contratual previamente definido pelo legislador [...] Quando as partes resolvem aderir a determinado tipo, fazem-no cotejando o objetivo que pretendem alcançar com o contrato com a disciplina legislativa aplicável àquele tipo específico. Se, diferentemente, o regramento legal aplicável ao tipo for inapropriado para se atingir o escopo do contrato, poderão as partes, fugindo do esquema legislativo, celebrar um contrato atípico". Ver: WILLCOX, V. Contratos atípicos no direito brasileiro: breves reflexões. **Revista Brasileira de Direito Civil**, v. 34, n. 1, 2025, p. 55-56. Disponível em: https://rbdcivil.ibdcivil.org.br/rbdc/article/view/935. Acesso em: 20 jan. 2026.

109 Ver: BRASIL. **Lei 10.406, de 10 de janeiro de 2002.** Institui o Código Civil. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406compilada.htm. Acesso em: 20 jan. 2026.

110 Para Gustavo Tepedino, "Os negócios jurídicos reputam-se ainda típicos ou atípicos, conforme sua estrutura elementar tenha sido ou não prevista, junto à respectiva disciplina, pelo legislador. A doação e a empreitada constituem negócios jurídicos

A atipicidade contratual[111] tem como função primordial a defesa dos interesses dos indivíduos particulares frente às inovações nos atos de negociação que fogem aos ditames normativos, considerando a causa[112] para o desenvolvimento do negócio jurídico realizado e sua recepção pelo ordenamento jurídico[113] brasileiro, de acordo com sua licitude e eficácia.

típicos, uma vez que sua qualificação remete ao modelo legal desses contratos previsto pelo Código Civil. No que tange aos negócios atípicos, trata-se, não raro, de contratos complexos que combinam elementos de diversos tipos legais; ilustrativamente, o contrato celebrado entre um viajante a agência de turismo, a envolver serviços de transporte, hospedagem e diversos outros. Alude-se por vezes ao termo "negócio misto" para designar as hipóteses de contratos que congregam elementos de diversos tipos legais – terminologia de todo criticável, vez que pressupõe a possibilidade de um meio termo entre a tipicidade e a atipicidade, o que, ao menos à luz da doutrina causalista, resultaria impossível" (TEPEDINO, Gustavo. Esboço de uma classificação funcional dos atos jurídicos. **Revista Brasileira de Direito Civil**, v. 1, n. 01, 2017, p. 29.) Disponível em: https://rbdcivil.emnuvens.com.br/rbdc/article/view/129. Acesso em: 20 jan. 2026.

111 Ver: TOMAZETTE, Marlon. Contratos Empresariais. **Juspodivm**. 4ª Edição, p. 41, 2025.

112 O alicerce do negócio jurídico no ordenamento jurídico brasileiro remete-se à "causa" como sendo a função de um negócio jurídico, no sentido de ser o requisito primordial para a qualificação contratual, seja o negócio em questão um contrato típico ou atípico, o que vai dar sentido ao contrato e possibilitar a sua interpretação é o que deu "causa" ao objeto em análise. A causa é elemento que motiva o operador do direito a manifestar um critério de classificação do negócio jurídico. Quanto à sua constatação, no caso dos contratos típicos, ela se revela através do disposto na norma, à medida que no cenário dos contratos atípicos, a causa é estabelecida por convenção das partes. Marlon Tomazette explica: "Por essas razões, deve-se entender a causa como o fim econômico e social reconhecido pelo direito para determinado negócio. Nesta concepção, a causa é a função que o sistema jurídico reconhece a determinado tipo de ato jurídico, função que o situa no mundo jurídico, traçando-lhe e precisando-lhe a eficácia. Em outras palavras, a causa é o que se vê olhando todo negócio jurídico, isto é, a causa é a consideração de uma finalidade que explica e justifica a criação de uma obrigação pela vontade das partes. Dentro desta concepção, na compra e venda, a causa corresponderia à troca entre a coisa e o preço, na doação, corresponderia ao enriquecimento do donatário. A partir dessa visão, a causa poderá qualificar os contratos, dar ou negar juridicidade aos acordos e limitar a autonomia privada, considerando a função econômica-social do contrato. Igualmente, a ausência de causa pode gerar obrigações, em especial, no caso do enriquecimento sem causa." Ver: TOMAZETTE, Marlon, op. cit., p. 40.

113 Ver: CARVALHO, Ângelo Gamba Prata, op. cit.

A origem da atipicidade tem relação com a flexibilização[114] de restrições impostas por costumes, tradições e convenções sociais que foram aperfeiçoadas e modificadas no decorrer do tempo, nos vários contextos comerciais, possibilitando o surgimento de negócios jurídicos com características próprias e oriundas da capacidade autônoma de indivíduos que compõem a iniciativa privada de realizar acordo de vontades que ainda não foram projetados pela norma, de forma completa e individualizada.

Porém, não desrespeita ou contraria princípios morais ou éticos[115] quanto ao conteúdo pactuado, utilizando-se de lacunas normativas em prol da autonomia da vontade das partes, para assim desenvolver novos meios para a prosperidade das relações comerciais e de mercado.

No campo dos contratos atípicos impera a liberdade contratual[116]. Surge uma ampliação na faculdade das partes planejarem a configuração de um negócio jurídico, de modo que ultrapassam os limites impostos pelas regras de contratos já conhecidos e consolidados na lei, pois o contrato que representa um negócio jurídico excepcional

114 Nesse sentido, Ângelo Carvalho também argumenta que no âmbito do direito empresarial, os fatores que determinarão a funcionalidade dos contratos celebrados, são fenômenos comportamentais que estabelecem diretrizes capazes de guiar a dinâmica dos mercados (*Ibidem*).

115 A moral e a ética sempre estiveram presentes nos mais variados contextos de celebração de contratos, pois eram considerados princípios naturais vinculados à autenticidade das partes em declararem interesse em um acordo envolvendo vantagens para os envolvidos, estimulando as partes a cooperarem entre si. No tocante a isso, Ana Frazão discorre sobre o papel da ética e da moral no contexto da livre iniciativa e o seu conflito com o direito: "Com efeito, a teoria econômica, pretensamente justificada a partir de leis naturais, progressivamente foi impondo os seus postulados sobre o direito e toda a sociedade, especialmente no que se refere ao utilitarismo e à ideia de que as leis do mercado seriam naturais e incontroláveis. A conjunção de todos esses fatores fez com que a base ética e moral da livre iniciativa, tão presente na obra dos primeiros liberais, fosse ignorada, gerando uma verdadeira crise quanto aos fundamentos do liberalismo e quanto à própria importância e à eficácia do direito. Criou-se uma dicotomia entre liberalismo e democracia de difícil solução" (FRAZÃO, Ana. Empresa e propriedade: função social e abuso de poder econômico. São Paulo: **Quartier Latin**, 2006. p. 69-70).

116 A autonomia privada é resguardada pela liberdade contratual. Ver: p. 38 (nota de rodapé).

é dotado de disciplinas, funções e estrutura própria, diferente do que foi imaginado e materializado pelo legislador.

No tocante à liberdade das formas[117], os contratos atípicos fazem jus à nomenclatura *suis generis,* pois o conteúdo e as cláusulas estipuladas ficam à critério[118] das partes, como espécie de autorregulação que se completa com a disciplina própria do contrato firmado, tendo suas próprias regras e representando a vontade das partes, por mais que o gênero contratual estabelecido se assemelhe com algum contrato típico, o contrato firmado não deve ser entendido de tal forma, pois ele afronta a rigidez estrutural de um contrato típico.

Quanto à sua interpretação, há também o uso de parâmetros para que haja a identificação do propósito declarado entre as partes no momento de sua celebração. Por meio desses parâmetros, ligeiramente associados com os elementos de contratos tipificados pela norma, surge a analogia[119] como ferramenta de orientação sobre os potenciais efeitos que o contrato atípico poderá apresentar.

---

117 Talvez a liberdade das formas seja o principal fator que confere segurança aos pactuantes, pois através deste preceito é possível àqueles expressarem suas vontades livremente, de modo a negociarem e celebrarem acordos nas mais variadas formas, seja ela verbal, visual ou textual, bastando a consensualidade entre os envolvidos para a validade do negócio jurídico gerado. A liberdade das formas tem sua importância como critério de validade e critério de prova, já que a lei regula seus alcances e limites. Pode-se dizer que ela oferece suporte à autonomia privada, uma vez que apenas ocorre a intervenção legal para que seja protegida sua estabilidade no mundo jurídico, de forma que contratos solenes e formais são uma exceção nas relações jurídicas. Ver: GLITZ, Frederico E. Z. O princípio da Liberdade de Forma e Prova do Contrato na CISG. Compra e venda internacional de mercadorias-vigência, aplicação e operação da CISG no Brasil. **Artigo**. Curitiba: Juruá, p. 181-190, 2014. Disponível em: https://www.academia.edu/download/37190852/GLITZ_-_A_liberdade_de_forma_na_CISG.pdf. Acesso em: 21 jan. 2026.

118 A possibilidade de haver um critério próprio definido pelas partes para a interpretação contratual também se encontra previsto no art. 421-A do Código Civil que faculta aos envolvidos a elaboração de parâmetros objetivos para a interpretação das cláusulas do contrato, bem como pressupostos de revisão e resolução contratual. Ver: BRASIL. **Lei 10.406, de 10 de janeiro de 2002.** Institui o Código Civil. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406compilada.htm. Acesso em: 20 jan. 2026.

119 É uma das formas de integração da norma. Art. 4º da Lei de Introdução às Normas do Direito Brasileiro, (LINDB) Ver: BRASIL. **Decreto-Lei nº 4.657 de 4 de setembro de 1942**. Lei de Introdução às normas do Direito Brasileiro. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto-lei/del4657compilado.htm. Acesso em: 30 jan. 2026.

É importante ressaltar que existe uma linha tênue no tocante à interpretação de contratos típicos e atípicos, já que é complexa a maneira de realizar o enquadramento do negócio jurídico no respectivo regime jurídico contratual. Não obstante, os contratos típicos como já informado, possuem uma certa flexibilização que possibilita abranger negócios aparentemente semelhantes, porém com características dominantes que são insuficientes para impedir o enquadramento do negócio jurídico em um contrato tipificado.

Os contratos atípicos possuem detalhes em sua estrutura e essência que dificultam o seu enquadramento como contrato típico, pois representa uma finalidade diferente e elementos incompatíveis com os contratos típicos contidos na norma, já que os interesses das partes conflitam com alguns componentes essenciais que fazem parte do núcleo exclusivo de um tipo contratual que se encontra previsto na lei.

Apesar da possibilidade de apresentarem alguns elementos em comum, as características individuais de cada modalidade é o fator determinante que torna inviável o enquadramento entre um e outro, já que suas peculiaridades são de caráter identitário. São as diferenças entre os conjuntos de elementos específicos de cada modalidade que impossibilitam sua associação, não bastando as semelhanças entre eles para haver a confluência entre típicos e atípicos.

Existem requisitos para um contrato ser considerado atípico. Tais requisitos balizam o negócio jurídico tanto para a sua concretização quanto para sua validade. Os requisitos para os contratos serem considerados atípicos se revelam quando são apresentados em seu conteúdo categorias atinentes à moral e aos bons costumes[120], a

120 Os usos e costumes inerentes à uma sociedade são determinantes nas práticas de mercado, fornecendo uma concepção mínima de tratativas naturais utilizadas na negociação entre as partes, gerando, desta forma, um conjunto de regras de conduta no ambiente comercial que balizam as interações dos contratantes. Segundo Ângelo Carvalho esclarece: "Não se tem por objeto de discussão aqueles raríssimos costumes registrados nas Juntas Comerciais ou com aquele que "de ser tão antigo, exceda o tempo de cem anos" – como preceituou a Lei da Boa Razão de 1769, mas sim um conjunto de práticas de mercado que, gestadas entre os agentes econômicos e sedimentadas em suas práticas, chegam às sedes decisórias do direito estatal para

licitude do objeto acordado entre as partes, e a falta de previsão legal do negócio jurídico originado do acordo de vontade das partes.

Importante lembrar que o negócio jurídico consumado se diferencia dos métodos de negociação. Ocorre que muitos indivíduos confundem tais termos. Contudo, os resultados das negociações se resumem ao negócio propriamente dito, uma vez que são oriundos do negócio, e não do método de negociação[121].

que sejam conformadas ao direito positivo. Dessa maneira, os usos e costumes a serem aqui referidos estão relacionados a uma forma *sui generis* de produção de normatividade pelos agentes econômicos, produzida no bojo da dinâmica dos mercados e constantemente conformada pelas reações do direito estatal" (CARVALHO, Ângelo Gamba Prata, op. cit., p. 157).

121 O método de negociação aqui abordado refere-se aos ajustes realizados de iniciativa das partes para que o contrato seja benéfico para todos os envolvidos, de forma a buscar um equilíbrio entre as prestações e contraprestações definidas entre os pactuantes. A título de exemplo apresenta-se o instituto da intermediação, que pode ser alcançada pelas próprias partes, em negócios de natureza menos complexa, ou através de um intermediador, surgindo a faculdade de ser celebrado entre os pactuantes um contrato para esse fim. É o caso do contrato de corretagem ou a utilização de contratos digitais através de plataformas como forma de mediação. Ver: BUENO, José Geraldo Romanello; MENEZES, Daniel Francisco Nagao. Contrato de Corretagem ou de Mediação no Direito Brasileiro. **Revista DCS**, v. 14, n. 48, 2017). Disponível em: https://ojs.revistadcs.com/index.php/revista/article/view/2330. Acesso em: 20 jan. 2026. A respeito do contrato de corretagem e o seu possível uso para a celebração de contratos envolvendo imóveis particulares e plataformas digitais, ver: DA SILVA, Maylon Pereira Claudino; MIGUEL, Larissa Maia Freitas Salerno. A Intervenção Estatal frente a Economia Compartilhada? Uma análise da (a) tipicidade nos contratos de compartilhamento imobiliários na indústria 4.0. **Revista de Iniciação Científica e Extensão da Faculdade de Direito de Franca**, v. 5, n. 1, 2020. Disponível em: https://www.revista.direitofranca.br/index.php/icfdf/article/view/1123/pdf. Acesso em: 20 jan. 2026.

Eis que tais requisitos, somados ao uso da boa-fé objetiva[122] entre as partes e o respeito às normas de ordem pública[123], são fundamentais para o negócio jurídico ser representado como um contrato atípico.

O respeito a esses requisitos é determinante para que o contrato atípico seja válido e considerado eficaz de acordo com a lei. Caso o acordo celebrado possua em seu conteúdo elementos ilícitos, o contrato deverá ser considerado ilegal.

É importante ressaltar que o art. 166 e seguintes do Código Civil estabelecem os requisitos avaliativos para a compreensão acerca da ilegalidade do contrato. Caso seja constatado que o negócio jurídico realizado se enquadra no rol taxativo desses dispositivos, as consequências jurídicas para a ilegalidade contratual são a nulidade[124] do negócio e o restabelecimento das partes ao seu *status quo ante*.

122 A boa-fé objetiva consiste em um padrão comportamental na declaração de vontades que, ao serem manifestadas, devem estar condizentes com atributos de personalidade de natureza benéfica e positiva, como a honestidade, lealdade e solidariedade. De acordo com Marlon Tomazette e Nayara da Cruz, "A boa-fé objetiva representa "uma cláusula geral cujo conteúdo é estabelecido em concordância com os princípios gerais do sistema jurídico (liberdade, justiça e solidariedade, conforme está na Constituição da República)". Ela representa, portanto, "o dever das partes de agir conforme certos parâmetros de honestidade e lealdade", vale dizer, "a boa-fé objetiva molda a nova concepção da teoria contratual, que exige das partes a construção de ambiente de solidariedade, lealdade, transparência e cooperação". A boa-fé objetiva atua como limite ao exercício de direitos subjetivos, sendo fundamento para a vedação do abuso de direito. Assim, resta vedada pela boa-fé a adoção de comportamentos contraditórios em face de condutas que já vinham sendo realizadas ou toleradas, as quais podem ser consideradas abusivas diante da finalidade social do direito" (TOMAZETTE, Marlon; DA CRUZ, Nayara Lima Rocha. O contrato verbal de franquia: a boa-fé objetiva como limitadora da arguição de vícios formais. **Revista Semestral de Direito Empresarial**, v. 16, n. 31, 2023, p. 33-34). Disponível em: https://www.e-publicacoes.uerj.br/rsde/article/view/76366. Acesso em: 21 jan. 2026.

123 Nesse sentido, sobre as normas de Ordem Pública, Rafael Santiago discorre: "Em termos generalizados, seria possível concluir que as limitações à liberdade de contratar têm como pano de fundo a ideia de utilidade social. Determinados interesses são reconhecidos como impróprios para as bases de ordem social ou colidem com os princípios cuja observância por todos é indispensável à normalidade dessa ordem. Assim, defende-se que esses interesses violam leis de ordem pública e os bons costumes". (SANTIAGO, Rafael da Silva. Parâmetros para a incidência da ordem pública nas relações contratuais privadas. **Civilistica.com**, Rio de Janeiro, v. 9, n. 1, 2020, p. 8. Disponível em: https://civilistica.emnuvens.com.br/redc/article/view/509. Acesso em: 21 jan. 2026).

124 Importante esclarecer a diferença entre um contrato nulo e anulável. O contrato nulo não produz qualquer efeito no mundo jurídico, enquanto que o contrato anulável produz efeitos e continuará produzindo até que haja a provocação da parte em juízo, para que seja declarado inválido, necessitando de sentença judicial nesse sentido. Ver:

Embora haja dispositivos que regulam a legalidade de um contrato, com regras específicas que determinam a sua nulidade[125], existem também princípios[126], como o respeito às matérias de ordem pública, a função social do contrato e a moral e os bons costumes, que podem influenciar na análise sobre as características de um contrato atípico, podendo culminar para eventuais nulidades parciais, a depender das cláusulas que compõem parte do conteúdo de um contrato, não importando se este é típico ou atípico.

Observa-se que não há limites para a realização de contratos atípicos, prevalecendo o princípio da legalidade. Contudo, caso o contrato apresente em seu conteúdo afronta à lei e aos demais critérios

GOMES, Orlando. **Contratos,** ed. 26, versão atualizada. Rio de Janeiro: Forense**,** 2007, p. 233. Disponível em: https://www.academia.edu/download/74549114/Direito_Civil_Contratos_Orlando_Gomes_26_ed_Forense.pdf. Acesso em: 20 jan. 2026.

125 No caso da Lei do inquilinato, em seu art. 45 está disposto as hipótese de nulidades contratuais envolvendo a locação de imóveis, em razão de cláusulas conflitantes com a própria Lei 8.245/91. Ver: BRASIL. **Lei 8.245, de 18 de outubro de 1991.** Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8245.htm. Acesso em: 27 jan. 2026.

126 Princípios como a Ordem Pública, a Função Social do contrato e a moral e os bons costumes são utilizados não somente para balizar a ilegalidade de contratos típicos, mas da mesma forma são utilizados no campo dos contratos atípicos. A título de exemplo, Ricardo Filho demonstra o uso de tais preceitos no âmbito dos contratos sociais: "No que diz respeito à ordem pública, os contratos sociais devem respeitar os princípios e valores fundamentais da sociedade, como a dignidade da pessoa humana, a liberdade de associação e a proteção da livre concorrência. Por exemplo, um contrato social que preveja a discriminação de sócios em razão de sua raça, religião ou gênero seria considerado nulo por violar a ordem pública. Os bons costumes são padrões de conduta socialmente aceitos. Os contratos sociais devem respeitar os bons costumes, sob pena de serem considerados nulos ou anuláveis. Por exemplo, um contrato social que preveja uma onerosidade excessiva para um dos sócios seria considerado nulo por violar os bons costumes. Por fim, a função social do contrato é um princípio que exige que os contratos sejam celebrados e executados de forma a atender aos interesses da sociedade. Os contratos sociais devem respeitar sua função social, sob pena de serem considerados ineficazes. Por exemplo, um contrato social que preveja a exploração de atividade econômica nociva ao meio ambiente seria considerado ineficaz por violar a função social do contrato" (ALMEIDA FILHO, R.. Limites da autonomia da vontade: Os limites da vontade nos contratos sociais. **Revista Foco**, v. 18, n. 5, 2025, p. 23-24. Disponível em: https://ojs.focopublicacoes.com.br/foco/article/view/8561. Acesso em: 22 jan. 2026).

abstratos aqui expostos, parte do contrato ou sua totalidade será nula de pleno direito[127], conforme estabelece a lei.

Em relação às variedades de contratos atípicos existentes, no ambiente doutrinário brasileiro ainda há discussões acerca dos campos em que cada categoria predomina, considerando a rotulagem dada às determinadas classes e subclasses de contratos atípicos, como contrato atípico em sentido estrito e o contrato atípico misto e suas ramificações[128], a depender da doutrina.

Merece especial atenção para a presente pesquisa os institutos dos contratos mistos[129] e coligados. O contrato misto corresponde a uma junção de elementos de contratos típicos, ou seja, é um contrato formado de componentes específicos de outros contratos já consolidados na lei. O contrato coligado consiste em um conjunto

127 A nulidade parcial de um contrato advém da revisão contratual, onde o contrato é submetido à apreciação do Poder Judiciário, que possui a competência para avaliar qualquer cláusula ilícita ou fator determinante que fira a lei. A nulidade parcial pode acarretar na nulidade total de um contrato, salvo se tal cláusula for considerada não essencial para a existência do negócio realizado entre as partes. Ver: SOUZA, Eduardo Nunes de. Conservação do negócio jurídico nas vicissitudes supervenientes do contrato: resolução e revisão sobre bases elusivas. **Civilistica.com**, Rio de Janeiro, v. 14, n. 1, p. 1–43, 2025. Disponível em: https://civilistica.emnuvens.com.br/redc/article/view/1119. Acesso em: 22 jan. 2026.

128 Segundo Matheus Piovesan, no que se refere à organização da ordem conceitual relacionada às divisões e subdivisões dos contratos atípicos, a mais acertada é a de Orlando Gomes, frente às diversas outras existentes. De acordo com seu entendimento, o contrato atípico misto se ramifica em subcategorias de contratos, sendo eles "gêmeos", "dúplices" e "*stricto sensu*": Nos contratos gêmeos e nos contratos dúplices, há pluralidade de prestações típicas de vários contratos que se misturam. Distinguem-se, no entanto, porque nos contratos gêmeos, como é o de hospedagem, as diversas prestações de uma das partes corresponde uma única contraprestação, enquanto nos contratos dúplices, como o de alojamento pago em dinheiro e trabalho, as diversas prestações correspondem várias contraprestações. Aqueles são mais simples, estes mais complexos. O contrato misto "stricto sensu", segundo Enneccerus, contém elemento que representa contrato de outro tipo, como é o caso típico do negotium mixtiim ciim donatione. Trata-se de contrato simulado, não os considerando contrato misto alguns escritores. (PIOVESAN, Matheus Coelho. **Mútuo Conversível**: a possibilidade de conversão do valor mutuado em participação societária. Monografia. UNISUL, Repositório Universitário da Ânima (RUNA), 2019, p. 33). Disponível em: https://repositorio.animaeducacao.com.br/bitstreams/c08008ea-9aa0-4a4e-8531-17955af128e7/download. Acesso em: 20 jan. 2026.

129 Ver: GOMES, Orlando, op. cit., p. 123.

de contratos interdependentes que representam um único negócio jurídico[130].

A título de exemplo de contratos mistos pode-se citar o contrato de *leasing*[131] e o contrato *built to suit*[132]. O contrato de *leasing*[133] possui características em sua estrutura advindas dos contratos de locação, compra e venda, e financiamento. Percebe-se a influência de três tipos contratuais na sua constituição. Por outro lado, o contrato *built*

130 TOMAZETTE, Marlon. Contratos Empresariais. **Juspodivm**, 4ª Edição, 2025, p. 33.

131 O *leasing,* ou arrendamento mercantil, consiste em um contrato que se assemelha ao contrato de locação e ao contrato de arrendamento, envolvendo bens móveis ou imóveis por um longo prazo. Essa espécie de negócio jurídico funciona da seguinte forma: o arrendador, geralmente sendo uma instituição financeira, adquire um bem da escolha do arrendatário para o uso deste último, havendo o pagamento pelo uso do bem de propriedade do arrendador por meio de parcelas; após o pagamento combinado entre as partes, ou seja, ao fim do contrato, o bem é devolvido ao arrendador, porém, é facultado ao arrendatário renovar o contrato ou adquirir o bem por um valor menor do que o de mercado. Apesar da frequência e o histórico em que tal negócio se desenvolvia, pois era considerado um contrato atípico em sua origem, o *leasing* teve sua tipificação registrada pela Lei 7.032/83, que alterou a Lei 6.099/74, regulando o fenômeno para fins tributários. Ver: BRASIL. **Lei 6.099, de 12 de setembro de 1974.** Dispõe sobre o tratamento tributário das operações de arrendamento mercantil e dá outras providências. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2011-2014/2012/lei/l12744.htm. Acesso em: 25 jan. 2026.

132 Também conhecido como locação com construção ajustada, o *built to suit* consiste em uma espécie de locação a longo prazo e não residencial, ou seja, voltada para fins comerciais, onde o locador fica responsável pela construção ou reforma do imóvel com as especificidades fornecidas pelo locatário. O imóvel é utilizado por um longo período de tempo, à medida que é descontado no aluguel do imóvel os valores arcados pelo locador para a realização da obra, tendo em vista que o imóvel foi construído com uma finalidade específica e de uso exclusivo do locatário que efetuará os pagamentos por todas as despesas do locador. Esse negócio jurídico foi materializado por muito tempo como um contrato atípico. Porém, com o advento da Lei 12.744/2012, houve a alteração na Lei 8.245/91 e foi incorporada no texto a previsão legal do negócio em questão. O *built to suit* foi regulado e agora encontra-se tipificado no artigo 54-A. Ver: BRASIL. **Lei 12.744, de 19 de dezembro de 2012.** Altera o art. 4º e acrescenta o art. 54-A à Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, que "dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes", para dispor sobre a locação nos contratos de construção ajustada. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2011-2014/2012/lei/l12744.htm. Acesso em: 25 jan. 2026.

133 Ver: JUNIOR GICO, Teixeira Ivo. Elementos do contrato de arrendamento mercantil (leasing) e a propriedade do arrendatário. **Jus Navigandi,** Revista de Informação Legislativa, Teresina, v. 4, p. 277-308, 1999. Disponível em: https://www.academia.edu/download/32174422/arrendamento_mercantil.pdf. Acesso: 25 jan. 2026.

to suit[134] possui elementos oriundos dos contratos típicos de locação e empreitada, essenciais para o surgimento desses contratos mistos.

Os contratos coligados, também chamados de contratos complexos, têm como característica a combinação de elementos de contratos típicos distintos, que desvirtuam sua identidade e singularidade, de modo que é criado um contrato único, com características próprias. Porém, a sua estrutura foi constituída com base em cláusulas e objetos pertencentes a contratos típicos.

O contrato coligado é formado por uma pluralidade de contratos, cada um com suas particularidades, sendo essenciais para a realização completa de um negócio jurídico pois, apesar das singularidades de cada contrato que compõem o arcabouço do negócio, há um vínculo entre eles no sentido de serem essenciais para alcançar o objetivo definido entre as partes.

Vale ressaltar que no contrato coligado não existe uma estrutura unitária, já que é formado pelo elo entre vários tipos de contratos, sejam eles típicos ou atípicos. Entretanto, apesar de serem contratos distintos, com efeitos distintos, são essenciais para o desenvolvimento do negócio jurídico, havendo subordinação entre eles em prol de um interesse maior.

É considerado contrato coligado o contrato de locação que prevê em seu conteúdo os demais contratos, como a empreitada, o contrato de corretagem e o contrato de seguro do imóvel, em uma mesma relação, de forma única. Há o nexo entre eles para o desenvolvimento completo do negócio jurídico, como a construção do imóvel, o uso do imóvel, a divulgação do imóvel para ser alugado e, por fim, o seguro que vai proteger o imóvel contra eventuais danos.

Em relação ao contrato atípico puro, este simboliza negócios inéditos, podendo até ser considerados estranhos e inusitados, já que

134 Ver: PEREIRA, P. M. F. de L. Controvérsias sobre o âmbito de aplicação da lei do inquilinato nos contratos *built to suit*. **Revista Brasileira de Direito Civil**, v. 5, nº 3, 2017. Disponível em: https://rbdcivil.ibdcivil.org.br/rbdc/article/view/91. Acesso em: 25 jan. 2026.

não possui traços ou características que se assemelham com qualquer contrato existente.

São exemplos de contratos atípicos puros termos ou acordos de engenhosidade incomensurável, sem regras próprias, podendo ser regularmente utilizados ou não. São de forma livre e sem critério em relação a sua elaboração, como um Termo de Confidencialidade[135] ou um Memorando de Entendimentos.

É muito difícil existir um contrato atípico puro em sua essência, ou seja, que não possua elementos oriundos de outros contratos típicos. Em casos e situações isoladas, é possível o surgimento de contratos atípicos sem nenhuma qualidade atrelada às vertentes da lei, de modo que o negócio por ele representado seja indubitavelmente inovador.

A importância dessas espécies de contratos atípicos relaciona-se com o arbítrio das partes em celebrar contratos elevando preceitos como a autonomia privada, de maneira que predomina inúmeras possibilidades de surgir negócios jurídicos inéditos conforme se desenvolve a autodeterminação dos sujeitos que compõem o mercado, haja vista a probabilidade de combinações de elementos que descrevem cada contrato típico e suas singularidades.

Por mais que um contrato atípico possa se assemelhar com contratos típicos, seja ele misto, puro ou coligado, como já exposto anteriormente, é preciso cautela do intérprete ao tentar enquadrar um negócio jurídico em contratos tipificados. Tal afirmação refere-se ao uso da analogia[136] por alguns profissionais do direito, pois seu

135 Ver: CAVALCANTE, Henrique Arake. Os acordos ou termos de confidencialidade. **Revista Jus Navigandi**, Teresina, ano 14, n. 2184, 2009. ISSN 1518-4862. Disponível em: https://jus.com.br/artigos/13040. Acesso em: 10 fev. 2026.

136 Posto isso, Orlando Gomes explica sobre o papel da ferramenta analógica no campo dos contratos atípicos: "Só a teoria da aplicação analógica oferece critério aceitável para a disciplina jurídica dos contratos atípicos "stricto sensu", igualmente aplicável aos contratos mistos. Consiste esse critério na aplicação do processo analógico de interpretação. A tarefa do intérprete é procurar o contrato típico do qual mais se aproxima o contrato atípico para aplicar a esse as normas que disciplinam aquele; se esse recurso falha, por não haver contrato típico com o qual tenha o contrato atípico maior afinidade, emprega-se a analogia Juris, invocando-se os princípios gerais de Direito Contratual. O critério da aplicação analógica é, entretanto, insuficiente, porque com os subsídios na analogia não se obtém tutela jurídica idônea para todas as espécies contratuais inominadas" (GOMES, Orlando, op. cit., p. 125).

uso tem uma finalidade direcionada à tentativa de identificação de um negócio jurídico.

Alguns operadores fazem o uso equivocado dessa ferramenta, pois acreditam que se houver a identificação parcial de um negócio jurídico, haverá a sua solução integral, pois existe a crença de que os efeitos oriundos do acordado entre as partes serão os mesmos de um contrato típico, com regras e consequências disciplinadas na lei[137].

É compreensível que a atipicidade contratual guarda características que tornam os contratos não tipificados um assunto complexo no tocante à sua identificação, assim como os requisitos para a sua validade e eficácia.

Sendo assim, foram demonstrados os requisitos que o negócio jurídico deve apresentar para ser qualificado como um contrato atípico. Embora essa modalidade contratual possua singularidades quanto às suas características, os operadores do direito devem ter discernimento ao utilizá-la como receptáculo no que diz respeito aos negócios jurídicos interpretados como incomuns.

137 É o que ocorre quando um magistrado, convicto de que um contrato atípico possui características próximas de um contrato típico, interpreta o negócio jurídico de forma análoga ao do contrato previsto em lei. Todavia, os efeitos gerados da analogia serão diversos dos pretendidos pelas partes e da função social do acordo em questão, tendo em vista que o resultado diverso, ocasionado pelo uso da analogia, e, por consequência, o enquadramento do negócio em um tipo de contrato que foge à manifestação de vontade das partes, causa conflito com a segurança esperada por elas, quanto à natureza das obrigações convencionadas, assim como o seu cumprimento, conforme consta no instrumento contratual. É o entendimento de Álvaro Azevedo quando relata sobre as consequências provocadas pela aplicação da analogia como ferramenta de identificação contratual: "Portanto, nesses contratos, especificamente, só os contratantes devem regulamentar, por si mesmos, seus próprios interesses, em clima de boa-fé e de igualdade. Como já alertei, enquanto o legislador não criar normas gerais aos contratos atípicos, as normas gerais dos contratos em espécie não podem a eles ser aplicadas. As figuras atípicas, assim, merecem uma disciplina, à parte, com princípios próprios, como o vislumbrado por mim, em meus trabalhos, principalmente o da indivisibilidade das prestações. Isso porque a pluralidade de obrigações fora dos tipos contratuais, ainda que parcialmente, desnatura a natureza típica, porventura existente, na contratação, reclamando unidade de tratamento" (AZEVEDO, Álvaro Villaça. **Curso de direito civil**: teoria geral dos contratos. 4ª edição, livro digital. Saraiva Educação, 2019, p. 186. ISBN 9788553609659). Disponível em: https://www.academia.edu/85333861/_Curso_de_direito_civil_teoria_geral_dos_contratos_autor_%C3%81lvaro_Villa%C3%A7a_Azevedo. Acesso em: 21 jan. 2026.

Devido à confusão no enquadramento de negócios jurídicos envolvendo o instituto dos contratos atípicos, existem regras que norteiam o vínculo entre o negócio jurídico e o contrato que o representa. O método interpretativo deve ser coerente e compatível com a norma, de modo que deve prevalecer a fundamentação em detrimento do oportunismo, considerando que muitos profissionais têm optado pela maneira mais fácil de lidar com o problema, que é ignorando suas singularidades e priorizando uma solução sistêmica que, por vezes, impera sobre o contexto geral incidente sobre o campo dos contratos atípicos.

3 A NATUREZA JURÍDICA CONTRATUAL, CONCEITO LEGAL, E A CLASSIFICAÇÃO DOS CONTRATOS

A natureza jurídica[138] de um contrato pode ser delimitada como um conjunto de características de um determinado negócio jurídico, com conceito definido, que dá aos pactuantes segurança e certeza sobre os termos do negócio jurídico que ambas as partes manifestam vontade em realizar.

A razão da existência da natureza jurídica[139] de um direito tem o condão de analisar as características de um caso ou situação onde se define a essência, os elementos e a função do instituto no ordenamento jurídico. Quando é conhecida a natureza jurídica de um fato, o seu conceito e o contexto em que ocorre sua admissão, tornam-se mais claros os efeitos manifestados a partir da concretização de um fenômeno.

Por mais que existam negócios jurídicos tipificados em lei ou negócios jurídicos não previstos na norma, todos os negócios jurídicos

138 Para esta pesquisa, a natureza jurídica, como termo aqui empregado, tem o condão de explicar sobre os elementos que definem um fenômeno ainda estranho e desconhecido pelos profissionais do direito, de modo a não haver uma total compreensão sobre os negócios jurídicos em questão e os efeitos desencadeados de suas realizações, o que torna difícil a classificação e o regime jurídico adequado a eles. A natureza jurídica dos contratos envolvendo imóveis particulares e plataformas digitais representa uma falta de delimitação acerca do conceito específico, que se refere não somente a um contrato celebrado, mas às inúmeras possibilidades de contratos que representam um fenômeno composto por incontáveis negócios jurídicos semelhantes.

139 Nas palavras de Gerson Vivan Filho, a natureza jurídica consiste em um termo para atender a supressão conceitual de um fato conhecido, mas sem uma designação comum: "Tudo o que colocamos sob um conceito não tem necessariamente uma característica comum que autorize uma designação comum; espécies do gênero que chamamos "jogo" podem ter certas características compartilhadas, mas não é possível encontrar uma que perpasse todos. No emprego de conceitos na linguagem cotidiana não faz falta traçar limites para esses conceitos; mas, para uma dada finalidade, é possível fazê-lo". Ver: VIVAN FILHO, Gerson Tadeu Astolfi. "Natureza jurídica": ela está no meio de nós? Res Severa Verum Gaudium, **Revista científica dos estudantes de direito da UFRGS**, Porto Alegre, v. 3, n. 1, 2017, p. 31. Disponível em: https://seer.ufrgs.br/index.php/resseveraverumgaudium/article/view/64840. Acesso em: 25 jan. 2026.

guardam em seu âmago[140] uma finalidade ou função. Daí o título da presente pesquisa e sua questão de trabalho: qual a natureza ou essência dos negócios jurídicos realizados no ambiente virtual? Nosso pressuposto é que, por mais que possam se diferenciar em detalhes, eles guardam em si uma essência[141].

Contratos que envolvem a ocupação do espaço de um imóvel possuem características e elementos que definem o tipo de negócio jurídico desenvolvido em uma sociedade. Por esse motivo, existe a necessidade de se estabelecer a natureza jurídica do contrato, pois este representa um fenômeno que vai ocorrer.

É importante frisar que existe diferença na natureza jurídica dos contratos que disciplinam o assunto, já que muitas vezes a natureza jurídica é proveniente da lei, a qual determina o regime jurídico que compreende o contrato celebrado. Em outras palavras, existem peculiaridades elementares que distinguem a natureza de um contrato e de outro. É o caso, por exemplo, das diversas espécies de locação e o contrato de hospedagem.

Como apresentado, os negócios jurídicos celebrados no âmbito de plataformas digitais como o Airbnb devem ser analisados e enquadrados conforme suas características e contexto. A importância

140 Em relação à natureza intrínseca de um contrato, ou seja, seu conjunto de elementos fundamentais e inalterados, Rafael Vanzella discorre: "Sabemos que qualquer instituto jurídico, longe de ser governado por leis absolutas, está sujeito a um princípio de relatividade histórica: postular uma "essência" do contrato (e encontrá-la, em concreto, no exercício incondicionalmente livre da vontade individual e dos impulsos subjetivos das partes) significa destacar, de modo arbitrário, uma fase historicamente condicionada e circunscrita da evolução do instituto contratual (admitindo – o que é duvidoso – que também aquela fase tenha correspondido perfeitamente à pureza do modelo). Mas isto é ideologia: a verdade é que não existe uma "essência" histórica do contrato; existe sim o contrato, na variedade de suas formas históricas e das suas concretas transformações". Ver: VANZELLA, Rafael. O contrato, de Enzo a Vincenzo. **Revista Direito GV**, v. 1, n. 2, 2005, p. 227. Disponível em: https://periodicos.fgv.br/revdireitogv/article/download/35239/34039. Acesso em: 5 fev. 2026.

141 A essência ou a natureza a que se faz alusão remete ao núcleo identitário que todos esses contratos guardam em seu âmago. Apesar de suas diferenças, todos eles possuem um ponto em comum, que são os direitos relativos à propriedade, como o uso, gozo e disposição. Em todos os negócios jurídicos descritos no presente trabalho há como alicerce a faculdade do proprietário usar, gozar e dispor do bem imóvel, independente do contrato ser uma locação, hospedagem ou um contrato atípico.

em representar o fenômeno envolvendo a habitação de imóveis particulares por meio de contratos típicos ou atípicos está na diminuição de etapas que envolve o enquadramento do negócio no respectivo regime jurídico contratual, de modo a ser possível delimitar a natureza jurídica desses negócios.

O método hermenêutico desenvolvido no capítulo em questão tem sua importância no sentido de fundamentar a classificação realizada pelo intérprete. No caso de contextos em que o negócio jurídico é incomum aos olhos da lei, surge a necessidade de interpretá-lo de acordo com parâmetros estruturais e funcionais acerca dos fatores que configuram o arquétipo contratual.

No caso de situações em que o negócio jurídico preenche preponderantemente os requisitos estipulados na norma, a aplicação do método lógico-sistemático não apresenta complicações, haja vista que contratos típicos como a locação ou hospedagem representam de forma adequada os negócios jurídicos abordados.

A escolha de tais métodos hermenêuticos está relacionada com o uso da técnica argumentativa e exemplificativa para qualificar contratos que possuem substâncias prevalecentes às estruturas contratuais consolidadas.

Com base na verificação de atributos apresentados no caso concreto, é possível constatar elementos normativos que conduzirão o intérprete à qualificação adequada do negócio. Contudo, ao realizar essa abordagem, é necessário a utilização coerente desses critérios específicos para que sejam evitadas eventuais classificações equivocadas, ou seja, efetuadas de maneira distorcida.

No presente capítulo, será realizado o destrinchamento dos negócios jurídicos realizados no âmbito das plataformas digitais e a análise das diversas características apresentadas na realização desses negócios, já que isso acarreta inúmeras possibilidades de contratos que podem ser celebrados envolvendo o fenômeno em questão.

Para isso, foi necessário conceituar os contratos típicos e atípicos existentes, pois são fontes de controvérsias sobre a compatibilidade total do negócio jurídico com a natureza jurídica de cada instituto.

Com base na legislação em vigor, assim como na doutrina e jurisprudência, serão analisadas as soluções para a problemática conceitual em que se encontram os negócios jurídicos realizados através de empresas como o Airbnb e similares, tendo em vista que os métodos utilizados no desenvolvimento do negócio podem resultar em diferentes espécies de contratos, como será demonstrado adiante.

Eis a função da doutrina: é necessário o estudo e a verificação dos elementos e características de um contrato, para identificá-lo e indicar se está ou não tipificado na norma.

Porém, indaga-se se tal metodologia compatibiliza com o presente tema, haja vista que nem tudo que está padronizado pode representar algo, considerando as infinitudes de situações existentes.

A Jurisprudência responsabiliza-se por delimitar os efeitos do negócio jurídico para que o Poder Judiciário possa exercer sua função jurisdicional e julgar causas que envolvam contratos celebrados por meio de plataformas digitais. Apesar disso, os entendimentos das Cortes sobre o tema ainda são contraditórios, tendo em vista que para constar os efeitos do negócio, deve-se saber qual negócio foi celebrado.

As dúvidas que pairam sobre a doutrina e a jurisprudência[142] remetem ao enquadramento do negócio jurídico em duas vertentes majoritárias. Uma vertente conjectura a locação por temporada, com base nos artigos 47 e 48 da Lei de Locações; já a outra avalia que a maioria dos contratos celebrados deve ser considerada como hospedagem, nos moldes do artigo 23 da Lei do Turismo.

142 A questão sobre a natureza jurídica de contratos envolvendo imóveis particulares e plataformas digitais de empresas já foi debatida no âmbito do Superior Tribunal de Justiça. Os dois principais julgados até a data da presente pesquisa foram: Recurso Especial n° 1.884.483 - PR (2020/0174039-6), de relatoria do Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva e o Recurso Especial nº 1.819.075 - RS (2019/0060633-3), de relatoria do Ministro Luis Felipe Salomão. Quanto à análise das decisões, ambas as Turmas manifestaram interpretações diferentes sobre a natureza jurídica do fenômeno em questão, havendo interpretações favoráveis ao negócio da locação por temporada e interpretações favoráveis ao negócio jurídico de hospedagem. Ver: BRASIL. STJ. **REsp n° 1.884.483 - PR** (2020/0174039-6). Relator: Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva. Disponível em: https://www.stj.jus.br/websecstj/cgi/revista/REJ.cgi/ATC?seq=1327900=false. Acesso em: 25 jan. 2026; BRASIL. STJ. **REsp nº 1.819.075 - RS** (2019/0060633-3). Relator: Ministro Luis Felipe Salomão. Disponível em: https://www.stj.jus.br/websecstj/cgi/revista/REJ.cgi/ATC?seq=125734830&tipo=0&nr. Acesso em: 25 jan. 2026.

Porquanto contratos envolvendo plataformas digitais como o Airbnb e similares não possuem um estatuto legal próprio, pois não se encontram tipificados em lei, isso impossibilita a determinação da natureza jurídica contratual de forma exata ou própria, dando margem para a doutrina opinar sobre o tema em questão. Ou seja, a indeterminação deriva da falta de previsão legal, a qual descreve o negócio jurídico, pois o tipo contratual não está consolidado na norma. Logo, pelo fato de parte dos negócios jurídicos realizados fugirem a um estado de regulamentação geral, não existem leis que definam muitos dos negócios realizados.

Em certas ocasiões persiste a dificuldade do operador do direito em rotular o contrato em sentido estrito, embora isso não seja um empecilho para o contínuo desenvolvimento desse tipo de negócio.

Diante do exposto, nos tópicos seguintes será explicado como ocorrem esses negócios jurídicos frente ao uso de novas tecnologias e como elas podem influenciar na compreensão acerca da natureza jurídica contratual, levando em conta fatores como os elementos e características de tipos contratuais já existentes e consolidados e os negócios jurídicos considerados inovadores e mistos.

É importante salientar que, estabelecida a natureza jurídica de um contrato, fica facilitado o exame sobre o negócio realizado com base nos critérios legais aplicados em cada instituto. Porém, nem sempre sua identificação é específica e objetiva, podendo variar conforme a perspectiva da organização e a estrutura das cláusulas contratuais estabelecidas, podendo acarretar um reconhecimento prematuro de um negócio jurídico com base nos aspectos, finalidades e peculiaridades específicas de vários negócios jurídicos habituais ou inusitados.

A finalidade em celebrar um contrato com empresas como Airbnb, shortstay, roomgo, VRBO e Booking é a utilização do espaço de um imóvel residencial para fins de sua ocupação, ou seja, o exercício da posse desse bem imóvel. Logo, pode-se conceituar o negócio jurídico como um acordo de vontades de duas ou mais pessoas, onde há a cessão do espaço de uma residência, por seu proprietário, de

forma temporária, mediante o pagamento em pecúnia, onde ocorre a transferência do direito de ocupar a propriedade, sendo essas suas características essenciais, uma vez que sempre estão presentes ao ocorrer a celebração do contrato.

Ao analisar individualmente parte dos diversos negócios jurídicos realizados, percebe-se que há uma semelhança entre eles, com características de tipos contratuais já existentes, como a locação e a hospedagem. Contudo, todos esses negócios guardam algo em comum: o caráter residencial; e o fato de mediante pagamento haver o uso, gozo e a disposição da propriedade. São fatores previstos em lei, conforme dita o art. 1.228 do CC[143], já mencionado anteriormente.

Pois bem, para poder compreender melhor os contratos em questão, é fundamental destrinchá-los, demonstrando as peculiaridades e os componentes que os definem, para assim compreender se o negócio jurídico consiste nos contratos já tipificados em lei ou se o ordenamento está diante de um contrato sem determinação legal específica.

Diante da existência de vários dispositivos legais, o presente estudo irá focar nos principais regimes jurídicos que organizam esses negócios já previstos em lei. No caso, serão as normas que versam

143 O artigo 1.228 do Código Civil dispõe sobre os direitos referentes à propriedade, que se resumem à faculdade do proprietário de um bem usar, gozar e dispor da coisa. É importante para fins elucidativos o conceito de cada uma dessas faculdades.
O direito de usar a coisa permite ao proprietário do bem estar seguro sobre o exercício do poder em relação à coisa. Portanto, ele fornece amparo legal ao possuidor através do título da propriedade, haja vista o seu reconhecimento como verdadeiro dono do bem, possibilitando o proprietário de gerir ou administrar a sua propriedade de acordo com seus interesses. Respeitada a legalidade de seu controle, é por meio desse direito que o titular determina a função e a forma de utilização do bem.
O direito de gozo permite ao proprietário explorar sua propriedade de forma segura e amparada pela lei, desconsiderando qualquer incômodo ou interferência externa por outros indivíduos. Assim, o proprietário é livre para exercer a atividade que lhe for mais benéfica, já que está protegido pelo direito de fruir o bem.
Por fim, o direito de dispor da coisa concretiza-se quando o proprietário deseja alienar sua propriedade. É permitido ao dono transferir a titularidade, ou qualquer dos direitos atinentes à sua propriedade, a qualquer indivíduo interessado, seja de forma temporária ou permanente. Ver: KENTON, Will. Bundle of Rights Definition in Real Estate and What's Included. **Investopedia**. 28 fev. 2022. Disponível em: https://www.investopedia.com/terms/b/bundle-of-rights.asp. Acesso em: 25 jan. 2026.

sobre a locação de imóvel e a hospedagem, pois ambos apresentam apenas caráter residencial e são os principais alvos no tocante ao enquadramento dos negócios jurídicos com os contratos previstos na lei, já que suas semelhanças acabam por causar confusão na doutrina e na jurisprudência. Posto isso, a base para a análise que segue serão as Leis 8.245/91 e 11.771/2008.

3.1 O ENQUADRAMENTO DO NEGÓCIO JURÍDICO COMO LOCAÇÃO SOB A ANÁLISE DE ELEMENTOS DO FENÔMENO E CARACTERÍSTICAS CONTRATUAIS

No tópico em questão, busca-se esclarecer a natureza jurídica contratual e o conceito legal acerca dos negócios jurídicos que envolvem o uso de plataformas digitais e a utilização de imóveis. Elementos como o uso residencial, o período de permanência no imóvel e a legislação que os regula são relevantes para a interpretação e, por consequência, para a conceituação do contrato celebrado.

A natureza jurídica do contrato de locação por temporada consiste na celebração de um contrato de direito privado, sendo bilateral, oneroso, comutativo, típico e informal. Todavia, a lei dispõe sobre elementos que fundamentam a natureza jurídica do negócio como o prazo para a ocupação, que não pode se estender por mais de 90 dias, além de ser estritamente residencial, como consta a previsão do art. 48 da Lei 8.245/91.

A Lei do Inquilinato[144], também conhecida por Lei de Locações, foi criada em 1991 como uma forma de o Estado regular o mercado envolvendo os contratos de locação no polo urbano, devido aos voláteis índices de disponibilização habitacional no séc. XX[145]. Em virtude do

144 Ver: LEMOS JUNIOR, Eloy Pereira; SIQUEIRA, Marcelo Sampaio. Evolução histórica da legislação locacional imobiliária no brasil: 30 anos da lei 8.245/91 e a livre iniciativa. **Revista de Direito da Cidade**, v. 15, n. 4, p. 1961–1985, 2024. Disponível em: https://www.e-publicacoes.uerj.br/rdc/article/view/66520. Acesso em: 25 jan. 2026.

145 Ver: BONDUKI, Nabil Georges. Origens Da Habitação Social No Brasil. **JSTOR**, Análise Social, vol. 29, no. 127, p. 711-732, 1994. Disponível em: http://www.jstor.org/stable/41011028. Acesso em: 25 Jan. 2026.

contexto da época em que foi promulgada a referida Lei, a sociedade entendeu que seria benéfico o intervencionismo estatal no tocante às potenciais falhas de mercado envolvendo o cenário imobiliário e habitacional no Brasil.

Ressalta-se que no início da redação da norma há um rol taxativo sobre os tipos de locação de imóveis[146] que a Lei se destina a regular, tendo como principal fim a regulação de locação de imóveis urbanos[147].

146 A Lei 8.245/91 não menciona imóveis rurais. Apesar de haver a possibilidade de realização de negócios jurídicos envolvendo chácaras, fazendas ou qualquer outro imóvel residencial que não esteja localizado em zoneamento urbano por intermédio de plataformas digitais como o Airbnb e similares. Contudo, há uma indagação sobre o regime jurídico competente para balizar o negócio jurídico em questão, tendo em vista a existência de legislação específica que regula a exploração do imóvel rural. É o caso da Lei 4.504/64, também conhecida como Estatuto da Terra. A norma, em seu artigo 4º, define o imóvel rural como: "O prédio rústico, de área contínua, qualquer que seja a sua localização, que se destine à exploração extrativa agrícola, pecuária ou agroindustrial, que através de planos públicos de valorização, quer através de iniciativa privada". Ver: BRASIL. **Lei 4.504, de 30 de novembro de 1964.** Dispõe sobre o Estatuto da Terra, e dá outras providências. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l4504.htm. Acesso em: 26 jan. 2026.
Ainda, no sentido da possibilidade de celebração de contratos envolvendo imóvel rural para fins residenciais, o Estatuto da Terra é bastante claro em relação a restringir a exploração de imóveis rurais, pois a norma define apenas duas possibilidades quanto ao direito do detentor de dispor do imóvel rural. Com base no artigo 92, o uso temporário da terra somente poderá ser feito através dos contratos de arrendamento rural ou de parceria agrícola. Contudo, no cenário real, nada impede que imóveis rurais sejam disponibilizados pelas mencionadas empresas, via plataformas digitais, de modo a surgir a realização de negócios jurídicos envolvendo essa categoria de imóvel. Ver: OLIVEIRA, Marina Cadurim. **Principais modalidades contratuais de uso e gozo de bem imóvel a título oneroso.** Monografia (Especialização em Direito Contratual). Pontifícia Universidade Católica de São Paulo, São Paulo, 2015, p. 110. Disponível em: https://repositorio.pucsp.br/bitstream/handle/35018/1/MARINA%20CADURIM%20OLIVEIRA.pdf. Acesso em: 26 jan. 2026.

147 Nesse ponto, há de se ter cautela, considerando que a norma é bem enfática quando afirma que locação de imóveis como apart-hotéis e a locação de vagas de garagem serão reguladas pelo Código Civil ou leis especiais. Contudo, no ambiente das plataformas digitais das supracitadas empresas, muito se vê a disponibilização de anúncios de unidades de apart-hotéis pertencentes a pessoas físicas, e de imóveis para habitação com ou sem a existência de garagem, já que é uma informação potencialmente relevante para um ocupante do imóvel, mas produz um pequeno empecilho caso o imóvel integre um condomínio, haja vista a vedação legal de aluguel de vagas de garagem a estranhos relacionados ao condomínio, mesmo este não sendo predial. Ver: BRASIL. **Lei 12.607, de 4 de abril de 2012.** Altera o § 1º do art. 1.331 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 - Código Civil, no que tange ao critério de fixação da fração ideal e às disposições sobre alienação e locação de abrigos para veículos

Há uma vasta ramificação do negócio jurídico da locação propriamente dito e previsto no art. 565 do Código Civil, havendo um regime jurídico específico para a matéria de locação envolvendo bens imóveis. Tanto é que, existem várias modalidades de locação de imóveis particulares previsto nesta lei, a título de exemplo: A sublocação, prevista no art. 14; A locação residencial, prevista no art. 46; A locação por temporada, prevista no art. 48. Todas essas modalidades contratuais previstas em lei podem representar negócios jurídicos realizados por plataformas como a Airbnb e similares.

Inicia-se a análise pelo contrato de sublocação. O contrato de sublocação corresponde à transferência da posse do imóvel, por um inquilino a outro inquilino, mediante a autorização do proprietário do imóvel. Tendo em vista que empresas como o Airbnb celebram contrato com o proprietário, a fim de que haja a mediação entre o possuidor do imóvel e a pessoa que vai ocupá-lo, não há óbice para esse tipo de locação, pois o contrato pode ser celebrado entre um possuidor [148]e terceiros, desde que haja a concordância do titular do imóvel.

A plataforma da empresa Airbnb não expressa qualquer impedimento contra essa modalidade de locação:

> A plataforma digital não permite apenas alugar quartos separados, mas também casas e apartamentos inteiros. Se a ausência de parcelamento aproxima

em condomínios edilícios. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2011-2014/2012/Lei/L12607.htm. Acesso em: 26 jan. 2026.

148 No caso do Airbnb, o possuidor pode ser enquadrado como sublocador, uma vez que existe a possibilidade do anfitrião, (nomenclatura usada pela própria empresa), transferir a posse de seu imóvel para a figura intitulada como coanfitrião, (nomenclatura usada pela própria empresa), que tem a função de administrar o imóvel, realizando serviços como: configuração do anúncio na plataforma, configuração de preços e disponibilidade, gerenciamento de pedido de reserva, comunicação com os hóspedes, apoio aos hóspedes no local, limpeza e manutenção, fotografia do espaço, design e decoração de interiores, licenças e autorizações legais, serviços adicionais, ou seja, atuando como se fosse o próprio titular do imóvel/proprietário. AIRBNB. **Airbnb: Um coanfitrião pode fazer o trabalho de anfitrião por você.** Airbnb. Disponível em: https://www.airbnb.com.br/host/co-hosts. Acesso em: 25 set. 2025.

> essas transações de um contrato típico de locação, as condições oferecidas pelo site revelam diferenças fundamentais. Ao contrário de grande parte das normas jurídicas de locação em vários países, o Airbnb não exige título de propriedade ou a comprovação do direito de sublocação para anunciar e alugar esses imóveis. Além disso, é possível alugar cabanas, barracas, castelos, tendas indígenas, espaços para acampamento ou até mesmo iglus, pelo tempo que as partes – "hóspede" e "anfitrião", na linguagem do site – combinarem[149].

Para fins explicativos, define-se a figura do coanfitrião como sendo: "alguém, geralmente um amigo ou parente, que ajuda o anfitrião a gerenciar seu espaço. O dono do anúncio decide se o coanfitrião aparecerá como anfitrião principal no anúncio"[150].

Logo, o contrato de sublocação pode ser configurado nessa relação jurídica, pois pode ser celebrado no âmbito do negócio jurídico em discussão, como trata os artigos 2º, 13 e seguintes da Lei 8.245/91.

Outro tipo de contrato previsto na Lei de Locações e que pode ser celebrado representando outro negócio jurídico, com características próprias, seria o contrato de locação residencial.

Esse tipo de contrato está previsto no artigo 46 da referida Lei e tem como principal elemento distintivo o prazo igual ou superior a 30 meses e o requisito formal do contrato, havendo a necessidade de ser escrito: "Art. 46. Nas locações ajustadas por escrito e por prazo igual

149 TAVOLARI, Bianca. Airbnb e os impasses regulatórios para o compartilhamento de moradia: notas para uma agenda de pesquisa em direito. **Economias do Compartilhamento e o Direito**, p. 260, 2017. Disponível em: https://internetlab.org.br/wp-content/uploads/2017/12/Economias_do_compartilhamento_e.pdf#page=260. Acesso em: 30 set. 2025.

150 COELHO, A. S.; BESERRA, J. P. do N.; RODRIGUES, G. de O.; MAIA, D. S. B.; BASTOS, V. L. G. F.; OLIVEIRA, I. S. S. de; SANTOS, R. F. dos; MARTINS, K. C. Airbnb e a hospitalidade em crise: impactos da pandemia na experiência do hóspede. **Cuadernos de Educación y Desarrollo**, v. 16, n. 9, p. e5454, 2024. DOI: 10.55905/cuadv16n9-027. Disponível em: https://ojs.cuadernoseducacion.com/ojs/index.php/ced/article/view/5454. Acesso em: 29 set. 2025.

ou superior a trinta meses, a resolução do contrato ocorrerá findo o prazo estipulado, independentemente de notificação ou aviso"[151].

Tal modalidade pode ser considerada mais restritiva, haja vista que existem empresas que limitam o tempo de estadia em menos de 30 meses, dispondo de ferramentas que restringem a duração máxima da estadia em suas plataformas digitais. Contudo, empresas como Airbnb e Booking não possuem uma limitação mensal em sua política de estadia, a título de exemplo, podendo haver a celebração do contrato de locação residencial, a depender da solicitação do proprietário do imóvel e das normas regionais.

É o que a empresa Booking informa em seu site:

> Hóspedes que permanecerem no imóvel por mais de um determinado período – o número exato de dias depende da jurisdição – podem estabelecer automaticamente direitos de locação. Isso significa que eles poderão ser protegidos como inquilinos por lei e, dependendo das circunstâncias, poderá haver um limite para o valor que você pode cobrar deles como "aluguel", e você poderá não conseguir removê-los do seu imóvel sem iniciar um processo de despejo judicial. Portanto, é importante que você esteja ciente de todas as leis e regulamentos aplicáveis e que garanta que a oferta do seu imóvel – incluindo estadias mais longas – esteja em conformidade com essas leis e regulamentos. Se tiver alguma dúvida sobre as regras aplicáveis ao aluguel do seu imóvel, entre em contato com as autoridades locais competentes ou procure aconselhamento jurídico independente[152]. **(Tradução nossa)**.

151 BRASIL. **Lei 8.245, de 18 de outubro de 1991.** Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8245.htm. Acesso em: 25 set. 2025.

152 BOOKING. Partner Hub. Compreendendo aluguéis de curto prazo. **Oferecendo estadias mais longas.** [S. l.]: Booking. Disponível em: https://partner.booking.com/en-gb/legal-resources/understanding-short-term-rentals. Acesso em: 25 set. 2025.

O mesmo se aplica ao Airbnb, que possibilita a extensão da estadia de acordo com a vontade do proprietário:

> Muitos hóspedes do Airbnb reservam estadias de 28 noites ou mais. Se você consegue receber esses hóspedes para reservas mais longas, pode ativar as estadias longas em seu anúncio. [...] Se você decidir hospedar por 28 noites ou mais, pode oferecer descontos semanais e mensais aos hóspedes que buscam estadias mais longas. Depois de definir um desconto mensal, ele será exibido para os hóspedes nos resultados de busca, assim como no detalhamento do preço na página do anúncio[153].

Ainda nesse sentido, a plataforma informa da possível existência de normas que regulam contratos nesses moldes:

> As leis locais podem ser diferentes das estaduais para inquilinatos residenciais. Pesquise as leis e regulamentações locais antes de aceitar uma reserva de longa duração. [...] Se você aluga sua acomodação para estadias mensais, considere se deseja que os hóspedes assinem um contrato de locação. Nesse caso, você deve esclarecer esses requisitos em suas Regras da Casa antes de finalizar a reserva. As leis que regem esses assuntos variam bastante de acordo com o local onde você mora. Por isso, entre em contato com um advogado especialista em contratos imobiliários que conheça as leis e regulamentações locais[154].

153 AIRBNB. **Airbnb: Ofereça estadias longas.** [S. l.]: Airbnb. Disponível em: https://www.airbnb.com.br/help/article/2729. Acesso em: 25 set. 2025.

154 AIRBNB. **Airbnb: O que levar em conta antes de oferecer estadias longas.** [S. l.]: Airbnb. Disponível em: https://www.airbnb.com.br/help/article/805. Acesso em: 25 set. 2025.

Apesar de não haver estipulado de forma literal a duração da estadia pelo período, igual ou superior a 30 meses, há empresas que intermediam e possibilitam meios para que o contrato de locação residencial seja celebrado, seja estimulando o proprietário a fornecer descontos, ou até mesmo disponibilizando informações a respeito da elaboração do contrato em questão, haja vista a necessidade de forma escrita, como determina o art. 46 da norma.

Por fim, o último tipo contratual previsto na lei, e o de maior interesse da presente pesquisa no que tange à lei do inquilinato. A locação por temporada é uma modalidade bastante empregada pela doutrina e por julgadores para enquadrar contratos celebrados através de plataformas digitais, devido às particularidades que serão apresentadas a seguir.

O contrato de locação por temporada tem sua previsão no artigo 48 da Lei 8.245/91. A redação desse tipo contratual carrega muitos detalhes e restrições no sentido de serem bastante específicos os elementos que devem compor o instrumento contratual:

> 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 superior a noventa dias, esteja ou não mobiliado o imóvel[155].

Verifica-se que a regra que define esse tipo de contrato possui condicionantes para que o negócio jurídico ocorra conforme o texto do artigo. Fatores como o período da estadia e as circunstâncias para a ocupação do imóvel são determinantes para a sua configuração.

155 BRASIL. **Lei 8.245, de 18 de outubro de 1991.** Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8245.htm. Acesso em: 25 set. 2025.

Ao interpretar a norma, é possível constatar traços e características finalísticas no início de sua literatura. A destinação do imóvel e a finalidade com que é ocupado são determinantes para haver a conexão entre um negócio jurídico realizado nos moldes de plataformas digitais como o Airbnb e o contrato de locação por temporada, para fins de enquadramento do fato com a norma.

Quanto à finalidade do imóvel, tendo em vista os vários conceitos sobre a diferença entre residência, moradia e domicílio, será abordado a definição de cada um deles para assim facilitar a compreensão sobre o objetivo pessoal do indivíduo que busca celebrar um contrato de locação, pois a vontade do agente determina o tipo de negócio que deseja realizar e, portanto, vai estabelecer o nexo entre o fato e a norma.[156]

A residência consiste em um lugar habitado por indivíduo, em que sua presença no local seja de forma habitual e a sua frequência estável. A permanência da pessoa no ambiente é determinante para configurar a sua residência[157].

Em relação ao conceito de domicílio, a lei é bastante clara quanto à denominação prevista no artigo 70 do Código Civil, onde dispõe que o domicílio da pessoa é o local em que a pessoa estabelece sua residência com ânimo definitivo. Sua presença na habitação deve ser permanente, ou seja, não ocasional ou por tempo limitado. Segue o texto do artigo em questão: "Art. 70.[158] O domicílio da pessoa natural é o lugar onde ela estabelece a sua residência com ânimo definitivo."

156 Para aprofundamento sobre o assunto, é necessária a leitura dos votos dos eminentes Ministros da 4ª Turma do STJ acerca do Recurso Especial n° 1.884.483 - PR. Ver: BRASIL. STJ. **REsp nº 1.819.075 - RS** (2019/0060633-3). Relator: Ministro Luis Felipe Salomão. Disponível em: https://www.stj.jus.br/websecstj/cgi/revista/REJ.cgi/ATC?seq=125734830&tipo=0&nr. Acesso em: 25 jan. 2026.

157 Nas palavras de Caio Mário: "Que é, então, residência? É o lugar de morada normal, o local em que a pessoa estabelece uma habitação [...] Vemos na residência a morada de quem chega e fica [...] Esta pressupõe estabilidade, que pode ser maior ou menor. Estabilidade relativa". Ver: PEREIRA, Caio Mário da Silva. Instituições de direito civil: parte geral. **Forense**. Ed. nº 30, v. 1. Rio de Janeiro, 2017, p. 309-310.

158 BRASIL. **Lei 10.406, de 10 de janeiro de 2002.** Institui o Código Civil. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406compilada.htm. Acesso em: 26 jan. 2026.

A moradia[159] de uma pessoa, por outro lado, possui a peculiaridade de ser habitada de maneira não permanente ou ocasional. É o lugar onde ela é encontrada, com a observação de que sua estadia é temporária, sem âmbito definitivo ou permanente, mas de maneira eventual ou transitória.

Com base nos conceitos elencados, é possível constatar que o indivíduo que busca celebrar o contrato de locação por temporada possui um intrínseco intuito de ocupar um imóvel com pretensões não permanentes, no sentido de não projetar a residência permanente no imóvel, pois em um momento ocorrerá sua partida do local.

A respeito da destinação do lugar, o instituto dessa modalidade de locação busca oferecer ao ocupante do espaço em que vai habitar um local de permanência não longeva, uma vez que a norma define um prazo. Mesmo assim, o prazo definido pode não ser condizente com o lapso temporal idealizado pelo sujeito que vai habitar o espaço.

Termos presentes na redação do dispositivo, como prática de lazer, realização de cursos, tratamento de saúde e feitura de obras, enfatizam o caráter não permanente da estadia de um indivíduo na habitação.

Mesmo assim, é importante lembrar que o critério de tempo de permanência de um indivíduo em um espaço é abstrato e pessoal, considerando que não há um padrão universal para delimitar o que seria uma longa duração de estadia e uma curta duração de estadia.

O contrato de locação por temporada é, por definição, um dos contratos mais celebrados no âmbito das plataformas digitais. Aliás, é um dos tipos contratuais mais apontados pela doutrina e jurisprudência como o contrato ideal para representar o negócio jurídico envolvendo empresas como o Airbnb e similares. Não que as modalidades anteriores não possam ser assim configuradas, mas este tem uma frequência considerável de celebração.

159 Conforme explica Flávio Tartuce: "O conceito de habitação ou moradia é distinto dos de domicílio e de residência. Na moradia, há uma mera situação de fato, tratando-se do local onde a pessoa é encontrada ocasionalmente, não havendo ânimo de permanência". Ver: TARTUCE, Flávio. Manual de Direito Civil. **Forense**, método, vol. único, ed. 11, Rio de Janeiro, 2021, p. 127.

Há uma explicação para que essa modalidade de locação seja a mais associada com os negócios jurídicos realizados por intermédio de plataformas digitais, pois a Lei 8.245/91 surgiu com a finalidade de regular a locação de bens imóveis especificamente, contudo, sem o descuido quanto ao tempo de exercício da posse, em virtude de um contexto específico de uso do imóvel, uma vez que foi empregado o termo "temporada" em sua designação.

Dada as peculiaridades de cada negócio jurídico gerado no cenário das plataformas digitais, constatou-se que a maior parte das estadias nos imóveis se encaixava no prazo de 90 dias estipulado pela norma, sendo o tempo de permanência[160] um fator pertinente ao analisar a modalidade de locação, que melhor se enquadra com negócios jurídicos dessa qualidade, como já explicado anteriormente.

A título informativo, o VRBO da empresa Homeaway se autodenomina uma plataforma de aluguel por temporada: "O Vrbo é a marca pioneira em imóveis para aluguel por temporada da Família HomeAway, da qual o AlugueTemporada faz parte. Há 24 anos, o Vrbo atua nos Estados Unidos ajudando famílias e amigos a terem momentos inesquecíveis juntos"[161].

Verifica-se que o intuito da empresa, ou seja, o foco da plataforma, é oferecer oportunidades de realizar apenas a modalidade de locação por temporada:

> Aluguel por temporada é a opção mais fácil, confortável e econômica de acomodar todos, além de contar com os benefícios que só uma hospedagem desse tipo oferece: a privacidade de uma residência, as comodidades domésticas - como piscina privada - e a liberdade de ir e vir como se estivesse na sua

160 O tempo de estadia ou permanência do indivíduo no imóvel é um ponto relevante, sendo frequentemente abordado em decisões judiciais para justificar a qualificação de alguns negócios jurídicos nessa modalidade contratual, pois o tempo de permanência tem um relevante impacto em conceitos como residência e domicílio, termos que remetem às legislações que versam sobre a locação e a hospedagem.

161 VRBO. **Conheça o Vrbo.** [S. l.]: Vrbo. Disponível em: https://www.vrbo.com/pt-br/lp/b/about. Acesso em: 25 set. 2025.

> própria casa. Seja na praia, na cidade ou no campo, existe um imóvel ideal para você, a sua família e os seus amigos.[162]

Contudo, nos termos de serviço para anfitriões da plataforma, o item 2.5 dispõe que o contrato de locação será regido pela Lei 8.245/91. Mas a plataforma não estabelece que o contrato celebrado será o de locação por temporada:

> 2.5 Para evitar dúvidas, se a sua Propriedade estiver localizada no Brasil, e independentemente de você ser um proprietário individual ou um administrador profissional, a cláusula 2.4 acima não se aplica a você. Se a sua Propriedade estiver localizada no Brasil, esteja ciente de que o seu contrato de locação com o Hóspede será regido pela lei brasileira do inquilinato (Lei Federal n.º 8.245/1991)[163].

A depender do negócio jurídico realizado, o contrato pode ser configurado como uma locação por tempo indeterminado, caso extrapole o período de 90 dias de estadia no imóvel. É o que determina o art. 50 da Lei do Inquilinato:

> Art. 50. Findo o prazo ajustado, se o locatário permanecer no imóvel sem oposição do locador por mais de trinta dias, presumir-se-á prorrogada a locação por tempo indeterminado, não mais sendo

162 VRBO. **Aluguel por temporada: a solução perfeita para as suas férias.** [S. l.]: Vrbo. Disponível em: https://www.vrbo.com/. Acesso em: 25 set. 2025.

163 VRBO. **Termos de serviço para anfitriões da Vrbo.** [S. l.]: Vrbo. Disponível em: https://www.vrbo.com/pt-br/lp/b/host-terms-of-service?utm_term=20241115&utm_campaign=HABR_OWN_%2Ftemplates%2Ftemplates%2Freplied%2Fhtml_PPB&utm_medium=email&haExternalSourceId=NOT_SET_IN_PREVIEW&utm_source=SYS. Acesso em: 25 set. 2025.

> exigível o pagamento antecipado do aluguel e dos encargos[164].

Possíveis prorrogações[165] no tempo de permanência podem dar ensejo a aditivos contratuais, mas sem o envolvimento da empresa que possibilitou o encontro das partes e os meios para a criação de negócios jurídicos desse formato, uma vez que nada impede que as partes negociem uma estadia maior do ocupante sem o conhecimento da empresa que intermediou a relação entre as partes contratantes.

Outro aspecto importante a ser abordado sobre essa modalidade é um pequeno detalhe que muitas vezes passa despercebido pelo operador do direito no momento de avaliar os negócios realizados e interpretá-los como locação por temporada. Trata-se do parágrafo único do art. 48 da Lei do Inquilinato, que versa sobre a obrigatoriedade da forma contratual no tocante à locação por temporada de imóvel mobiliado.

Tal dispositivo exige a descrição e o estado de conservação dos bens móveis, em vários casos, resumindo-se à mobília que integra o imóvel, objeto de interesse das partes para celebrar contrato de locação nas conformidades dessa modalidade.

Devido à especificidade da regra, surge um problema[166], haja vista que a maioria das empresas como a Airbnb e similares, no

164 BRASIL. **Lei 8.245, de 18 de outubro de 1991.** Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8245.htm. Acesso em: 26 jan. 2026.

165 Como já foi abordado, isso pode desencadear efeitos oriundos do artigo 50 caput e parágrafo único da Lei 8.245/91, no que se refere ao desrespeito do prazo de 90 dias definido, pois o supracitado artigo conduz o ocorrido entre as partes a outros dispositivos legais dentro da própria norma. É o caso do art. 47, que versa sobre a locação residencial, mencionado pelo parágrafo único do aludido artigo, caso ocorra a prorrogação na ocupação do imóvel, gerando consequências para reaver o imóvel, nos moldes dos requisitos do art. 47 da Lei do Inquilinato. Ver: BRASIL. **Lei 8.245, de 18 de outubro de 1991.** Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8245.htm. Acesso em: 26 jan. 2026.

166 Mesmo havendo a possibilidade da empresa ser considerada apenas uma intermediadora, haja vista que possui taxas inclusas no momento da celebração de contratos através dessas plataformas, fato é que raramente é redigido um contrato

ambiente de suas plataformas digitais, não utiliza um instrumento contratual formal[167] para concretizar o negócio jurídico em questão, pois o negócio jurídico surge da interação das partes no aplicativo ou plataforma, de forma que não há cláusulas nesse sentido, muito menos texto redigido, mas infográficos gerados nas interfaces de usuários.

Todavia, na maioria dos casos, o imóvel é entregue ao ocupante com os bens acessórios, como pertences pessoais do proprietário e eletrodomésticos, que compõem o ambiente interno e externo do imóvel, sem qualquer descrição no anúncio ou previsão contratual.

Para fins de esclarecimentos posteriores, a Lei não menciona a questão de prestação de serviço do locador[168], apenas que o imóvel

por uma das partes em fase posterior a da interação entre elas no ambiente virtual propiciado por aplicativos como esses. Aspectos como esse geram dúvidas acerca da legalidade dos meios utilizados para a celebração de contratos típicos como a locação ou hospedagem, pois é perceptível o uso da tecnologia para contornar parâmetros legais em algumas situações.

167 Atenta-se nesse ponto para as circunstâncias contratuais como a assinatura do contrato realizado no meio digital. Contratos como a locação, ou até mesmo a hospedagem exigem a assinatura para serem considerados aperfeiçoados, tendo em vista a presença da forma contratual, conforme o contexto ou em função de formalidades e cláusulas que asseguram o locador ou a empresa, como a garantia fidejussória e a existência de cláusulas penais. Tais formalidades próprias do contrato escrito são, de forma geral, alheias no universo digital, considerando que majoritariamente os acordos firmados são eletrônicos, não havendo nenhum conteúdo escrito, muito menos os supracitados componentes de contratos físicos, como a cláusula de garantia ou cláusula penal. A assinatura literal tem dado margem à assinatura eletrônica, isso quando essas duas não são substituídas por um botão de confirmação no momento da celebração do contrato. No cenário das plataformas digitais, os contratos eletrônicos são realizados através de contratações interativas, pois a forma de exteriorizar a vontade na contratação à distância ocorre apenas por botões de confirmação. De acordo com os ensinamentos de Marlon Tomazette: "Nas contratações interativas, a proposta também é permanente pela publicidade no site, e a aceitação também se dá pela determinação de certos comandos, por vezes, simples cliques em ícones com a menção "confirmar" ou algo do gênero". Ver: TOMAZETTE, Marlon. Contratos Empresariais. **Juspodivm**. 4ª Edição, p. 158. 2025.

168 Há discussões no que se refere à prestação de serviços no negócio jurídico de locação por temporada, pois o negócio jurídico não possui como característica a busca por lucro mediante a prestação de serviços como limpeza, alimentação e lavanderia, não havendo obrigatoriedade do locador em fornecer qualquer produto ou serviço ao locatário. O locador tem a obrigação de transferir tão somente a posse do imóvel ao locatário, mediante contraprestação pecuniária. Portanto, qualquer serviço ou produto oferecido no âmbito do negócio jurídico em questão pode ser considerado como voluntário e gratuito.

deve ser devolvido ao fim do contrato nas mesmas especificidades e qualidade que fora disponibilizado ao locatário, conforme consta nos artigos 22 e 23 da Lei, os quais definem as obrigações do locador e do locatário.

Outro ponto importante a ser informado na presente pesquisa é sobre a possibilidade do proprietário ou detentor da posse do imóvel compartilhar a posse do bem junto ao ocupante do imóvel. Há casos em que o negócio jurídico que foi julgado ser uma locação por temporada possuía como característica o uso do imóvel de forma compartilhada, como uma espécie de habitação comunitária, com várias pessoas desconhecidas exercendo a posse sobre o imóvel junto ao proprietário, dividindo o mesmo espaço[169].

O relatado é estranho aos olhos da Lei 8.245/91, já que, em sua redação, o exercício da posse do imóvel presume-se tão somente ao ocupante, não havendo previsão na norma acerca da pluralidade de

169 Alguns anúncios divulgados em plataformas digitais como o Airbnb e similares informam a possibilidade do compartilhamento de partes ou áreas específicas do imóvel, ou o uso comunitário do espaço em sua totalidade pelos ocupantes, muitas vezes sem qualquer discriminação quanto ao uso do local pelos ocupantes ou pelo dono do imóvel de modo simultâneo, pois não há qualquer impedimento da convivência entre os contratantes. Tal descrição é algo natural no que se refere a empresas como Airbnb e CouchSurfing. Para fins didáticos, Rafael Oliveira faz uma explanação sobre as características dos negócios em questão e sua relação com a política das plataformas digitais mencionadas: "Assim, o CouchSurfing é anterior ao Airbnb (fundado em 2007), contudo, por ser baseado na Economia da Doação e não na Economia do Compartilhamento, que se assenta no pagamento em troca da estadia, como veremos a seguir, não obteve o mesmo sucesso financeiro. Em ambos os casos, há um sujeito que ocupa a posição de anfitrião, o dono da casa, o qual abre as portas de sua residência para estranhos ou "amigos que ainda não conheceu", mas o ato de pagar pela estadia faria toda a diferença. Enquanto "os Couchsurfers compartilham suas vidas com as pessoas que encontram, promovendo o intercâmbio cultural e o respeito mútuo", o Airbnb sugere que "se você tem um quarto extra, uma casa inteira ou conhecimento especializado, pode ganhar dinheiro compartilhando-o com qualquer pessoa no mundo". Ou seja, se no CouchSurfing a motivação é o intercâmbio cultural e, potencialmente, fazer novas amizades, para o Airbnb, o que importa, conforme Sundararajan (2016), é a geração de renda a partir da utilização de um espaço ocioso, fazendo valer o discurso capitalista por meio da publicidade: "ganhe dinheiro como anfitrião do Airbnb". Ver: OLIVEIRA, Rafael Ricardo de. **(In)distinção entre a casa e a rua**: uma análise dos discursos sobre o Airbnb na/em rede. Dissertação. UNICENTRO. Guarapuava, Paraná, p. 61, 2021. Disponível em: https://tede.unicentro.br/jspui/bitstream/jspui/1690/2/disserta%C3%A7%C3%A3o%20RAFAEL%20RICARDO%20DE%20OLIVEIRA.pdf. Acesso em: 27 jan. 2026.

pessoas habitando o mesmo imóvel ou parte dele[170], ou se é ilícito ao locador utilizá-lo conjuntamente com o locatário.

É necessário cautela ao apontar de forma estrita essa modalidade contratual como sendo o tipo perfeito e adequado, considerando que os contratos celebrados com as empresas supracitadas, por meio das plataformas digitais, podem extrapolar o prazo de 90 dias definido no artigo 48, como demonstrado anteriormente, tornando o seu enquadramento inviável em algumas ocasiões, da perspectiva de um seguimento incondicional da literalidade da lei, por conta de fatores como a locação plena e formal, como sendo uma residência temporária, sem a presença de pessoas distintas e estranhas entre si.

3.2 O ENQUADRAMENTO DO NEGÓCIO JURÍDICO COMO HOSPEDAGEM SOB A ANÁLISE DE ELEMENTOS DO FENÔMENO E CARACTERÍSTICAS CONTRATUAIS

No presente tópico, a análise será voltada para outro contrato típico relevante para o presente estudo. O contrato de hospedagem previsto no artigo 23 da Lei 11.771/2008.

Para fins conceituais, a hospedagem é o local onde a pessoa estabelece sua habitação temporária, havendo a possibilidade dessa habitação tornar-se uma residência, um domicílio ou sua moradia. Segundo Pontes de Miranda, a hospedaria pode ser a morada temporária ou sua residência, que pode tornar-se seu domicílio, eventualmente:

> A hospedaria pode ser a residência ou o domicílio do hóspede. O hóspede de passagem, que permanece alguns dias no hotel como poderia ter preferido outro, ou que nele está porque não encontrou outro, não

170 Existem casos em que apartamentos são coabitados tanto pelo dono quanto por pessoas desconhecidas. Partes do imóvel também são ofertadas em plataformas digitais, como os quartos privativos, mas com áreas de acesso em comum para os ocupantes, como sala de estar, banheiros e cozinha, sendo todos ambientes compartilhados entre os habitantes, inclusive com o dono do imóvel.

> reside nele. Mora, não reside [...] Pode-se somente morar, pode-se residir e pode-se ter domicílio no hotel, ou na estalagem, ou no albergue, ou na casa de pensão, ou no pouso.[171]

Apesar de não haver uma concordância doutrinária acerca dos conceitos de cada finalidade habitacional aqui descrita, a natureza residencial é primordial para que haja a correspondência entre a atividade e o disposto na lei, uma vez que tanto a Lei 8.245/90 quanto a Lei 11.771/2008 apresentam, na descrição das atividades locatícias e de hospedagem, o caráter residencial do imóvel ocupado.

Abre-se um leque de interpretações a respeito das intenções com que o bem imóvel pode ser explorado, tendo em vista as inúmeras vias de forma em que o uso da propriedade poderá corroborar para diversas finalidades, podendo a natureza do imóvel ser residencial, mas com uma exploração econômica voltada para o aspecto comercial, contudo, de modo informal e sem o devido profissionalismo na atividade desenvolvida, portanto, uma atividade ilegal.

Junto com as diversas modalidades de locação, esse contrato típico é bastante utilizado para fins de enquadramento dos negócios jurídicos realizados pelas diversas plataformas digitais no tocante à disposição de bens imóveis. É considerado tanto pela doutrina quanto pela jurisprudência como o contrato definitivo e certo para fins de designação do tipo contratual e que melhor representa os negócios jurídicos levantados na presente pesquisa.

O negócio jurídico da hospedagem é antigo[172]. Pode-se afirmar que ele não surgiu com intuito comercial, uma vez que os serviços

171 MIRANDA, Pontes de. Direito das obrigações: contrato de seguro. Atualizado por Bruno Miragem. Coleção Tratado de Direito Privado: parte especial. **Revista dos Tribunais**. São Paulo, ed. nº 46, p. 379, 2012.

172 De acordo com Mariana Aldrigui, inicialmente o negócio jurídico de hospedagem era desenvolvido com o *animus* solidário: "A atividade de receber pessoas é bastante antiga – alguns historiadores conseguem visualizar elementos de hospedagem nas narrativas gregas e romanas e, até, em relatos sobre os persas. O cidadão comum abria sua casa a um estranho, permitindo que o mesmo lá passasse a noite, pudesse

prestados pelo detentor do imóvel, como o fornecimento de alimentação ou limpeza da acomodação, muitas vezes eram considerados uma cortesia do anfitrião para os viajantes e exploradores que apareciam naquela localidade e necessitavam pernoitar.

Com o decorrer do tempo, esse tipo de negócio jurídico foi sendo aperfeiçoado ao ponto de surgirem instalações apropriadas e voltadas para a prática da hospedaria, em ampla escala, com a disponibilização de quartos e o oferecimento de serviços específicos, mas com o ônus do pagamento pelos dias permanecidos na acomodação. Surgia o intuito comercial quanto à realização do negócio jurídico de hospedagem[173].

Na atualidade, esse tipo de negócio é mais desenvolvido entre pessoas jurídicas e pessoas físicas, mas nada impede que seja realizado somente entre pessoas físicas ou apenas entre pessoas jurídicas[174]. A qualificação dos contratantes como pessoas físicas ou jurídicas tem

se alimentar e, assim, ter condições de seguir viagem, sem nada cobrar por tal gesto. Por muito tempo, a hospedagem enquadrou-se mais como caridade do que como negócio. Ainda hoje percebemos que, em muitas famílias, optar por um equipamento profissional em vez de valer-se da hospedagem familiar pode se caracterizar como ofensa. De certa forma, porém, graças a essa hospedagem familiar (em casa de parentes e amigos) é que muitas pessoas têm a possibilidade de praticar o turismo nos dias de hoje". Ver: ALDRIGUI, Mariana. **Meios de hospedagem**. Editora Aleph, Coleção ABC do Turismo, São Paulo, 2007, p. 21. Disponível em: https://www.academia.edu/download/49809932/Meios_de_hospedagem_-_grafica.pdf. Acesso em: 28 jan. 2026.

173 O negócio de hospedagem passou a ter caráter comercial a partir do momento em que o detentor da propriedade começou a cobrar pelos serviços anteriormente declarados como voluntários. Assim explica Mariana Aldrigui: "Com o passar do tempo, as pessoas começaram a viajar mais, principalmente por razões de negócio (trocas de mercadorias, aquisição de conhecimento, batalhas para conquista de territórios), e os envolvidos com a hospitalidade começaram a cobrar por seus "serviços", de acordo com a classe social a que pertenciam os viajantes" (ALDRIGUI, Mariana, *ibidem*, p. 21).

174 É o pensamento de Joandre Ferraz: "De fato, a hospedagem, por exemplo, tendo como inerente o serviço de alojamento temporário e o de alimentação e bebidas, representa uma atividade fornecedora de serviço e de produto, tendo, assim, dupla responsabilidade perante o consumidor. Consumidor de serviços turísticos é o seu usuário final, não importando a fonte de pagamento de suas despesas, como no caso de viagens de funcionários pagas pelas empresas, podendo aqueles pleitear eventual reparação de danos pessoais e essa devolução de valores pagos por serviços executados e inexecutados". Ver: FERRAZ, J. A. **Manual de Esclarecimentos**: Turismo no Código de Defesa do Consumidor. São Paulo: Editora CETESP, 1991. p. 19.

sua importância no que tange à constatação do exercício da atividade empresária, tendo em vista os diversos tipos societários existentes[175].

A pessoa que celebra o contrato de hospedagem poderá ser considerada empresária[176], devido à possibilidade de haver a intenção de empreender e lucrar através da prática comercial de dispor do seu bem particular, em razão do proveito econômico oriundo do negócio.

Merece especial atenção o termo "hotel"[177], que ainda serve atualmente como uma forma de classificar o negócio jurídico de hospedagem, devido ao surgimento de sociedades empresariais altamente consolidadas que utilizam do contrato de hospedagem para

175 O tipo societário tem relevância no âmbito normativo em relação às pessoas jurídicas habilitadas para celebrar o contrato de hospedagem, pois dispositivos legais, como o Decreto 7.381/2010, através do seu artigo 2º, inciso VI, considera as sociedades empresariais, sociedades simples, empresários individuais e serviços sociais autônomos prestadores de serviços turísticos remunerados que exerçam atividades econômicas relacionadas à cadeia produtiva do turismo, como prestadoras de serviços turísticos. Ver: BRASIL. **Decreto 7.381, de 2 de dezembro de 2010.** Regulamenta a Lei nº 11.771, de 17 de setembro de 2008, que dispõe sobre a Política Nacional de Turismo, define as atribuições do Governo Federal no planejamento, desenvolvimento e estímulo ao setor turístico, e dá outras providências. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2007-2010/2008/lei/l11771.htm. Acesso em: 28 jan. 2026.

176 Nesse ponto é necessário fazer um esclarecimento quanto à configuração da pessoa jurídica envolvida na celebração do contrato de hospedagem. Considerando a vasta existência de tipos societários que não se relacionam com o caráter empresarial, mas possuem natureza civil. São exemplos as sociedades simples, cooperativas e associações, que não podem ser consideradas empresárias. Portanto, por mais que o negócio jurídico de hospedagem possa apresentar em sua essência características empreendedoras e voltadas para o comércio, é necessário cautela quanto à pessoa jurídica competente por celebrar esse tipo de contrato, tendo em vista a alta regulação relacionada às pessoas que estão habilitadas para celebrar o contrato de hospedagem. Ver: GIL, Suelen Tavares. Há direito de arrependimento sobre as reservas de hospedagem contratadas pela internet? **E-Civitas** - Revista Científica do Curso de Direito da UNIBH. Belo Horizonte. Vol. XI, nº 2, 2018, p. 30). Disponível em: http://revistas.unibh.br/index.php/dcjpg/inde. Acesso em: 28 jan. 2026.

177 Existe uma relação histórica entre a prática da hospedaria e o surgimento do termo "hotel". Essa expressão surgiu na era contemporânea para designar entidades especialistas e qualificadas para atender indivíduos e prestar serviços em larga escala, utilizando imóveis edificados e voltados especificamente para abrigar pessoas como viajantes e visitantes em pólos urbanos, já desenvolvidos demograficamente. Ver: ANES, Nelson Bruno Mesquita. **Hotel: a importância e o valor diferenciador da arquitectura**. Dissertação de Mestrado. Universidade de Coimbra (Portugal). 2012. Disponível em: https://www.proquest.com/openview/9dc80707c6aea0e76f1dc374280f6032/1?pq-origsite=gscholar&cbl=2026366&diss=y. Acesso em: 28 jan. 2026.

expandir sua atuação no mercado e aumentar seus lucros. É o caso das empresas hoteleiras[178].

À medida que havia a expansão demográfica e o avanço da globalização no mundo, surgiam diferentes motivos para a realização de viagens, por exemplo, para tratativas de negócios, viagens de lazer e de aprendizado cultural. Ou seja, o conceito inicial de hospedagem, que consistia em oferecer abrigo e cordialidades a um indivíduo por alguns dias, foi sendo aperfeiçoado ao ponto de haver um contrato que regulasse as obrigações entre o hóspede e a pessoa que oferecesse a acomodação, tornando a hospedagem uma prestação de serviços como um todo[179].

Pode-se afirmar que, na atualidade, o principal atributo que diferencia esse tipo de contrato em comparação ao contrato de locação, é a relação de consumo por meio da prestação de serviços próprios da hospedagem, tendo em vista que o propósito do negócio jurídico é gerar riqueza por meio da oferta de bens, como a ocupação do imóvel

178 Conforme explicam Mara Thomazi e Maria Baptista: "O século XXI pode ser comparado, também no setor de hotelaria, como uma grande explosão. Uma explosão de modelos de prestação de serviço, de espaços e territórios, de formas de relação entre os estabelecimentos e consumidores. No cenário de grandes mutações socioeconômicas, políticas, tecnológicas, evidenciadas pela rapidez de alteração das mega tendências internacionais, tudo parece sair do lugar. Assim, o século começou com a proliferação de novas possibilidades no setor de hospedagem. Claro que esta é uma parte da história, que está apenas no início". Ver: THOMAZI, Mara Regina; BAPTISTA, Maria Luiza Cardinale. Meios de hospedagem no turismo: um resgate histórico. **RITUR - Revista Iberoamericana de Turismo**, v. 8, n. 2, 2018, p. 225). Disponível em: https://ufal.emnuvens.com.br/ritur/article/view/5048. Acesso em: 28 jan. 2026.

179 Surge daí o frequente emprego da expressão serviço de hospedagem em muitos textos e dispositivos legais, considerando toda essa relação histórica da forma como ocorria o negócio em questão. Nas palavras de Ricardo Paiva: "Outra analogia que pode ser atribuída ao hotel como uma máquina de hospedar se refere aos avanços tecnológicos das instalações e equipamentos. Desde o século XIX, os hotéis são tipologias que empregaram de forma pioneira o elevador, o gás, a eletricidade, o telefone, a calefação, entre outras comodidades. Nos hotéis do século XX, o apuro tecnológico é incrementado e as áreas de serviço adquirem ganho quantitativo e qualitativo para viabilizar o funcionamento, os variados serviços ofertados pelo hotel e o fluxo de hóspedes e empregados, além dos insumos e mercadorias". Ver: PAIVA, Ricardo Alexandre. Hotel Moderno, uma máquina de hospedar. **Mercator**, Fortaleza - CE, v. 23, p. 12, 2024. Disponível em: https://www.scielo.br/j/mercator/a/NTXXvg4SnVvwbp4KcGCPtNf/?format=html&lang=pt. Acesso em: 28 jan. 2026.

e o consumo de serviços, como o fornecimento de alimentação, entre outros.[180]

Apesar de guardar singelas semelhanças com o contrato de locação, como a necessidade de um imóvel para a habitação de pessoas, uma vez que o espaço será cedido para a morada de um indivíduo, não é possível descartar a natureza comercial desse negócio jurídico, apesar da dificuldade em classificar as pessoas que celebram esse tipo de contrato nos moldes do art. 966 do Código Civil, em virtude de peculiaridades próprias dos tipos societários, conforme abordado anteriormente.

Ainda no tocante à celebração do contrato de hospedagem, devido a fatores históricos já expostos e à natureza comercial originada da mutação das características que compõem o negócio jurídico, é importante informar que o contrato em questão é alvo de ampla regulação estatal, existindo legislações específicas que estabelecem diretrizes para a habilitação e autorização das pessoas que ofertam serviços provenientes da hospedagem, assim como órgãos e entidades responsáveis por controlar o mercado e tratar sobre formalidades e requisitos essenciais a respeito da capacidade do agente ofertante que deseja celebrar contratos de hospedagem em âmbito nacional[181].

180 O contrato de hospedagem representa um negócio jurídico específico. Esse negócio jurídico consiste no fornecimento de moradia às pessoas, acompanhado de prestação de serviços específicos relativos à manutenção do espaço fornecido pela hospedaria. Em relação à cadeia de consumo envolvendo o contrato em questão, pode-se afirmar que o alicerce do negócio pode ser o lucro com base na cobrança diária acerca do oferecimento de abrigo e serviços tradicionais, como a limpeza frequente do ambiente, a alimentação do indivíduo contratante e a segurança do local de sua permanência, além da obrigação do fornecedor em se responsabilizar pelo preparo do ambiente em que o indivíduo vai usufruir sem qualquer inconveniente. Ver: VIEIRA, Daniel Pires; HOFFMANN, Valmir Emil. A Influência dos relacionamentos para o desempenho das empresas de hospedagem. **Caderno Virtual de Turismo**, v. 18, n. 1, 2018. Disponível em: https://www.ivt.coppe.ufrj.br/caderno/article/view/1325. Acesso em: 28 jan. 2026.

181 É o caso da obrigatoriedade de emissão de CNPJ para fins da habilitação para celebrar de forma legal o contrato em questão, considerando que perante aos ditames da norma, a pessoa que realiza tal negócio não poderá estar em situação irregular quanto ao funcionamento de seu estabelecimento. Ver: IMBROSIO NETO, Hercule *et al.* **Regimes tributários para a apuração do Imposto de Renda Pessoa Jurídica**: uma análise comparativa aplicada à empresa hoteleira Alfa. Trabalho de Conclusão do Curso de Ciências Contábeis. Repositório Institucional, UFSC, 2005. Disponível em: https://repositorio.ufsc.br/handle/123456789/124974. Acesso em: 28 jan. 2026.

Legislações como a Lei 11.771/2008, o Decreto 7.381/2010 e as portarias expedidas pelo Ministério do Turismo[182] são exemplos do nível de regulação do negócio jurídico em questão. De acordo com a norma, o imóvel que será utilizado como estabelecimento deverá cumprir determinadas condições de funcionamento, além de ser cadastrado no órgão e entidade competente.

A pessoa que celebrar o contrato de hospedagem deverá obedecer às regras impostas pelo Estado, ao mesmo tempo em que sua propriedade deverá ser cadastrada[183] no departamento correspondente e seu estabelecimento seja fiscalizado por instituições públicas competentes no que diz respeito à regularidade fiscal e sua adequação às atribuições impostas pelas respectivas instituições[184] vinculadas ao governo federal, estadual e municipal, de acordo com a localidade do imóvel.

A alta regulação dos meios de hospedagem é um fator que pode limitar a interpretação de operadores do direito, no sentido de tentar enquadrar negócios jurídicos, como os realizados no âmbito de plataformas digitais como o Airbnb, no respectivo tipo contratual de hospedagem, devido ao conjunto de requisitos dispostos na norma para que a sua realização seja feita de forma legal e lícita, considerando que muitos dos particulares que oferecem seu imóvel no anúncio do meio

182 Ver: BRASIL. **Portaria nº 28, de 16 de setembro de 2025**. Ministério do Turismo. Regulamenta o art. 23, § 6º, da Lei nº 11.771, de 17 de setembro de 2008, dispondo sobre os procedimentos operacionais mínimos para entrada e saída do hóspede de meios de hospedagem. Disponível em: https://www.gov.br/turismo/pt-br/centrais-de-conteudo-/publicacoes/atos-normativos-2/2025/portaria-mtur-no-28-de-16-de-setembro-de-2025. Acesso em: 28 jan. 2026.

183 CADASTUR - Cadastro de Pessoas Físicas e Jurídicas que Atuam no Setor de Turismo. "É executado pelo Ministério do Turismo, em parceria com os órgãos oficiais de turismo, nos 26 estados e no Distrito Federal." Ver: BRASIL. Cadastur. Ministério do Turismo. Governo Federal. **Gov.br.** Disponível em: https://www.gov.br/turismo/pt-br/acesso-a-informacao/acoes-e-programas/programas-projetos-acoes-obras-e-atividades/cadastur. Acesso em: 29 jan. 2026.

184 EMBRATUR - Instituto Brasileiro de Turismo. É a autarquia especial do Ministério do Turismo responsável pela execução da Política Nacional de Turismo no que tange à promoção, ao marketing e ao apoio à comercialização dos destinos, serviços e produtos turísticos brasileiros no mercado internacional". Ver: BRASIL. Embratur. Órgãos, Governo Federal. **Gov.br.** Disponível em: https://www.gov.br/pt-br/orgaos/instituto-brasileiro-de-turismo. Acesso em: 29 jan. 2026.

digital não possuem CNPJ e não se adequam às atribuições necessárias para o funcionamento da hospedagem, conforme o disposto na lei[185].

Após a extensa análise sobre a origem do negócio jurídico de hospedagem, bem como a considerável regulação a ela imposta, agora haverá a análise conceitual de sua tipificação na Lei 11.771/2008. Com a definição de sua natureza jurídica será possível delimitar suas características e elementos que a distinguem do contrato de locação.

A natureza jurídica do contrato de hospedagem fundamenta-se no art. 23 da Lei 11.771/2008. O contrato é bilateral, oneroso, comutativo, típico e informal. Contudo, a Lei apresenta detalhes que vão determinar a sua natureza jurídica, como o uso exclusivo do espaço pelo hóspede e a prestação de serviços acessórios ou necessários ao usuário. A redação do dispositivo discorre sobre as características do tipo contratual:

> Art. 23. Consideram-se meios de hospedagem os empreendimentos ou estabelecimentos, independentemente de sua forma de constituição, destinados a prestar serviços de alojamento temporário, ofertados em unidades de freqüência individual ou coletiva de uso exclusivo de 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.[186]

É possível interpretar que o contrato de hospedagem consiste na cessão do espaço de um imóvel particular, ou seja, a sua posse, à uma

185 É importante frisar que nada impede que o agente que celebra esse tipo de contrato esteja em uma situação irregular ao celebrar contratos de hospedagem por meio das plataformas digitais, porém, ele estaria contrariando a lei. Há margem para essa possibilidade, ainda assim, a atividade estaria sendo ilegal, ou seja, administrando-se uma hospedagem irregular.

186 BRASIL. **Lei 11.771, de 17 de setembro de 2008.** Dispõe sobre a política nacional de turismo. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2007-2010/2008/lei/l11771.htm. Acesso em: 30 jan. 2026.

pessoa ou conjunto de pessoas consideradas como hóspedes, haja vista a previsão da prestação de serviços e o alojamento temporário oferecido pelo proprietário ou estabelecimento, possuindo como principais características a finalidade residencial e o uso exclusivo dos hóspedes, mediante pagamento por diária.

Percebe-se que o negócio jurídico de que trata o presente tópico possui similaridade com alguns elementos que estruturam o negócio de locação. Características como o exercício dos direitos referentes à propriedade privada, como o uso, gozo e disposição, são exemplos disso. Contudo, o modo como ocorre é distinto e próprio deste tipo de negócio.

Ao verificar a literalidade do artigo, é preciso ter atenção à uma informação contida no texto que faz referência ao tipo societário que sustenta a prática do negócio, pois o dispositivo menciona que "independente da forma de constituição" presume a formulação da personalidade jurídica, podendo ser um empresário individual, uma sociedade unipessoal, uma sociedade anônima etc. Interpreta-se que, independentemente da classificação da pessoa que conduzirá as tratativas para a concretização do negócio, se houver a celebração do contrato de hospedagem ou o oferecimento de serviços relacionados à essa modalidade, o negócio jurídico poderá ser considerado uma hospedagem.

Na hospedagem, uma pessoa cede o espaço habitacional, ou seja, o imóvel pertencente à sua titularidade para que um indivíduo a utilize para fins de residência temporária, entretanto, é preciso atentar-se com a novidade legal proveniente da alteração dada pela Lei 14.978/2024[187], no que se refere à frequência do espaço disponibilizado, pois antes do advento da norma mencionada, a previsão legal determinava que a frequência no espaço deveria ocorrer apenas por 1 (um) indivíduo

187 BRASIL. **Lei 14.978, de 18 de setembro de 2024.** Altera a lei nº 11.771, de 17 de setembro de 2008 (Lei Geral do Turismo). Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2023-2026/2024/Lei/L14978.htm#art3. Acesso em: 6 jan. 2026.

por alojamento. Com a promulgação da Lei em 2024, o texto do artigo passou a prever a frequência coletiva[188] do espaço ocupado.

Posteriormente, o dispositivo menciona o uso exclusivo do hóspede. A exclusividade indicada pela norma é uma característica muito relevante, já que o fato de a ocupação do espaço ser de uso privativo do hóspede conflita com o fundamento de que nos negócios jurídicos realizados em plataformas digitais há a possibilidade do uso compartilhado do imóvel ou de parte dele, pelo dono do imóvel e pelo ocupante[189].

O uso exclusivo do hóspede é um fator que limita os direitos de propriedade quanto ao exercício da posse sobre o imóvel pelo hóspede. Trata-se da influência da norma sobre os direitos de uso, gozo e disposição do bem, uma vez que tais faculdades são transmitidas

188 A modificação trazida pela Lei 14.978/2024 apenas consolidou na norma um fato que ocorre com regularidade nas diversas modalidades de hospedagem, considerando que a frequência no ambiente da hospedaria pode ocorrer por um conjunto de pessoas, uma vez que, independentemente do espaço ser composto apenas por um quarto com algumas camas ou com várias repartições e compartimentos, o imóvel poderá acomodar uma ou mais pessoas, a depender de sua estrutura. Nesse sentido, a alteração possibilitou à norma abarcar diversos meios de hospedagem, como albergues, pensões, estalagens, acampamentos etc. Todos eles são estabelecimentos com espaços que podem ser compartilhados, alguns deles voltados para a circulação de pessoas, como áreas de uso comum. Ver: KNUPP, Marcos Eduardo. A classificação de meios de hospedagem do Brasil. **TURYDES: Revista sobre Turismo y Desarrollo local sostenible**, v. 5, n. 13, p. 1-22, 2012). Disponível em: https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=8951989. Acesso em: 29 jan.2026.

189 No caso dos negócios realizados por meio de plataformas, como o Airbnb, pode haver uma convivência entre o proprietário ou o detentor do imóvel e o visitante que deseja realizar a estadia em sua residência. Portanto, a depender do contexto, não existe a exclusividade imposta pela norma no sentido de oferecer o espaço apenas para o ocupante. Nesse sentido, André Soares, Maria Dias e Luiz Filho explicam: "A experiência ocasionada pela interação do hóspede com o anfitrião torna possível estabelecer laços com aspectos subjetivos que vão além do processo mecânico de hospedar. A viagem torna-se mais profunda à medida que o turista passa a ter um contato maior com o local através da convivência com o morador". Ver: SOARES, André *et al*. A Experiência do turista e a Hospedagem Compartilhada através do uso das Novas Tecnologias no turismo: O caso do Airbnb. **Revista Turismo & Desenvolvimento (RT&D)**/Journal of Tourism & Development, nº 27/28, 2017, p. 1321). Disponível em: https://www.academia.edu/download/61143596/a_experiencia_turistica_e_a_hospedagem_compartiljada_atraves_do_uso_de_novas_tecnologias20191106-71551-wncwt1.pdf. Acesso em: 29 jan. 2026.

através da transferência da posse. Contudo, basta a restrição de um desses direitos para haver o abrandamento dos demais.

É o caso da faculdade de dispor do bem, haja vista que tal direito se encontra limitado[190] pela disciplina do artigo 23, que impossibilita o hóspede de ceder a posse a terceiros, pois o direito de uso do imóvel é apenas permitido à pessoa do hóspede de forma restrita.

A referida Lei também informa sobre a indispensabilidade na prestação de serviços que constituem a hospedagem, como segurança, lavanderia, alimentação, limpeza etc. Como já abordado anteriormente, pode-se dizer que esse elemento presente na norma é a característica mais marcante no tocante ao contrato de hospedagem, pois o serviço atrelado à essência do negócio é o traço primordial e determinante para a interpretação do agente que deseja realizar a classificação desse negócio com o respectivo tipo contratual.

O destaque para a prestação de serviços[191] típicos do negócio é o ponto de distinção mais evidente, pois atrai para essa modalidade

190 Percebe-se que, ao reduzir o exercício do direito de uso do hóspede, a norma terminou por impossibilitar a transferência da posse para terceiros estranhos ao contrato de hospedagem, tendo em vista que o uso exclusivo do espaço pelo hóspede acaba restringindo o exercício dos demais direitos referentes à propriedade como a disposição e o gozo, que só poderiam ser desenvolvidos caso não houvesse disposição contrária ao uso de terceiros sobre o imóvel. Ou seja, a limitação do direito de uso acerca do bem acaba por impedir o hóspede de exercer os direitos de propriedade em sua plenitude. No caso do contrato de hospedagem não pode acontecer o que ocorre com o instituto da locação, pois na esfera normativa dessa modalidade contratual é possível ocorrer a sublocação.

191 É preciso apontar que a peculiaridade da prestação de serviços como elemento característico da hospedagem é o que motiva inconsistências argumentativas no que se refere à hermenêutica utilizada por operadores do direito na tentativa de qualificar negócios jurídicos realizados no âmbito das plataformas digitais nessa modalidade de contrato típico, pois a prestação de serviço não é um item obrigatório em alguns negócios jurídicos realizados no ambiente da plataforma. É necessário distinguir a prestação de um serviço e a existência de meios que possibilitam a realização de uma atividade desejada pelo contratante que ocupa o imóvel. Um exemplo claro é a disponibilização de máquina de lavar nas dependências de um imóvel: caso o ocupante manifeste a vontade de lavar a sua própria roupa, nada impede a utilização do utensílio, porém, a mera existência do objeto não justifica a prestação de um serviço. No entendimento de Rodrigo Pereira: "É incontroverso que determinados condomínios contemporâneos, proporcionam tais serviços aos seus ocupantes de maneira geral. Não obstante, ainda que os arrendatários eventualmente se beneficiem destes, tais serviços não serão considerados prestados mediante contraprestação, conforme é comumente observado em estabelecimentos hoteleiros e de hospedagem". Ver:

contratual efeitos oriundos da prática de circulação de bens e serviços, como a relação de consumo, que acaba por gerar a incidência do Código de Defesa do Consumidor, não podendo ser descrita como uma simples relação civil.

Não obstante, a prestação de serviço deve ser analisada como um item diferenciador na interpretação de negócios jurídicos e não um fator vinculante, no sentido de que sua constatação não deve presumir de forma instantânea a celebração de um contrato de hospedagem.

Avançando na literatura do dispositivo, a norma faz uma observação da dispensabilidade de forma contratual, já que o instrumento contratual poderá ser viabilizado de forma tácita ou expressa.

A lei oferece a oportunidade de categorizar negócios jurídicos envolvendo a disposição de imóveis no meio digital, tendo em vista que as plataformas digitais oferecem uma estrutura contratual informal, dado que a celebração do contrato ocorre com o consentimento implícito das partes, através de sistema computacional da plataforma, seja na intermediação entre as partes ou quando a plataforma faz parte da empresa negociante. Para todos os efeitos, a contratação eletrônica é compatível com essa determinação legal.

A norma estipula a cobrança de diária como característica para a celebração da hospedagem. Essa particularidade pode causar confusão na interpretação dos vários negócios realizados por intermédio de aplicativos, uma vez que a contagem do tempo de permanência no imóvel é feita através de diversos programas e parâmetros, havendo distinção se a estadia será mensurada em dias ou noites[192].

PEREIRA, Rodrigo de Brito. **Locação por intermediação online**: AIRBNB e serviços congêneres. Trabalho de Conclusão de Curso. Mackenzie, Adelpha Repositório Digital. São Paulo, 2024, p. 8. Disponível em: https://dspace.mackenzie.br/items/48020571-4349-4766-89f5-161d28307018. Acesso em: 29 jan. 2026.

192 Sobre esta questão, é importante informar que o Ministério do Turismo, por meio da Portaria 28/2025, já regulamentou a diária como uma regra geral em relação aos meios de hospedagem. No caso de contratos de hospedagem, a diária corresponde a 24 horas, devendo todos os estabelecimentos se adequarem a essa diretriz. Ver: BRASIL. **Portaria nº 28, de 16 de setembro de 2025**. Ministério do Turismo. Regulamenta o art. 23, § 6º, da Lei nº 11.771, de 17 de setembro de 2008, dispondo sobre os procedimentos operacionais mínimos para entrada e saída do hóspede de meios de hospedagem.

Nos aplicativos, o preço para pagamento da estadia é calculado com base em critérios distintos, podendo ser definido de forma unitária ou parcelada, conforme a permanência do indivíduo no imóvel, não se vinculando ao termo "diária", uma vez que pode ser utilizado, como base de medida, o critério "horas", "noites", "dias", "meses" ou até mesmo "anos" para a definição da cobrança[193].

A diária como um requisito para o enquadramento no tipo contratual não é um empecilho quanto à sua apresentação pelo aplicativo, podendo o negócio ser caracterizado como uma hospedagem mesmo não seguindo com exatidão o disposto na norma ou o regulamento a ele vinculado.

Destaca-se que, não será por uma futilidade que haverá o impedimento de um negócio ser qualificado em um respectivo contrato típico, basta cumprir com as exigências legais de forma preponderante.

As características do negócio jurídico desenvolvido no âmbito das plataformas digitais não precisam combinar em sua totalidade com as imposições legais do contrato de hospedagem, basta haver uma compatibilidade[194] plena entre ambos. Contudo, o negócio deverá

Disponível em: https://www.gov.br/turismo/pt-br/centrais-de-conteudo-/publicacoes/atos-normativos-2/2025/portaria-mtur-no-28-de-16-de-setembro-de-2025. Acesso em: 28 jan. 2026.

193 Nesse sentido, sabe-se que a informação sobre o preço da diária e os tipos de serviços que ela contempla é relevante para a avaliação dos consumidores acerca dos meios de hospedagem. Tema apontado por Geciane Almeida e Anderson Pelissari: "Quanto à disposição em pagar um preço premium, a pesquisa de Casidy e Wymer (2016) com 364 consumidores, residentes nos Estados Unidos, confirmou que os consumidores que ficavam muito satisfeitos com o serviço estavam dispostos a pagar um preço mais elevado para ficarem hospedados no mesmo hotel ou em hotéis da mesma marca, mesmo que a concorrência oferecesse preços mais baixos. Sabe-se que para a satisfação do consumidor, não apenas o custo da diária é importante, mas também a percepção de que estão recebendo benefícios que vão além dos custos incorridos, e tais benefícios fazem com que os consumidores tornem-se mais leais aos meios de hospedagem". Ver: ALMEIDA, Geciane Silva de; PELISSARI, Anderson Soncini. Satisfação do consumidor com base nos atributos do serviço de hospedagem. **Revista Brasileira de Pesquisa em Turismo**, São Paulo, v. 13, 2019, p. 35). Disponível em: https://www.scielo.br/j/rbtur/a/KwwDqmXG3npydzg4fqKD34b/?lang=pt. Acesso em: 29 jan. 2026.

194 É necessário dizer que a falta de um requisito legal ou de uma variação da conjuntura fática acerca do negócio jurídico não são suficientes para preterir o

preencher os requisitos de forma substancial, sendo suficiente para integrar o contrato em questão.

Ante o exposto, foi possível delimitar a natureza jurídica do contrato de hospedagem, assim como suas características e o panorama histórico do negócio jurídico por trás desse contrato típico.

Buscou-se orientar o leitor sobre uma metodologia coerente e fundamentada para que haja o enquadramento de eventuais contratos dessa modalidade com os respectivos negócios jurídicos realizados em plataformas digitais. Sendo assim, a hermenêutica jurídica deve ser baseada no conjunto de características que podem definir os contratos tipificados, mas sem haver aflição em afrontar e efetuar uma qualificação forçosa, em função de requisitos insuficientes para sua efetivação.

Nada impede que ocorra a celebração do contrato de hospedagem no âmbito de plataformas digitais como Airbnb[195] e similares. Porém, é necessário ter seriedade no tocante à análise dos elementos

enquadramento deste com a norma, haja vista o preenchimento preponderante dos requisitos necessários para compor o tipo contratual específico. Ver: CARVALHO, Ângelo Gamba Prata de. **Contratos atípicos no Direito Empresarial**: a atipicidade contratual entre contratos socialmente típicos e novos negócios. Tese (Doutorado em Direito) — Universidade de Brasília, Brasília, 2023, p. 91, Disponível em: https://repositorio.unb.br/bitstream/10482/48523/1/AngeloGambaPrataDeCarvalho_TESE.pdf. Acesso em: 6 jan. 2026.

195 A título de conhecimento, existem empresas de hospedagem que divulgam os imóveis por meio da plataforma digital da empresa do Airbnb. Logo, se houver o preenchimento dos requisitos da norma, o contrato de hospedagem pode ser celebrado através de plataformas sem qualquer vínculo com os contratantes, não havendo a necessidade da plataforma ser propriedade da pessoa que oferece o meio de hospedagem pelo anúncio. Nesse sentido, Jenucy Brasileiro e Renata Lima argumentam: "Alugar imóveis residenciais, completos ou não, cobrando diárias, sem nenhuma formalidade contratual, conversando diretamente com as pessoas que detém posse sob o imóvel e com intermediação de uma terceira parte, não estatal, que em contrapartida estabelece o cumprimento das regras e da legitimidade e segurança ao acordo, parece algo do plano do impensável. Contudo, é exatamente este tipo de relação a plataforma do Airbnb tem proporcionado aos consumidores – a possibilidade de locação de bens não reconhecidos pelo direito oficial, por períodos de tempo que geralmente contrariam inúmeras normas jurídicas, seja por se tratar de atividades de hotelaria, seja em relação às regras tributárias". Ver: BRASILEIRO, Jenucy Espíndula; DE LIMA, Renata Reis. Enquadramento Jurídico da Atividade da Plataforma do Airbnb no Brasil. **Novos Direitos**, v. 4, n. 2, 2017, p. 106-107. Disponível em: https://revistas.unifan.edu.br/index.php/RevistaICJ/article/view/456. Acesso em: 30 jan. 2026.

contidos pelos vários negócios realizados no ambiente virtual, bem como atenção ao fato de o contrato em questão ser adequado para recepcionar as características manifestadas em cada caso.

3.3 O ENQUADRAMENTO DO NEGÓCIO JURÍDICO COMO CONTRATO ATÍPICO

Devido ao fato de que os negócios jurídicos são efetivados por empresas que atuam por meio de plataformas digitais, as quais, na maioria dos casos, funcionam como uma mera intermediadora, além de terem o condão de anunciar uma propriedade particular a outros indivíduos para ocupação por prazo determinado ou indeterminado mediante retribuição pecuniária e cujo o espaço poderá ser ocupado por pessoas sem vínculos entre si, para fins residenciais, de moradia ou domicílio, sendo o imóvel representado pelo detentor ou possuidor, a natureza jurídica do contrato deverá ser determinada analisando a compatibilidade com base nas diversas modalidades abordadas, além de serem considerados fatores como a atipicidade contratual, como será demonstrado neste tópico.

É certo que em sua maioria, a depender do papel que a plataforma digital figura na relação[196], os negócios realizados podem ser enquadrados nos contratos típicos de locação ou hospedagem, caso preencham os requisitos previstos nas respectivas legislações.

Mesmo havendo semelhanças com contratos típicos, existem negócios jurídicos celebrados por meio de plataformas digitais que se desassociam dos contratos previstos em lei, devido às peculiaridades

196 A plataforma digital pode figurar como uma intermediadora (corretagem) ou como parte contratante (pessoa jurídica), a depender do tipo de contrato que as partes desejam celebrar. Existem plataformas pertencentes à empresas voltadas para locação de imóveis, como também pertencentes a empresas do ramo hoteleiro, voltadas para hospedagem, e empresas como o Airbnb, que possuem sua finalidade voltada para a pluralidade de negócios jurídicos envolvendo imóveis particulares, sem regras definidas quanto à modalidade ou tipo contratual, podendo configurar os dois contratos típicos mencionados, caso preenchidos os requisitos legais, ou contratos atípicos, em virtude da combinação de elementos de contratos existentes.

do negócio realizado e pela falta de enquadramento total com o negócio jurídico específico e já caracterizado.

É o caso de contratos atípicos puros, mistos e coligados, como já abordado em tópico anterior. Em virtude disso, nada impede a celebração de contratos compostos por uma combinação de elementos no âmbito das diversas plataformas digitais em que são realizadas as negociações envolvendo a disposição de imóveis particulares.

No presente tópico serão analisadas as diversas possibilidades de aplicação da atipicidade contratual e as modalidades mencionadas em relação às hipóteses em que o negócio jurídico pode ser realizado, de acordo com suas características, podendo também ser classificado como contrato atípico.

Após a exposição dos tópicos anteriores sobre o enquadramento dos negócios nas modalidades contratuais da locação e hospedagem, o critério estabelecido no tópico em questão possui um direcionamento voltado para a classificação de contratos compostos por uma combinação de elementos, tendo em vista que a qualificação de negócios jurídicos que preenchem todos os requisitos da norma não apresenta muitas tribulações quanto ao seu enquadramento com o contrato tipificado na norma.

Ao realizar a análise sobre a classificação adequada dos contratos celebrados, no presente tópico, houve o uso do critério estrutural-funcional como modelo interpretativo primordial, haja vista a complexidade de fatores que determinam a natureza jurídica contratual de negócios realizados no ambiente virtual e que envolvem imóveis particulares e direitos de propriedade.

Para fins interpretativos e classificatórios, o critério para a classificação dos negócios jurídicos com características plúrimas apresentados consiste em uma análise focada na estrutura do negócio jurídico formada pelo seu conteúdo e o funcionamento dos efeitos quanto ao que foi acordado pelas partes.

O método utilizado é sustentado por meio da análise dos alicerces do negócio jurídico, que são: os elementos essenciais que originam o vínculo obrigacional assumido entre as partes; a função econômica

predominante do negócio, ou seja, a finalidade com que o contrato é celebrado; a compatibilidade sistemática com os regimes jurídicos existentes ou, em outras palavras, o exame acerca da conciliação dos elementos do negócio com as disposições normativas.

Primeiramente, é importante a verificação da possibilidade de alguns negócios serem qualificados como contratos atípicos mistos. De acordo com o conteúdo exposto até o momento, pode-se afirmar que, eventualmente, os negócios jurídicos aludidos podem conter características específicas, não somente de um contrato tipificado em lei, mas também de dois contratos típicos.

É válido afirmar que existem contratos celebrados em contextos específicos que possuem uma mistura de elementos de dois ou mais contratos típicos. A título de exemplo, faz-se necessário criar uma situação para demonstrar o fenômeno descrito. Hipoteticamente, há de se imaginar o caso de ter havido a celebração de um contrato envolvendo um apartamento mobiliado e um indivíduo que desejava utilizá-lo como sua residência por um prazo de 60 dias, devido à uma obra que estava ocorrendo em seu domicílio. O negócio em questão foi realizado por um acordo entre o proprietário do imóvel (uma pessoa jurídica) e um indivíduo (pessoa física). O contrato foi celebrado por meio de uma plataforma digital de propriedade dessa mesma pessoa jurídica. Contudo, houve a elaboração de instrumento contratual que discriminava todos os bens móveis presentes no ambiente, além do estado de conservação da mobília. Contudo, ficou acordado entre as partes que o pagamento pelo uso do imóvel seria feito pela cobrança de diárias, com a possibilidade de serviços à parte serem prestados, como o fornecimento de café da manhã.

Conforme o caso hipotético acima, é possível constatar diversos elementos próprios dos contratos típicos de hospedagem e locação por temporada. Fatores como a finalidade com que o imóvel foi ocupado pelo indivíduo, considerando a feitura de uma obra em seu domicílio, o prazo não superior a 90 dias e o contrato formal descrevendo os bens

móveis que compõem o apartamento são elementos do contrato típico de locação por temporada[197].

Em contrapartida, há também elementos específicos com as determinações da lei que prevê o contrato de hospedagem[198], haja vista a cobrança de diárias e a possibilidade de prestação de serviços típicos de hospedaria, mesmo que de forma isolada.

Independentemente da nomenclatura contida no cabeçalho do contrato em questão, ao realizar uma análise superficial do conjunto de elementos apresentados é possível afirmar que o negócio jurídico realizado possui características mistas de dois contratos típicos, tornando-o um contrato atípico misto.

Agora, será realizada a análise quanto ao cabimento de alguns negócios serem classificados como contrato atípico coligado. Para tanto, toma-se a iniciativa de fornecer mais um exemplo para que seja possível embasar os argumentos.

Imagina-se a celebração de um contrato envolvendo duas pessoas físicas, uma é detentora de uma casa localizada na zona rural e a outra é um viajante que deseja morar temporariamente nesta casa, sendo a sua finalidade exclusivamente residencial. No contrato havia a previsão do uso compartilhado de toda a residência, com ambos os contratantes convivendo juntos, no mesmo ambiente, pelo prazo de 30 meses. Não houve contrato escrito e o pagamento foi realizado à vista, mas o viajante celebrou um contrato de seguro residencial em favor do dono do imóvel em questão, estando o bem protegido pelo período em que fosse moradia do viajante, ou seja, pelo prazo de 30 meses. As tratativas ocorreram por intermédio de uma plataforma digital autônoma, sem qualquer relação com as partes, pertencente à

197 Ver: art. 48 e seguintes da Lei 8.245/91 (BRASIL. **Lei 8.245, de 18 de outubro de 1991.** Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8245.htm. Acesso em: 26 jan. 2026).

198 Ver: art. 23 da Lei 11.771/2008 (BRASIL. **Lei 11.771, de 17 de setembro de 2008.** Dispõe sobre a política nacional de turismo. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2007-2010/2008/lei/l11771.htm. Acesso em: 30 jan. 2026).

uma empresa que presta serviços de corretagem, anunciando imóveis em seu aplicativo.

O negócio fictício[199] descrito apresenta inúmeros elementos que determinam a formação de contratos conexos entre si. Para início de análise, é perceptível três modalidades contratuais no caso em questão.

O primeiro é o contrato de corretagem, celebrado entre as partes e a empresa titular da plataforma digital que intermediou o negócio principal. O segundo consiste no contrato de seguro realizado pelo viajante em prol da proteção do imóvel. O terceiro contrato celebrado refere-se à um negócio jurídico que possui elementos e características exclusivas do contrato de locação residencial.

Entretanto, circunstâncias como a falta de instrumento contratual[200] e o fato de o imóvel estar localizado em zona rural[201] impossibilitam o enquadramento adequado do negócio jurídico realizado nesse tipo contratual previsto em lei, podendo ser considerado um contrato atípico.

Desse modo, observa-se a existência de contratos coligados, estando as três modalidades conectadas, tendo em vista a relação de interdependência entre eles no tocante à concretização do propósito estabelecido pelas partes e pelos efeitos gerados de cada um desses

199 No exato momento em que foi redigido esse exemplo de caso, o autor encontrava-se em uma residência localizada em zona rural, compartilhando o mesmo ambiente que a possuidora do imóvel, para fins do término da presente pesquisa, tendo sido o contrato celebrado entre as partes por intermédio da plataforma digital da empresa Airbnb, sem qualquer instrumento contratual formal, sendo o imóvel mobiliado.

200 A Lei 8.245/91, em seu artigo 46, determina que a locação residencial deverá ser celebrada mediante instrumento contratual escrito. Ver: BRASIL. **Lei 8.245, de 18 de outubro de 1991.** Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8245.htm. Acesso em: 26 jan. 2026.

201 Para fins de esclarecimento, a Lei 8.245/91 tem como finalidade regular contratos de locação de imóveis urbanos, de forma que não faz jus a sua aplicação em imóveis rurais, já que os mesmos estão à mercê do estatuto da terra (Lei 4.504/64). Não há previsão de locação de imóvel rural tipificado em lei, apenas o arrendamento rural e a parceria agrícola. São contratos com finalidade e elementos diferentes comparados com a locação. Ver: BRASIL. **Lei 4.504, de 30 de novembro de 1964.** Dispõe sobre o Estatuto da Terra, e dá outras providências. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l4504.htm. Acesso em: 26 jan. 2026.

contratos, havendo um nexo de convergência entre os contratos quanto ao resultado almejado pelas partes envolvidas.

Os casos relatados são hipotéticos, mas ocorrem com frequência em anúncios de imóveis no meio digital, alavancados pela criatividade dos envolvidos e pelo uso de plataformas como o Airbnb.

Destaca-se que o contrato atípico puro possui uma forte relação com a elaboração de cláusulas sobre o conteúdo do contrato. Não há limites para sua criação, podendo o objeto do contrato ser algo inovador ou, tão somente, um aperfeiçoamento na organização dos interesses das partes com a estrutura contratual apropriada.

Uma amostra cotidiana envolvendo bens e os direitos referentes à propriedade, no que diz respeito a um caso que possa ser qualificado nessa categoria, pode-se qualificar complexa a idealização de um contrato atípico puro envolvendo tal matéria, considerando todo o contexto histórico do ser humano e o domínio da propriedade.

Casos hipotéticos como os apresentados no tópico em questão são comumente interpretados e qualificados como contratos de hospedagem ou locação atípicos. Os operadores do direito analisam os fatores que compõem os casos e, de maneira automática, classificam os negócios com a modalidade contratual típica que mais se assemelha ao fenômeno, contudo, sem verificar as minúcias que envolvem a estrutura desses negócios e o seu funcionamento.

O mesmo ocorre quando o critério definido pelo intérprete consiste na analogia em razão da qualificação do negócio. Ao usar padrões classificatórios análogos, o sujeito interpreta o fenômeno de forma comparativa, estabelecendo parâmetros peculiares de negócios jurídicos típicos. Contudo, as características de um negócio escolhido como molde para a comparação podem não refletir de maneira fidedigna os elementos do vínculo obrigacional assumido entre as partes, nem a essência finalística do conteúdo instrumental, havendo a transformação de um contrato atípico em um negócio inautêntico e distorcido[202].

202 Nesse sentido, Marlon Tomazette explica sobre a importância da interpretação com base na real intenção das partes, senão vejamos: “Um dos critérios que pode ser

O enquadramento automático ou banalizado do negócio jurídico com modalidades contratuais previstas em lei é inadequado, pois o critério utilizado pelo intérprete pode ser voluntarioso quanto à fundamentação da qualificação, por envolver incentivos sistêmicos e percepções parciais, no que se refere à classificação de casos como os que ocorrem nessas plataformas digitais.

Constata-se que a natureza jurídica dos contratos envolvendo a exploração de imóveis particulares através de negociações realizadas em plataformas digitais remete a vários contextos e circunstâncias que ainda se mostram complexas quanto ao conceito específico dos diversos negócios jurídicos que podem ser desenvolvidos nesses moldes.

A natureza jurídica de contratos atípicos está relacionada com modalidades contratuais estruturalmente distintas, havendo a necessidade de uma interpretação específica acerca dos atributos que compõem o negócio jurídico. Em virtude disso, pode-se afirmar que contratos atípicos possuem natureza própria e especial, pois constituem-se de preceitos combinados, concedendo à sua essência um aspecto plúrimo no que se refere à sua substância.

Diante das mais variadas cláusulas e características que podem compor o negócio jurídico, como o tempo de ocupação, os serviços disponibilizados, a destinação do imóvel e a finalidade com que ele é ocupado, é admissível que não haja apenas um enquadramento

usado para interpretar um contrato é a busca da real intenção das partes contratantes, chamada de interpretação subjetiva por alguns autores. Aspectos formais e mesmo o sentido literal das palavras devem ser deixados de lado na busca da real intenção das partes, em respeito à própria autonomia privada das partes. Nessa busca da real intenção das partes, é óbvio que o intérprete não vai entrar na cabeça dos contratantes para saber sua real intenção, mas tentará buscar o produto efetivo das declarações de vontade, o que pode ser auferido pelo próprio confronto com as demais cláusulas do contrato. A vontade que interessa aqui é a vontade objetiva do contrato, a intenção comum que se materializou na declaração. O comportamento das partes anterior e posterior à avença pode representar a melhor explicação para sua real intenção. A propósito dessa busca da real intenção, o artigo 112 do CC diz que "Nas declarações de vontade se atenderá mais à intenção nelas consubstanciada do que ao sentido literal da linguagem". A intenção realmente é muito mais importante do que a forma e do que o sentido literal das palavras e, por isso, ela deve ser privilegiada" (TOMAZETTE, Marlon. Contratos Empresariais. **Juspodivm**, 4ª Edição, 2025, p. 134-135.)

dos negócios jurídicos em questão, uma vez que o contexto poderá estabelecer diretrizes para formulação de vários tipos contratuais, como foi demonstrado, pois há uma dificuldade em utilizar apenas a locação por temporada e o contrato de hospedagem na delimitação desses negócios de forma estrita.

Em relação à natureza jurídica de contratos envolvendo os direitos de propriedade e plataformas digitais, é possível afirmar que não há uma natureza jurídica específica para os contratos celebrados nessas condições, podendo haver a celebração de contratos de hospedagem, locação e contratos atípicos. Posto isso, existem inúmeras possibilidades de ocorrerem celebrações de contratos típicos e atípicos através do meio digital. Portanto, a natureza jurídica é indeterminada devido à pluralidade de negócios que podem ser realizados no ambiente dessas plataformas digitais, principalmente no que diz respeito aos contratos atípicos.

O exposto acima condiz com o que ocorre no âmbito das referidas plataformas digitais, pois foge do controle de várias regras existentes, devido a diversos fatores que determinam a ocorrência de contratos aqui examinados, sendo possível a formulação e identificação tanto de contratos típicos quanto de contratos atípicos nesse universo contratual, conforme é feita a análise hermenêutica dos negócios jurídicos que o compõem.

Para fins explicativos, segue abaixo uma tabela comparativa sobre as modalidades contratuais mais pertinentes que foram abordadas no trabalho e as respectivas informações relevantes acerca de suas características:

Figura 3. Quadro - Comparação entre modalidades contratuais e elementos estruturais dos negócios jurídicos.

	Locação por Temporada	**Hospedagem**	**Contrato Atípico**
Objetivo	Ocupação temporária do imóvel para fins residenciais.[203]	Ocupação temporária do imóvel para fins residenciais.[204]	Ocupação temporária do imóvel para fins residenciais específicos ou diversos.[205]
Prazo	Não superior a 90 dias, conforme previsão expressa do art. 48 da Lei nº 8.245/1991.	Não há limite de tempo disciplinado em lei que defina a periodicidade da ocupação do imóvel.	O prazo para ocupação é definido conforme o acordo de vontade das partes.
Prestação de Serviços	Não há a obrigação de prestação de serviços, limitando-se apenas à cessão do espaço e ao uso do imóvel pelo locatário.	Há a obrigatoriedade de prestação de serviços necessários ao hóspede como requisito para sua classificação.[206]	A prestação de serviços pode ocorrer de forma excepcional.[207]

203 Ocorre a ocupação temporária do imóvel para fins residenciais voltados para a prática de lazer, realização de cursos, tratamento de saúde, feitura de obras no domicílio do locatário etc. Ocorre a cessão do imóvel, estando ou não mobiliado, mediante contraprestação pecuniária, nos termos do art. 48 da Lei nº 8.245/1991.

204 Ocorre a ocupação temporária do imóvel para fins residenciais, por intermédio de estabelecimentos ou empreendimentos que ofertam espaços destinados ao uso exclusivo de hóspede, além da prestação de serviços típicos do negócio como alimentação, limpeza, segurança etc. Ocorre a cessão do imóvel mediante contraprestação pecuniária por meio de cobrança de diárias, nos termos do art. 23 da Lei nº 11.771/2008.

205 Ocorre a ocupação temporária do imóvel para fins específicos ou diversos ajustados mediante arranjos contratuais que fogem da aplicação de um regime jurídico próprio, não havendo o enquadramento de seus elementos de modo integral nos modelos contratuais tipificados em lei, estando as cláusulas contratuais sujeitas à autonomia da vontade das partes.

206 É um elemento essencial dessa modalidade contratual, havendo a obrigatoriedade de prestação de serviços necessários ao hóspede como requisito para sua classificação, nos moldes do art. 23 da Lei nº 11.771/2008.

207 A prestação de serviços pode ocorrer de forma excepcional, a depender do acordado entre as partes, podendo a prestação de serviço estar prevista no contrato de forma acessória ou inclusa.

Posse	Na locação, ocorre a posse direta sobre o bem imóvel.[208]	Na hospedagem, ocorre a posse direta sobre o bem imóvel.[209]	Em modalidades contratuais atípicas, a posse pode ser regulada mediante contrato.[210]
Responsabilidade Civil	É regida pelo Código Civil e pela Lei nº 8.245/1991.[211]	É regida pelo Código Civil e pelo Código de Defesa do Consumidor.[212]	É regida pelo Código Civil.[213]
Forma Contratual	No contrato de locação, a forma contratual é exigida por lei.[214]	No contrato de hospedagem, não é obrigatória a forma contratual.[215]	Nos contratos atípicos prevalece a liberdade de formas contratuais.[216]

208 Na locação, ocorre a posse direta sobre o bem imóvel podendo o locatário exercer os direitos de propriedade inerentes à sua posição de possuidor do bem, como o uso, gozo e disposição do imóvel, podendo a título de exemplo, sublocar o imóvel.

209 Na hospedagem, ocorre a posse direta sobre o bem imóvel podendo o hóspede exercer os direitos de propriedade inerentes à sua posição de possuidor do bem. Contudo, há uma limitação legal quanto a esses direitos, principalmente no que diz respeito à transferência da posse do bem pelo hóspede, haja vista que o espaço cedido é de seu uso exclusivo, conforme determina o art. 23 da Lei nº 11.771/2008.

210 Em modalidades contratuais atípicas a transferência da posse, assim como eventuais limitações sobre o exercício dos direitos inerentes à propriedade podem ser reguladas mediante instrumento contratual celebrado entre as partes, não havendo qualquer impedimento quanto a isso, ficando a matéria negociada entre as partes sujeita à liberdade contratual.

211 É regida pelo Código Civil e pela Lei nº 8.245/1991. A responsabilidade civil objetiva encontra-se disciplinada nos artigos 22 e 23 da lei do inquilinato, enquanto a responsabilidade subjetiva decorre do dano e da culpa do agente. Restando comprovado o nexo de causalidade, é dever de quem causou o dano realizar a sua reparação conforme determina os artigos 186, 187 e 927 do Código Civil.

212 É regida pelo Código Civil e pelo Código de Defesa do Consumidor. A responsabilidade civil objetiva encontra-se disciplinada no art. 14 do CDC, enquanto a responsabilidade subjetiva decorre do dano e da culpa do agente. Restando comprovado o nexo de causalidade, é dever de quem causou o dano realizar a sua reparação conforme determina os artigos 186, 187 e 927 do Código Civil.

213 É regida pelo Código Civil. A responsabilidade civil decorre do dano e da culpa do agente. Restando comprovado o nexo de causalidade, é dever de quem causou o dano realizar a sua reparação conforme determina os artigos 186, 187 e 927 do Código Civil.

214 No contrato de locação por temporada é exigido pela lei a forma contratual, caso o imóvel locado esteja mobiliado, havendo a necessidade descritiva do estado de conservação dos bens acessórios que compõem o espaço cedido, conforme determina o parágrafo único do artigo 48 da Lei nº 8.245/1991.

215 No contrato de hospedagem, não é obrigatório o contrato ser celebrado por instrumento formal, havendo a possibilidade do contrato ser celebrado por meio de consentimento tácito ou expresso, nos termos do art. 23 da Lei nº 11.771/2008.

216 Nos contratos atípicos prevalece o princípio da liberdade de formas contratuais, não havendo a necessidade de elaboração de instrumento contratual escrito, salvo nos casos em que a lei exigir, conforme consta no art. 107 do Código Civil.

Regulação Tributária	Incorre o Imposto de Renda (IR) sobre os rendimentos oriundos do contrato de locação.	Incide o ISSQN, por configurar prestação de serviços.	Não há uma incidência tributária adequada.[217]

Fonte: Elaboração própria, com base na Lei nº 8.245/1991; Código Civil; Código de Defesa do Consumidor.

217 Não há uma incidência tributária adequada, tendo em vista a natureza incerta das modalidades contratuais e a falta de um regime jurídico aplicável.

4 A INCIDÊNCIA DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR

No presente capítulo será abordada a possível incidência do Direito do Consumidor nas relações jurídicas onde os diversos contratos aqui retratados podem ser celebrados, com o objetivo de ser analisada sua eventual presença no que se refere ao desenvolvimento dos contratos [218] que foram apresentados.

O objetivo é analisar o papel do Código de Defesa do Consumidor[219] na identificação das diversas espécies contratuais que podem se

218 Quanto à matéria contratual e o seu vínculo com o Direito do Consumidor, é importante ressaltar o princípio da equivalência material, que permite uma flexibilização do princípio "*Pacta sunt servanda*" em prol do equilíbrio entre as partes em seus direitos e obrigações. Conforme explica Paulo Lôbo: "O princípio da equivalência material busca realizar e preservar o equilíbrio real de direitos e deveres no contrato antes, durante e após sua execução, para a harmonização dos interesses. Esse princípio preserva a equação e o justo equilíbrio contratual, seja para manter a proporcionalidade inicial dos direitos e obrigações, seja para corrigir os desequilíbrios supervenientes, pouco importando que as mudanças de circunstâncias pudessem ser previsíveis. O que interessa não é mais a exigência cega de cumprimento do contrato, da forma como foi assinado ou celebrado, mas se sua execução não acarreta vantagem excessiva para uma das partes e desvantagem excessiva para outra, aferível objetivamente, segundo as regras da experiência ordinária. O princípio clássico pacta sunt servanda passou a ser entendido no sentido de que o contrato obriga as partes contratantes, nos limites do equilíbrio dos direitos e deveres entre elas". Ver: LÔBO, Paulo Luiz Netto. Princípios sociais dos contratos no CDC e no novo Código Civil. **Revista jurídica da UNIRONDON**, n. 3, 2002, p. 17-18. Disponível em: https://www.academia.edu/download/31235998/revista_juridica_3p.pdf#page=12. Acesso em: 5 fev. 2026.

219 Com o aprimoramento da economia de mercado no cenário internacional, principalmente entre os séculos XVIII e XIX, devido ao ápice da revolução industrial, houve o surgimento de estudos e pesquisas nos séculos posteriores que apontavam para a necessidade de regras de mercado que conduzisse um equilíbrio entre os envolvidos em uma relação comercial, diante da posição prevalecente de fornecedores em relação aos consumidores economicamente mais frágeis. No final do século XX, a sociedade brasileira terminou por decidir que seria apropriado as relações de consumo serem reguladas por uma lei que delimitasse direitos atinentes aos adquirentes de produtos e usuários de serviços. Surgiu assim a Lei 8.078/90, o Código de Defesa do Consumidor. Ver: PISKE, Oriana. FARIA, Cláudio Nunes. DA SILVA, Cristiano Alves. Tribunal de Justiça do Distrito Federal e Territórios. 25 anos do Código de Proteção e Defesa do Consumidor. Online. **TJDFT**, 2016. Disponível em: https://www.tjdft.jus.br/institucional/imprensa/campanhas-e-produtos/artigos-discursos-e-entrevistas/artigos/2016-1/25-anos-do-codigo-de-protecao-e-defesa-do-consumidor-oriana-piske-claudio-nunes-faria-e-cristiano-alves-da-silva. Acesso em: 30 jan. 2026.

desenvolver no âmbito de plataformas digitais, bem como a regulação dos efeitos oriundos desses contratos.

Nesse sentido, a Lei 8.078/90 tem sua importância na tutela de direitos envolvendo terceiros[220] e as partes contratantes, no que se refere aos efeitos desencadeados por contratos dessas categorias, ou seja, envolvendo imóveis particulares e os direitos de propriedade.

Por se tratar de uma pluralidade de contratos que podem ser identificados no âmbito dessas plataformas digitais, como contratos típicos ou atípicos, esses não fogem da possibilidade de apresentarem previsões implícitas ou explícitas sobre uma relação de consumo envolvendo a oferta de produtos e a prestação de serviços em seu conteúdo.

É necessária atenção quanto aos efeitos desses contratos, considerando que o CDC é uma das principais normas no que diz respeito ao balizamento de relações comerciais, e, portanto, sobre a circulação de bens e serviços. Sendo assim, ele pode ser manifestado, tendo em vista sua natureza de norma de Ordem Pública que versa sobre matérias relativas à proteção de pessoas naturais e jurídicas em estado de vulnerabilidade contratual[221].

É preciso interpretar os diversos contratos celebrados e verificar se existe um vínculo com a norma em questão, principalmente no tocante à qualificação das partes envolvidas nos termos "consumidor" e "fornecedor".

220 Será nula de pleno direito a cláusula que impute responsabilidade a terceiro. Ver: Art. 51, inc. III do CDC. (BRASIL. **Lei 8.078, de 11 de setembro de 1990.** Dispõe sobre a proteção do consumidor e dá outras providências.) Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8078compilado.htm. Acesso em: 6 jan. 2026.

221 A vulnerabilidade advém de relações contratuais, considerando que muitos contratos são elaborados ou desenvolvidos para representar negócios jurídicos compostos por obrigações que às vezes podem ser consideradas desproporcionais. Nesse sentido, frisa-se situações como vício do produto ou serviço (artigos 18 a 25), a existência de cláusulas abusivas (artigo 51), práticas abusivas (artigo 39) e a proteção contratual (artigo 46 a 50), todos do CDC. Ver: BESSA, Leonardo Roscoe. Código de Defesa do Consumidor Comentado. 3ª Edição, revista atualizada e ampliada. **Revista dos Tribunais.** São Paulo: Thomson Reuters, 2025.

A definição de consumidor[222] e fornecedor[223] encontra-se prevista no próprio Código, sendo considerado consumidor, para todos os efeitos, a pessoa natural ou a pessoa jurídica que adquire um produto ou utiliza um serviço como destinatário final[224], podendo ser equiparado[225] a consumidor a coletividade de pessoas, ainda que indetermináveis, que estejam envolvidas em uma relação de consumo[226].

222 O conceito de consumidor, nos termos da lei, encontra-se descrito no art. 2º do CDC. Ver: BRASIL. **Lei 8.078, de 11 de setembro de 1990.** Dispõe sobre a proteção do consumidor e dá outras providências.) Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8078compilado.htm. Acesso em: 6 jan. 2026.

223 O conceito de fornecedor está previsto no art. 3º da norma consumerista. Ver: BRASIL. **Lei 8.078, de 11 de setembro de 1990.** Dispõe sobre a proteção do consumidor e dá outras providências.) Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8078compilado.htm. Acesso em: 6 jan. 2026.

224 Aqui, é importante esclarecer sobre a teoria que prevalece atualmente no universo jurídico, sendo aceita tanto pela doutrina quanto pelos tribunais. Trata-se da teoria finalista mitigada, que amplia a designação de consumidor, abrangendo tanto pessoas físicas quanto jurídicas, considerando a sua posição de destinatários finais da prestação de um serviço ou obtenção de um produto, conforme seja demonstrada sua vulnerabilidade, sendo esse o critério para a sua verificação e classificação como consumidor. Ver: DE OLIVEIRA, Fabrício Vasconcelos; DE MORAES, Diego Magno Moura. A vulnerabilidade como requisito fundamental para a aplicação da teoria finalista mitigada nas relações de consumo. **Direitos Fundamentais e Sustentabilidade Ambiental**, vol. II. Instituto Iberoamericano de Estudos Jurídicos. Dialnet, 2024, p. 252-264. Disponível em: https://repositorioiberojur.com/index.php/catalog/catalog/view/25/160/311. Acesso em: 26 jan. 2026.

225 Eis o fator de destaque que possibilita a interferência do CDC na temática do presente trabalho, uma vez que havendo a prestação de serviço por parte de fornecedores como a plataforma digital ou através da hospedagem, os diversos contratos celebrados podem originar uma relação de consumo. Ver: SILVA, Michael César; DOS SANTOS, Wellington Fonseca. O direito do consumidor nas relações de consumo virtuais. **Revista da Faculdade Mineira de Direito**, v. 15, n. 30, p. 119-119, 2012. Disponível em: https://periodicos.pucminas.br/Direito/article/view/P.2318-7999.2012v15n30p119. Acesso em: 5 fev. 2026.

226 A relação de consumo consiste exatamente nessa conexão entre o consumidor e o fornecedor ao realizarem negócios jurídicos, sendo a sua base a oferta e a demanda de mercado no que tange a produtos e serviços comercializados. Conforme os ensinamentos de Leonardo Bessa: "A relação de consumo, nos termos delineados pelo Código de Defesa do Consumidor, possui elementos subjetivos, objetivos e teleológicos. Os elementos subjetivos são os sujeitos da relação: consumidor e fornecedor. O elemento objetivo é o produto e/ou serviço. O elemento teleológico é a finalidade: destinação final do produto ou serviço" Ver: BESSA, Leonardo Roscoe, op. cit., p. 36.

O conceito de fornecedor também é revelado pela Lei 8.078/90, a qual estabelece que o fornecedor é todo aquele que desenvolve atividade de produção, montagem, criação, transformação, construção, importação, exportação, distribuição ou comercialização de produtos ou prestação de serviços, podendo ser pessoa física ou jurídica, pública ou privada, nacional ou estrangeira, além de entes despersonalizados. Havendo a existência de tais circunstâncias, será classificado como fornecedor[227].

Ressalta-se que para fins de incidência dessa norma, pouco importa a nomenclatura dada a um contrato ou sua finalidade, pois caso seja constatada qualquer ocorrência que envolva matéria de natureza consumerista no desenvolvimento do contrato ou a previsão integral [228]no seu conteúdo contratual, a aplicação do Código de Defesa do Consumidor será instantânea.

É possível afirmar que se for confirmada a formação de uma relação de consumo, independentemente da finalidade do negócio jurídico realizado entre as partes, seja um contrato de natureza civil ou empresarial, caso haja a interpretação no sentido de constatar a existência de cláusulas[229] ou qualquer tipo de afronta ao disposto na mencionada Lei, haverá consequências legais oriundas da norma em questão.

227 Da mesma forma que ocorreu com a definição da expressão "consumidor", a figura do fornecedor também pode ser equiparada. É o caso do disposto no art. 43 do CDC que versa sobre o banco de dados e cadastro de consumidores e os arts. 36 a 38 que tratam sobre a publicidade. Na categoria de fornecedor, enquadram-se também o fornecedor aparente, aquele que se beneficia em relação ao impulsionamento de seu lucro através de compartilhamento de marcas ou nome consagrado, além do fornecedor presumido, aquele que oferta produto em que o responsável por sua confecção é desconhecido. Ver: BESSA, Leonardo Roscoe. Código de Defesa do Consumidor Comentado. 3ª Edição, revista atualizada e ampliada. **Revista dos Tribunais**, São Paulo: Thomson Reuters, 2025.

228 É preciso esclarecer sobre a previsão da cláusula contratual de "serviços adicionais" em um eventual contrato atípico, pois a concretização da prestação de um serviço é determinante para a formação de uma relação de consumo.

229 O art. 51, §2º esclarece que a cláusula abusiva será nula de pleno direito, mas isso não necessariamente exclui a validade do contrato celebrado. Ver: BRASIL. **Lei 8.078, de 11 de setembro de 1990.** Dispõe sobre a proteção do consumidor e dá outras providências. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8078compilado.htm. Acesso em: 6 jan. 2026.

Devido ao envolvimento de plataformas digitais, os negócios jurídicos realizados no ambiente virtual já atraem assuntos relacionados à proteção de dados[230], o que torna todo o contexto delicado quanto à defesa dos direitos do consumidor em um sistema consideravelmente novo de negociação, haja vista que o compartilhamento de dados pelas plataformas e empresas de diversos nichos ocorre de forma corriqueira na celebração de contratos envolvendo à disposição de imóveis particulares na internet.

É incontroverso que o setor do turismo[231] não é uma exceção, pois depende de contratos que envolvem estadias a curto e longo prazo, seja através de contratos como a hospedagem ou a locação. Fato é que, na atualidade, grande parte desses contratos é celebrado por intermédio de aplicativos de empresas que utilizam dados pessoais dos envolvidos.

Nesse sentido, Claudia Lima Marques esclarece que os avanços tecnológicos deram origem a novos modos de celebrar contratos no ambiente digital. Contudo, o benefício da praticidade não veio desacompanhado de fatores que acabaram por ampliar problemas já existentes, como a assimetria informacional e a precarização do conhecimento:

> Da materialidade à virtualidade: eis o novo paralelo. As inovações e tecnologias, as redes sociais, os desenhos e arquiteturas, os estímulos e atalhos

230 De acordo com Claudia Lima Marques: "Foi a vigência do Código de Defesa do Consumidor que introduziu pioneiramente os "dados pessoais", não apenas no direito privado, mas no sistema jurídico interno. E isso merece uma reflexão: o direito do consumidor, oriundo da mobilização social, ganhou referência dignatária na opção e construção democrática brasileira. Assim, foi introduzido na Constituição Federal como resposta às diversas mazelas humanas tanto no âmbito do mercado quanto na complexa esfera de prestação de serviços públicos (Estado-fornecedor). Ver: MARQUES, Claudia Lima et al. 5 anos de LGPD: Estudos em homenagem a Danilo Doneda. **Revista dos Tribunais**. São Paulo: Thomson Reuters, 2023, p. 60.

231 Ver: SILVA, Luana Alexandre; BARBOSA, Maria de Lourdes de Azevedo; FARIAS, Miriam Leite. Significados do consumo colaborativo no turismo a partir dos consumidores do Airbnb. Scielo Brasil. **Turismo: Visão e Ação**, v. 22, n. 2, p. 380-400, 2020. Disponível em: https://www.scielo.br/j/tva/a/DYN5Dm3spK6vmPRwNQLwBGk/?format=pdf&lang=pt. Acesso em: 30 jan. 2026.

> mentais, o excesso de informação e a precarização do conhecimento, simplesmente desestabilizaram a sociedade. Os conflitos que chegavam eram verticalmente impactantes na vida do consumidor. Destaca-se não só a democratização do crédito e do superendividamento, mas a substituição dos modelos usuais de contratação pelos meios digitais, inserindo nova dicotomia em termos paradigmáticos aos contratos (se antes contratos paritários e de adesão, depois contratos existenciais e de lucro; hoje contratos materializados e digitais).[232]

Surgiu no mercado uma busca por informações relevantes, como imagens compartilhadas de imóveis, endereços de residências particulares e demais informações pessoais[233] que tornaram essa relação um tanto complexa, pois são fatores que realçam a sensibilidade[234] dos envolvidos sobre temas como privacidade e

232 MARQUES, Claudia Lima et al. 5 anos de LGPD: Estudos em homenagem a Danilo Doneda. **Revista dos Tribunais,** n. 3. São Paulo: Thomson Reuters, 2023, p. 63-64.

233 Sob essa ótica, Ardyllis Alves Soares ressalta: "Esses são alguns fatores que podem ser indicados para o reconhecimento de uma vulnerabilidade digital do consumidor em suas relações de consumo celebradas pela internet [...] A potencialidade de relações de consumo internacionais envolvendo turismo pode fazer com que o consumidor tenha contato com páginas web e plataformas digitais que não as usa habitualmente e, dependendo do destino almejado pelo consumidor, em idioma não compreensível por este [...] Essa dificuldade de acesso às informações contidas nas páginas web, aplicativos ou plataformas digitais relacionadas ao turismo, pode levar o consumidor a um estado de risco e insegurança em relação ao uso dos seus dados informados àquela página. Ver: MARQUES, Claudia Lima et al, ibidem, p. 53.

234 Um ponto importante a ser abordado é o fato de que a maioria dos contratos disponibilizados nos ambientes digitais são contratos de adesão, ou seja, são contratos elaborados pela própria empresa fornecedora do serviço, seja de corretagem ou hospedagem. Isso torna todo o contexto delicado, considerando que o CDC, em seu artigo 54, determina que o contrato de adesão deverá possuir cláusulas claras e de fácil compreensão pelo consumidor. Entretanto, isso não é algo garantido no ambiente das plataformas digitais, tendo em vista o uso de imagens e infográficos, que são elementos característicos dos contratos digitais, como já exposto anteriormente. De acordo com Sthéfano Divino: "O novo modelo contratual eletrônico, prezando pela eficiência e rápida liquidez, escolheu o formato de adesão e impossibilitou o exercício de proposta e contraproposta pelo usuário [...] Isso tudo tem como premissa uma profunda mudança do estatuto jurídico contratual eletrônico. Se existisse a possibilidade de escolha entre o aceite ou não de tratar os dados, os efeitos reflexos

intimidade, independentemente de serem pessoas naturais ou jurídicas.

Em virtude da posição das plataformas digitais na relação de consumo, já existe uma certa tendência dos indivíduos que buscam um imóvel para ocupação em sede de aplicativos em serem considerados vulneráveis[235].

A classificação sobre a vulnerabilidade ocorre não pela possibilidade de o interessado firmar um contrato de hospedagem e figurar como cliente da pessoa detentora do imóvel, mas pelo serviço prestado pela plataforma digital, seja como uma corretora[236] ou parte principal do contrato.

---

da relação seriam outros. Poderia haver, ou não, a existência de contraprestação e remuneração pelos serviços prestados. Porém, em tempos contemporâneos, onde não há essa possibilidade, em virtude do caráter de adesão inerente a esse contrato, deve-se buscar um justo equilíbrio entre uma visão individualista de privacidade e a satisfação de exigências das grandes empresas que atuam nessa matéria. E a solução é estender o diploma consumerista protetivo a essa relação contratual". Ver: DIVINO, Sthéfano Bruno Santos. A aplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor nos contratos eletrônicos de tecnologias interativas: o tratamento de dados como modelo de remuneração. **Revista dos Tribunais**, Thomson Reuters, v. 118, 2018, p. 11). Disponível em: https://www.academia.edu/download/63207715/DIVINO__S._B._S._-_A_APLICABILIDADE_DO_CODIGO_DE_DEFESA_DO_CONSUMIDOR_NOS_CONTRATOS_ELETRONICOS_DE_TECNOLOGIAS_INTERATIVAS_O_TRATAMENTO_.pdf. Acesso em: 5 fev. 2026.

235 PINTO, Rodrigo Nazario Geronimo; GODOY Marília Gomes Ghizzi. Direito do Consumidor e Tendências da Comunicação na Cultura Pós-Moderna: Aplicativos e Hipervulnerabilidade. **VEREDAS** - Revista Interdisciplinar de Humanidades, v. 4, n. 8, p. 235-236, 2021. Disponível em: https://periodicos.unisa.br/index.php/veredas/article/view/306/309. Acesso em: 3 fev. 2026.

236 A título de exemplo, o Airbnb possui uma política de reembolso, caso haja algum problema envolvendo danos e inconvenientes entre as partes contratantes. Isso gera debates acerca da função da plataforma digital e o seu papel na relação contratual entre os pactuantes, tendo em vista que a celebração do contrato entre as partes, em tese, já desassociaria o corretor de intervir na ocorrência. Pode-se afirmar que essa preocupação do Airbnb em auxiliar as partes, mesmo depois do negócio já se encontrar consumado, seja resultado da equiparação da empresa à uma fornecedora, fruto da incidência do CDC. Ver: art. 729 do Código Civil (BRASIL. **Lei 10.406, de 10 de janeiro de 2002.** Institui o Código Civil. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406compilada.htm. Acesso em: 26 jan. 2026).
Ver: AIRBNB. **Solicite um reembolso parcial ou integral ao anfitrião da sua acomodação.** Online. Airbnb. Disponível em: https://www.airbnb.com.br/help/article/1370. 2026 Acesso em: 30 jan. 2026.

Posto isso, tão somente por envolver o controle de dados digitais, o gerenciamento de dados já configura condição suficiente para causar a incidência de legislações como a Lei Geral de Proteção de Dados e o CDC, no que diz respeito à relação entre a plataforma digital e os envolvidos, como as partes contratantes.

A função da lei de consumo a respeito da celebração de tais contratos está em despertar um senso de cuidado entre as partes, pois através da sua incidência haverá o marco crucial para a distinção entre uma relação civil e uma relação de consumo, caso seja preenchido os requisitos para a classificação do negócio jurídico nos moldes da norma.

Os requisitos para haver a influência da norma sobre os diversos contratos típicos ou atípicos que podem ser celebrados são estabelecidos pela própria norma, já que ela guarda hipóteses em seu conteúdo que protegem tanto o fornecedor quanto o consumidor de eventuais abusos e ilegalidades, como será abordado no tópico seguinte.

4.1 A APLICAÇÃO DO CDC E A ALTERAÇÃO DA MODALIDADE CONTRATUAL

A aplicação do Código de Defesa do Consumidor no que se refere à relação contratual entre as partes não muda a essência do contrato, ou seja, não há mutação em sua natureza jurídica[237]. Entretanto, como já abordado, o instrumento contratual muitas das vezes não representa o que de fato pode ocorrer em uma relação jurídica.

Devido a fatores como os efeitos contratuais, a mudança da finalidade entre as partes contratantes e a interpretação do conteúdo contratual, poderá haver um desvirtuamento da pretensão estabelecida entre as partes. São ocasiões em que pode haver motivação para a

237 Sua natureza jurídica poderá ser contrária às diretrizes da norma. Isso não altera sua natureza jurídica, mas torna o contrato celebrado ilegal.

incidência de normas como o CDC, pois houve o desenvolvimento de um fato ou efeito que alcançou a zona de incidência da norma.

Essa incidência está vinculada ao conteúdo contratual, seja um contrato típico ou atípico, mas também está ligado ao fato ocorrido, tendo em vista que a norma consumerista possui em sua redação parâmetros e critérios axiológicos de fácil execução e adequação aos diversos moldes fáticos que poderão ser apresentados nas relações jurídicas.

Pode-se afirmar que a norma não modifica a natureza jurídica de um contrato, mas vincula as obrigações acordadas ao seu campo de atuação, principalmente no que se refere aos contratos atípicos, pois possuem características plúrimas. A lei consegue balizar[238] os efeitos dos negócios jurídicos realizados, ao mesmo tempo que institui termos para a sua aplicabilidade[239]. A hermenêutica jurídica tem sua importância no tocante a isso, pois será através dela que haverá a incidência da norma.

Caso exista um propósito por parte da pessoa em obter lucro de maneira constante, através da disposição do imóvel e com o fornecimento de serviços atinentes ao bem-estar do pagante, não haverá distinção em relação ao detentor do imóvel, seja ele uma

238 Aqui, os exemplos mais pertinentes são as disposições contidas nos artigos 39 e 51 do CDC, que tratam respectivamente sobre as práticas abusivas de mercado e as cláusulas contratuais abusivas. Percebe-se, a partir da literalidade da lei, um extenso rol que esclarece aos negociantes os resultados em que serão submetidos quanto aos acordos que possam conter ilegalidades em seu conteúdo contratual, possuindo um caráter preventivo e informacional no tocante à presença de tais vedações em um contrato.

239 O exemplo mais evidente disso é a interpretação sobre a relação de consumo em um contrato. Através da hermenêutica poderá haver a associação das partes de um contrato e a sua compatibilidade com os conceitos de fornecedor e consumidor, como já exposto anteriormente. Isso demonstra o caráter consequencialista da norma, uma vez que, independentemente do que foi negociado, caso haja a constatação de uma relação de consumo e o acordado entre as partes desrespeite preceitos intrínsecos da lei, haverá a aplicação das diretrizes legais, mesmo que a relação de consumo não tenha sido intencional entre os envolvidos. Ver: BAILLO TARGA, Maria Luiza; RIEMENSCHNEIDER, Patricia Strauss. Função hermenêutica do princípio da boa-fé objetiva: interpretação dos contratos nas relações civis e de consumo. **Civilistica.com**, Rio de Janeiro, v. 11, n. 3, p. 1–28, 2022. Disponível em: https://civilistica.emnuvens.com.br/redc/article/view/795. Acesso em: 5 fev. 2026.

pessoa física ou uma pessoa jurídica; se forem preenchidos esses requisitos, surge uma relação de consumo, portanto, será considerado fornecedor para todos os efeitos, conforme estabelece o Código de Defesa do Consumidor.

A relação do Direito do Consumidor com a natureza jurídica dos contratos envolvendo plataformas digitais e o uso e o gozo de imóveis particulares está diretamente associada com a prestação de serviços oriundos de contratos como o de hospedagem, haja vista a mescla de características na estrutura de contratos atípicos, pois pode haver a combinação de elementos como os serviços próprios do contrato de hospedagem no conteúdo de contratos atípicos, formados no âmbito de plataformas digitais como o Airbnb.

O que provoca a incidência do CDC nesses contratos celebrados são as características apresentadas por eles, que se associam ao elemento da prestação de serviço prevista no art. 23 da norma 11.771/2008, já que o conteúdo contratual pode prever a prestação de serviços adicionais no tocante à disposição do imóvel por meio de um contrato atípico[240].

Ainda nesse sentido, a incidência pode ocorrer mediante a existência da relação de consumo entre a plataforma e os interessados em ocupar um imóvel. Ela estará figurando na função de fornecedora devido à prestação de um serviço que, no caso, seriam os anúncios divulgados por ela, assim como a existência de potenciais contratantes

240 Novamente, é preciso ter cautela quanto à finalidade da pessoa que deseja ocupar o imóvel e a destinação desse imóvel. Contudo, essa conjectura abre margem para alegação estratégica de que o contrato de prestação de serviços como alimentação e limpeza seriam prestados por meio de um contrato isolado, paralelamente à suposta locação realizada entre as partes, apesar de serem serviços típicos da hospedagem. Apesar de tal afirmação, genuína ou oportunista, a incidência do CDC poderá ser provocada tendo em vista a mudança da finalidade das partes e a destinação do imóvel, pois o divisor de águas para a aplicação do CDC é o surgimento de uma relação de consumo. Ver: CADENA, Mikarla Thaís Cavalcante. **Airbnb: Conflitos entre os direitos advindos dos contratos atípicos de hospedagem via plataformas digitais e a destinação residencial dos condomínios edilícios**. Monografia. UFPB, João Pessoa, p. 1-69, 2021. Disponível em: https://repositorio.ufpb.br/jspui/handle/123456789/28565. Acesso em: 5 fev. 2026.

figurando como seus clientes, pois há o pagamento de taxas[241] pela intermediação[242] fornecida pela empresa dona da plataforma ou aplicativo.

Outra situação que provoca a aplicação da Lei 8078/90 ocorre quando há prestação do serviço de hospedagem. Nesse caso, a plataforma digital pertence à pessoa responsável pelo oferecimento da hospedagem, ou seja, o vínculo de consumo surge exatamente da relação entre o ocupante e a pessoa detentora do aplicativo, sendo a detentora do aplicativo a mesma pessoa[243] que celebra o contrato de hospedagem.

No contexto geral, haverá duas potenciais relações de consumo, com fatos geradores distintos, já desconsiderando o compartilhamento de dados, pois são oriundos de duas prestações de serviços. Uma será

241 A título de exemplo, a empresa Airbnb explica em seu site sobre a cobrança de taxas, reconhecendo a existência da prestação de serviços: "Cobramos uma taxa de serviço para ajudar a cobrir os custos dos produtos, serviços e atendimento que oferecemos. Para reservas de serviços, normalmente cobramos uma taxa de 15%, com uma taxa mínima de US$6 (ou valor equivalente em moeda local), que pode variar de acordo com a taxa de câmbio diária. Para reservas de experiências, normalmente cobramos uma taxa de serviço de 20%". Ver: AIRBNB. **Por que o Airbnb cobra taxas de serviço por serviços e experiências?** Online. Airbnb. Disponível em: https://www.airbnb.com.br/help/article/1604. 2026 Acesso em: 30 jan. 2026.

242 Se há cobrança de taxas, presumidamente existe um serviço prestado. Não obstante, caso não haja de forma transparente a existência dessa relação de consumo, sob a alegação de não ser uma relação comercial, sem o objetivo de lucro imediato, as plataformas digitais, independentemente de sua finalidade, apenas pelo simples fato de sua existência em um cenário comercial, estarão à mercê do Código de Defesa do Consumidor. Isso ocorre não por conta da relação comercial entre os envolvidos, mas pela relação informacional, já que existe o compartilhamento de dados feito pela plataforma, como já discorrido anteriormente. Ver: Art. 43 do CDC. (BRASIL. **Lei 8.078, de 11 de setembro de 1990.** Dispõe sobre a proteção do consumidor e dá outras providências. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8078compilado.htm. Acesso em: 6 jan. 2026).

243 É o caso da multinacional hoteleira Accorhotels, que possui uma plataforma digital que gerência e anuncia diversos hotéis em todo o mundo. O consumidor que desejar se hospedar em qualquer um dos 3.762 hotéis espalhados pelo mundo pode fazer o uso do aplicativo da rede hoteleira e celebrar o contrato de hospedagem. Ver: ALLACCOR. **Site oficial**. Accor S/A. Disponível em: https://all.accor.com/a/pt-br.html?utm_term=mar&gclid=CjwKCAiAv5bMBhAIEiwAqP9GuFQvEuxhzW_G47mu7fnXS_8zfXUil76r6nG5x2kkH6-aOTyu8Uf72xoCCcIQAvD_BwE&utm_campaign=ppc-ach-mar-goo-br-pt-pure-mix-sear-&utm_medium=cpc&utm_source=google&utm_content=br-pt-All-All. Acesso em: 5 fev. 2026. Ver figura 1, p. 20.

entre a plataforma digital e o seu cliente, por conta da intermediação, e a outra ocorrerá entre o cliente e o particular que ofertar a hospedagem, por conta da prestação de serviços como alimentação, segurança, limpeza etc. Apesar de haver a possibilidade de todos os envolvidos estarem negociando conjuntamente, nada impede que figurem como pessoas distintas[244] nessa relação jurídica.

Em virtude das diversas formas de prestação de serviços no âmbito das plataformas digitais, verifica-se que a aplicação do CDC é indeclinável, uma vez que o simples fato de ser uma plataforma digital e realizar gerenciamento de dados já motiva o chamamento da Lei 8.078/90.

Persiste a relação de consumo como justificativa para sua presença nas relações contratuais envolvendo imóveis particulares, tendo em vista a constatação de eventuais prestações de serviços, independentemente do tipo contratual, podendo ser típico ou atípico, seja a prestação relacionada a serviços de mediação ou a serviços típicos do contrato de hospedagem, como alimentação limpeza ou segurança.

A incidência do Código de Defesa do Consumidor pode ocorrer de diversas formas, devendo ser analisado fatores como a concretização da relação de consumo, a finalidade com que as partes buscam exercer os direitos de propriedade sobre o imóvel, bem como sua destinação ao ser disponibilizado através de anúncio nas plataformas digitais, além do fato de o conteúdo contratual estar em conformidade com a lei consumerista.

Conclui-se que a aplicação do CDC não altera a natureza jurídica do contrato, mas modifica o regime protetivo aplicável à relação jurídica quando verificados os pressupostos objetivos e subjetivos.

244 Isso ocorre muito em plataformas como a da empresa Airbnb, aliás, o aplicativo oferece anúncios de quartos de hotéis de diversas redes hoteleiras no Brasil.

5 CONSIDERAÇÕES FINAIS

A exploração da propriedade privada por seu detentor ocorre desde os primórdios dos tempos, seja por motivos de subsistência, como o plantio, ou por motivos de transferência de posse, como a residência temporária de um espaço por um outro indivíduo. A propriedade passou a ser negociada por seus detentores ou possuidores para fins de proveitos econômicos, seja em relações civis ou comerciais.

Apesar de as tratativas ocorridas entre as partes terem sido objetivas e céleres até um certo tempo, os negócios realizados foram se tornando cada vez mais complexos, havendo a necessidade de aperfeiçoá-los. Surge o instituto contratual para regular interesses e obrigações envolvendo pessoas e suas declarações de vontade, de modo a proporcionar um senso de confiança consolidado às relações jurídicas.

À medida que alguns negócios se tornavam frequentes, devido à sua utilidade no meio social, a sociedade, por intermédio do Estado, decidiu por padronizar determinados negócios em lei, surgindo assim a tipificação contratual. Em contrapartida, a autonomia privada persistiu. Em virtude dos efeitos oriundos da tipificação, o mercado tomou outro rumo, já que princípios como a liberdade contratual possibilitaram o surgimento de novas modalidades contratuais, surgindo os contratos atípicos, que mesclavam atributos de tipos contratuais já existentes, dando origem a novos contratos não previstos na norma.

Paralelo a isso, quanto aos direitos de propriedade, como o uso, gozo e disposição acerca de um bem, surgiram novos meios de negociação, independentemente de o bem ser móvel ou imóvel.

Apesar dos contratos típicos e atípicos serem distintos conceitualmente, desde o seu surgimento eles possuem um vínculo existencial, tendo em vista que um acaba dando seguimento ao outro, pois, apesar de haver a tipificação de um contrato, como forma de regulação do Estado, as relações comerciais encontraram uma forma

de aperfeiçoar negócios jurídicos combinando elementos entre eles. Assim, surge a relação entre contratos típicos e atípicos.

Em pleno século XXI agentes de mercado, por meio das relações comerciais, deram início às tratativas informais, marcadas pelo surgimento do ambiente virtual, pois começaram a realizar negócios através de plataformas digitais.

As plataformas digitais no mercado imobiliário surgiram como um meio para facilitar a celebração de contratos. É indiscutível que o cenário digital tem impulsionado a geração de riqueza em todo o mundo, tendo em vista que o uso da tecnologia digital tem alavancado a circulação de bens e serviços através de contratos eletrônicos envolvendo os tipos contratuais mencionados.

Modalidades contratuais como os contratos eletrônicos são amplamente utilizados na sociedade moderna. Contudo, devido à rapidez na ascensão da tecnologia digital, algumas normas têm apresentado dificuldade para absorver acontecimentos e se adaptar a esse novo contexto virtual.

A economia de compartilhamento tem seu papel na cooperação de indivíduos, pois proporciona a diminuição de custos em operações comerciais, assim como otimiza o bem-estar dos indivíduos envolvidos no fenômeno, através do compartilhamento de bens e serviços em escala coletiva, ampliando o exercício dos direitos relativos à propriedade, reflexo direto do tema em questão.

O surgimento das plataformas digitais proporcionou novos meios de negociação, logo, houve o aumento da quantidade de contratos que podem ser celebrados nesse ambiente digital, já que aplicativos como o Airbnb deram a oportunidade para a celebração de diversos contratos envolvendo temas como a disposição de imóveis particulares.

Percebe-se que, ao mesmo tempo em que foi demonstrado o poder da autonomia da vontade das partes para realizar negócios, tornou-se difícil a interpretação do operador do direito no que se refere ao enquadramento desses negócios jurídicos na categoria adequada, pois faltavam elementos e características essenciais para

sua classificação nos respectivos contratos típicos, fazendo com que muitos profissionais começassem a utilizar ferramentas como a analogia para resolver questões envolvendo alguns desses contratos.

Houve o vislumbre por parte do Estado em arrecadar tributos oriundos de negócios jurídicos realizados no âmbito dessas plataformas digitais, causando uma grave guerra fiscal contra o enquadramento feito por alguns Tribunais de Justiça e Entes Federativos acerca dos diversos negócios jurídicos realizados por intermédio dessas plataformas.

Apesar dos conflitos de interesse envolvendo a regulação contratual, tanto o Poder Judiciário quanto o Poder Executivo manifestam dificuldade ao interpretar contratos atípicos, pois ambos não têm logrado êxito em constatar a natureza jurídica desses contratos, os quais podem ser celebrados típicos, atípicos mistos, coligados ou puros, a depender do contexto.

A natureza jurídica de um contrato está vinculada aos elementos e características de um negócio jurídico, logo, é mais fácil constatá-la quando o negócio já se encontra previsto em lei como sendo um contrato típico, pois há uma exposição de toda sua estrutura e aspectos. Em virtude disso, há um crescente anseio em tipificar negócios jurídicos como esses, posto que, através da regulação da norma acerca desse fenômeno, a natureza jurídica contratual seria de fácil constatação.

Entretanto, não é pelo fato de sua natureza ser indeterminada que esses negócios jurídicos devam ocorrer de forma desregrada, pois há restrições legais que precisam ser respeitadas. Há um conjunto de requisitos que tornam os negócios jurídicos válidos e eficazes, tais como princípios e dispositivos legais que disciplinam a legalidade de um contrato.

Existem vedações quanto ao conteúdo contratual, cujas cláusulas devem ser harmônicas com matérias de ordem pública, com a função social, a licitude do objeto, a boa fé dos envolvidos e a moral e os bons costumes, além de não desrespeitar outras proibições legais.

Embora os contratos celebrados não apresentem uma natureza jurídica singular, é possível constatar, com toda a pesquisa realizada,

a existência de um ponto em comum entre esses contratos. A essência dos contratos celebrados consiste no envolvimento de bens imóveis e os direitos de propriedade. A forma como eles são negociados influencia na natureza jurídica de um contrato, tendo em vista que não existem limites para a criatividade humana. Isso vale também para as inovações contratuais que envolvam a ocupação de imóveis particulares.

Exatamente por não haver uma previsão legal acerca de alguns negócios jurídicos realizados em plataformas como Airbnb, Shortstay, Roomgo, VRBO Booking, entre outros, devido às inúmeras variáveis como o uso do ambiente digital, a economia de compartilhamento, e as semelhança e diferenças entre os institutos já previstos em lei, os quais determinam o tipo de negócio realizado por meio de um contrato, há o empenho dos operadores do direito em tentar interpretar e enquadrar o negócio jurídico em algum tipo contratual, uma vez que o enquadramento é necessário para inferir seus efeitos.

Mas é necessário cautela ao realizar tal prática, pois, a depender do método utilizado, assim como a pretensão do profissional ao fazer a classificação, é perfeitamente possível que ocorra incoerências no que diz respeito à posição que tais contratos integram no ordenamento jurídico brasileiro, tendo como principal consequência o surgimento da insegurança jurídica caso esses negócios sejam enquadrados equivocadamente.

Após tudo que foi resumido sobre as principais matérias e tópicos apresentados na presente pesquisa, seguem as considerações com intuito de responder a problemática apresentada na introdução deste trabalho.

As hipóteses que circundam o tema da pesquisa foram reafirmadas, pois foi demonstrado que há a possibilidade de celebração de contratos de locação e hospedagem, assim como contratos atípicos cuja modalidade é composta por combinações de elementos contratuais distintos. Verificou-se que os contratos típicos e atípicos podem ser instrumentalizados no ambiente virtual, mesmo havendo uma evidente propensão para a celebração de contratos atípicos

envolvendo o objeto em questão, ou seja, os imóveis particulares e os direitos de propriedade.

A metodologia empregada é pertinente, embora haja a necessidade da análise interpretativa ser realizada de forma meticulosa. Conforme a análise do caso concreto, é possível afirmar que modelos interpretativos sistêmicos têm sua função na hermenêutica jurídica, principalmente no tocante à classificação de contratos típicos, tendo em vista que a materialização dos componentes estruturais presentes no instrumento contratual já se encontra disciplinada em lei, não havendo empecilho para a prática da qualificação de contratos como a locação e hospedagem, desde que o critério seja usado de forma honesta.

Com base no modelo interpretativo (estrutural-funcional), é possível a classificação do contrato em modalidades mistas, puras e coligadas, porém, sem um regime jurídico próprio a ser aplicado.

Ainda assim, os efeitos obrigacionais do negócio jurídico podem ser presumíveis e constatáveis, pois mesmo com a celebração de contratos atípicos no campo digital, há indícios de características próprias de contratos típicos que conduzem a formação do núcleo estrutural de contratos atípicos, uma vez que, mesmo com a mistura de atributos, é viável a sua interpretação e, consequentemente, a compreensão sobre sua função econômica.

Após a exposição, também foi possível detectar que a ausência de uma designação sobre a natureza jurídica de contratos celebrados nesse contexto estimula métodos hermenêuticos pretensiosos e desarrazoáveis, direcionando a classificação contratual a um enquadramento automático e inadequado, seja por motivos tributários ou pelo simples intuito do agente em querer modificar a estrutura obrigacional, efetivamente assumida, para fins ilegítimos.

É possível afirmar que a natureza jurídica dos contratos celebrados pode ser definida com base nos contratos de locação e hospedagem, como também pode ser fundamentada por intermédio de mesclas de modalidades, sendo o caso de contratos atípicos mistos, coligados e puros.

Conclui-se que os direitos relativos à propriedade são sensíveis no universo jurídico. Justamente por conta dessa sensibilidade, o presente tema é complexo e de difícil solução, haja vista a existência de tais direitos desde a origem da humanidade. Contudo, contratos celebrados no âmbito de plataformas digitais como o Airbnb são aperfeiçoamentos de métodos antigos com que as pessoas realizavam negócios jurídicos, mesmo que, na atualidade, à primeira vista, pareça algo inédito e inovador.

Surgem discussões acerca da necessidade de regular contratos atípicos por intermédio da tipificação para diversos fins e anseios, pois inúmeros operadores do direito acreditam que tal prática vai ocasionar mais segurança acerca dos interesses e obrigações estabelecidas nas relações jurídicas que envolvem a celebração dessas modalidades contratuais.

Tal perspectiva afronta princípios como a liberdade contratual, considerados aspectos intrínsecos à sociedade civil. Em face disso, tal propósito desconsidera a capacidade autorregulatória das relações comerciais, pois casos como a atipicidade contratual envolvendo o uso temporário de imóveis não requerem intervenções, levando em conta fatores históricos, como o surgimento de novas modalidades contratuais, além da existência de meios para balizar eventuais efeitos oriundos da realização de negócios jurídicos nesses moldes, como foi apresentado no presente trabalho.

Verifica-se que tais contratos são apenas um marco no aprimoramento de técnicas jurídicas contratuais, uma vez que as relações humanas tentam se adequar às regras e as regras, por sua vez, tentam acompanhar os avanços humanos.

REFERÊNCIAS

ABREU JÚNIOR, Fernando Souza. **Economia compartilhada: implementação do táxigov na Universidade de Brasília**. 2019. 108 f., il. Dissertação (Mestrado Profissional em Gestão Pública) — Universidade de Brasília, Brasília, 2019. Disponível em: https://repositorio.unb.br/handle/10482/38770. Acesso em: 15 fev. 2026.

AIRBNB. **Airbnb: O que é e como funciona?** Online. Airbnb. Disponível em: https://www.airbnb.com.br/help/article/2503, 2025 Acesso em: 15 fev. 2026.

AIRBNB. **Airbnb: O que levar em conta antes de oferecer estadias longas.** Online. Airbnb. Disponível em: https://www.airbnb.com.br/help/article/805. Acesso em: 15 fev. 2026.

AIRBNB. **Airbnb: Ofereça estadias longas.** Online; Airbnb. Disponível em: https://www.airbnb.com.br/help/article/2729. Acesso em: 15 fev. 2026.

AIRBNB. **Airbnb: Um coanfitrião pode fazer o trabalho de anfitrião por você.** Online. Airbnb. Disponível em: https://www.airbnb.com.br/host/co-hosts. Acesso em: 15 fev. 2026.

AIRBNB. **Por que o Airbnb cobra taxas de serviço por serviços e experiências?** Online. Airbnb. Disponível em: https://www.airbnb.com.br/help/article/1604. 2026 Acesso em: 15 fev. 2026.

AIRBNB. **Solicite um reembolso parcial ou integral ao anfitrião da sua acomodação.** Online. Airbnb. Disponível em: https://www.airbnb.com.br/help/article/1370. 2026 Acesso em: 15 fev. 2026.

ALBAN, Gabriela Fernanda Lucas et al. **Responsabilidade das plataformas digitais de intermediação em caso de danos causados por prestadores de serviços autônomos**. Trabalho de Conclusão de

Curso (Graduação em Direito). UFSC, Repositório Institucional. 2025. Disponível em: https://repositorio.ufsc.br/handle/123456789/266714. Acesso em: 15 fev. 2026.

ALBANO, Ana Laura. **Contratos e assinaturas digitais nas transações imobiliárias**: uma análise da validade jurídica na era digital. Trabalho de Conclusão de Curso (Graduação em Direito) – Faculdade de Ciências Humanas e Sociais, Universidade Estadual Paulista, Franca, 2023. Disponível em: https://repositorio.unesp.br/items/93c1d1bb-7126-4d52-a31c-6c5aa0589cfd. Acesso em: 15 fev. 2026.

ALDRIGUI, Mariana. **Meios de hospedagem**. São Paulo: Editora Aleph, Coleção ABC do Turismo, 2007. Disponível em: https://www.academia.edu/download/49809932/Meios_de_hospedagem_-_grafica.pdf. Acesso em: 15 fev. 2026.

ALLACCOR. Site oficial. **Accor S/A**. Disponível em: https://all.accor.com/a/pt-br.html?utm_term=mar&gclid=CjwKCAiAv5bMBhAIEiwAqP9GuFQvEuxhzW_G47mu7fnXS_8zfXUil76r6nG5x2kkH6-aOTyu8Uf72xoCCcIQAvD_BwE&utm_campaign=ppc-ach-mar-goo-br-pt-pure-mix-sear-&utm_medium=cpc&utm_source=google&utm_content=br-pt-All-All. Acesso em: 5 fev. 2026. Ver figura 1, p. 20.

ALMEIDA FILHO, R. de. Limites da autonomia da vontade: Os limites da vontade nos contratos sociais. **Revista Foco**, v. 18, n. 5, p. 23-24, 2025. Disponível em: https://ojs.focopublicacoes.com.br/foco/article/view/8561. Acesso em: 15 fev. 2026.

ALMEIDA, Geciane Silva de; PELISSARI, Anderson Soncini. Satisfação do consumidor com base nos atributos do serviço de hospedagem. **Revista Brasileira de Pesquisa em Turismo**, São Paulo, v. 13, 2019. Disponível em: https://www.scielo.br/j/rbtur/a/KwwDqmXG3npydzg4fqKD34b/?lang=pt. Acesso em: 15 fev. 2026.

ÁLVAREZ TARDÓN, Sara et al. **Estudio de la plataforma Airbnb:¿ intermediario o prestador de servicios?** Trabalho de Conclusão de Curso (Graduação em Turismo) - Universidad de Valladolid. Facultad de Ciencias Sociales, Jurídicas y de la Comunicación. Segovia, 2023. Disponível em: https://uvadoc.uva.es/handle/10324/61782. Acesso em: 15 fev. 2026.

ANES, Nelson Bruno Mesquita. **Hotel: a importância e o valor diferenciador da arquitectura**. Dissertação (Mestrado Integrado em Arquitetura). Universidade de Coimbra, Departamento de Arquitetura da FCTUC, 2012. Disponível em: https://www.proquest.com/openview/9dc80707c6aea0e76f1dc374280f6032/1?pq-origsite=gscholar&cbl=2026366&diss=y. Acesso em: 15 fev. 2026.

AQUINO, Leonardo Gomes de. **Teoria Geral dos Contratos**. Belo Horizonte: Expert Editora Digital, 2021. Disponível em: https://experteditora.com.br/wp-content/uploads/2021/11/Teoria-Geral-dos-Contratos.pdf. Acesso em: 15 fev. 2026.

AZEVEDO, Álvaro Villaça. **Curso de direito civil**: teoria geral dos contratos. 4ª edição, livro digital. São Paulo: Saraiva Educação, 2019. ISBN 9788553609659. Disponível em: https://www.academia.edu/85333861/_Curso_de_direito_civil_teoria_geral_dos_contratos_autor_%C3%81lvaro_Villa%C3%A7a_Azevedo. Acesso em: 15 fev. 2026.

BAILLO TARGA, Maria Luiza; RIEMENSCHNEIDER, Patricia Strauss. Função hermenêutica do princípio da boa-fé objetiva: interpretação dos contratos nas relações civis e de consumo. **Civilistica.com**, Rio de Janeiro, v. 11, n. 3, p. 1–28, 2022. Disponível em: https://civilistica.emnuvens.com.br/redc/article/view/795. Acesso em: 15 fev. 2026.

BESSA, Leonardo Roscoe. Manual de Direito do Consumidor, 8ª. Ed, São Paulo: **Revista dos Tribunais**, 2017.

BESSA, Leonardo Roscoe. A inversão do ônus da prova e a teoria da distribuição dinâmica: semelhanças e incompatibilidades/The reversal of the burdenof proof and the Theory of Dynamic Distribution: similarities and incompatibilities. **Revista Brasileira de Políticas Públicas**, v. 6, n. 3, 2016. Disponível em: https://media.proquest.com/media/hms/OBJ/QxUIS?_s=kHUm6dAVecNqFe5uWVdkmoD7aZ4%3D. Acesso em: 15 fev. 2026.

BESSA, Leonardo Roscoe. Código de Defesa do Consumidor Comentado. 3ª Edição, revista atualizada e ampliada. **Revista dos Tribunais**. São Paulo: Thomson Reuters, 2025.

BINMORE, Ken. RUBINSTEIN, Ariel. WOLINSKY, Asher. The Nash Bargaining Solution in Economic Modelling. The RAND Journal of Economics. **JSTOR**. Vol. 17, nº. 2, p. 176–188, 1986. Disponível em: https://www.jstor.org/stable/2555382. Acesso em: 15 fev. 2026.

BONDUKI, Nabil Georges. "Origens Da Habitação Social No Brasil." **JSTOR**, Análise Social, vol. 29, no. 127, p. 711-732, 1994. Disponível em: http://www.jstor.org/stable/41011028. Acesso em: 15 fev. 2026.

BOOKING. Partner Hub. Compreendendo aluguéis de curto prazo. Oferecendo estadias mais longas**.** Online. **Booking**. Disponível em: https://partner.booking.com/en-gb/legal-resources/understanding-short-term-rentals. Acesso em: 15 fev. 2026.

BOTEON, Mariana Veiga. **A (não) incidência de ISS sobre o serviço prestado pelo AIRBNB**. Trabalho de Conclusão de Curso (Graduação Interdisciplinar em Direito) - Universidade Presbiteriana Mackenzie. Adelpha Repositório Digital. São Paulo, 2023. Disponível em: https://dspace.mackenzie.br/bitstreams/7a0ad508-5190-414c-9c6e-22ce785cdf5f/download. Acesso em: 15 fev. 2026.

BRASIL. Cadastur. Ministério do Turismo. Governo Federal. **Gov.br.** Disponível em: https://www.gov.br/turismo/pt-br/

acesso-a-informacao/acoes-e-programas/programas-projetos-acoes-obras-e-atividades/cadastur. Acesso em: 15 fev. 2026.

BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988.** Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm. Acesso em: 15 fev. 2026.

BRASIL. **Decreto 7.381, de 2 de dezembro de 2010.** Regulamenta a Lei nº 11.771, de 17 de setembro de 2008, que dispõe sobre a Política Nacional de Turismo, define as atribuições do Governo Federal no planejamento, desenvolvimento e estímulo ao setor turístico, e dá outras providências.) Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2007-2010/2008/lei/l11771.htm. Acesso em: 15 fev. 2026.

BRASIL. **Decreto-Lei 4.657, de 4 de setembro de 1942.** Lei de Introdução às normas do Direito Brasileiro. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Decreto-Lei/Del4657.htm. Acesso em: 15 fev. 2026.

BRASIL. Embratur. Órgãos, Governo Federal. **Gov.br.** Disponível em: https://www.gov.br/pt-br/orgaos/instituto-brasileiro-de-turismo. Acesso em: 15 fev. 2026.

BRASIL. **Lei 10.406, de 10 de janeiro de 2002.** Institui o Código Civil. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406compilada.htm. Acesso em: 15 fev. 2026.

BRASIL. **Lei 11.771, de 17 de setembro de 2008.** Dispõe sobre a política nacional de turismo. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2007-2010/2008/lei/l11771.htm. Acesso em: 15 fev. 2026.

BRASIL. **Lei 12.607, de 4 de abril de 2012.** Altera o § 1º do art. 1.331 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 - Código Civil, no que tange ao critério de fixação da fração ideal e às disposições sobre alienação e locação de abrigos para veículos em condomínios edilícios. Disponível

em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2011-2014/2012/Lei/L12607.htm. Acesso em: 15 fev. 2026.

BRASIL. **Lei 12.744, de 19 de dezembro de 2012.** Altera o art. 4º e acrescenta o art. 54-A à Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, que "dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes", para dispor sobre a locação nos contratos de construção ajustada. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2011-2014/2012/lei/l12744.htm. Acesso em: 15 fev. 2026.

BRASIL. **Lei 13.874, de 20 de setembro de 2019.** Institui a Declaração de Direitos de Liberdade Econômica. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2019-2022/2019/lei/l13874.htm. Acesso em: 15 fev. 2026.

BRASIL. **Lei 14.978, de 18 de setembro de 2024.** Altera a lei nº 11.771, de 17 de setembro de 2008 (Lei Geral do Turismo. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2023-2026/2024/Lei/L14978.htm#art3. Acesso em: 15 fev. 2026.

BRASIL. **Lei 4.504, de 30 de novembro de 1964.** Dispõe sobre o Estatuto da Terra, e dá outras providências. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l4504.htm. Acesso em: 15 fev. 2026.

BRASIL. **Lei 6.099, de 12 de setembro de 1974.** Dispõe sobre o tratamento tributário das operações de arrendamento mercantil e dá outras providências. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2011-2014/2012/lei/l12744.htm. Acesso em: 15 fev. 2026.

BRASIL. **Lei 8.078, de 11 de setembro de 1990.** Dispõe sobre a proteção do consumidor e dá outras providências. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8078compilado.htm. Acesso em: 15 fev. 2026.

BRASIL. **Lei 8.245, de 18 de outubro de 1991.** Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes. Disponível

em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8245.htm. Acesso em: 15 fev. 2026.

BRASIL. **Portaria nº 28, de 16 de setembro de 2025**. Ministério do Turismo. Regulamenta o art. 23, § 6º, da Lei nº 11.771, de 17 de setembro de 2008, dispondo sobre os procedimentos operacionais mínimos para entrada e saída do hóspede de meios de hospedagem. Disponível em: https://www.gov.br/turismo/pt-br/centrais-de-conteudo-/publicacoes/atos-normativos-2/2025/portaria-mtur-no-28-de-16-de-setembro-de-2025. Acesso em: 15 fev. 2026.

BRASIL. STJ. **REsp n° 1.884.483 - PR** (2020/0174039-6). Relator: Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva. Disponível em: https://www.stj.jus.br/websecstj/cgi/revista/REJ.cgi/ATC?seq=132790015&tipo=0&false. Acesso em: 15 fev. 2026.

BRASIL. STJ. **REsp nº 1.819.075 - RS** (2019/0060633-3). Relator: Ministro Luis Felipe Salomão. Disponível em: https://www.stj.jus.br/websecstj/cgi/revista/REJ.cgi/ATC?seq=125734830&tipo=0&nr. Acesso em: 15 fev. 2026.

BRASIL. Supremo Tribunal Federal. **Súmula Vinculante nº 31**. Disponível em: https://portal.stf.jus.br/jurisprudencia/sumariosumulas.asp?base=26&sumula=1286. Acesso em: 15 fev. 2026.

BRASILEIRO, Jenucy Espíndula; DE LIMA, Renata Reis. Enquadramento Jurídico da Atividade da Plataforma do Airbnb no Brasil. **Novos Direitos**, v. 4, n. 2, 2017. Disponível em: https://revistas.unifan.edu.br/index.php/RevistaICJ/article/view/456. Acesso em: 15 fev. 2026.

BUENO, José Geraldo Romanello; MENEZES, Daniel Francisco Nagao. Contrato de Corretagem ou de Mediação no Direito Brasileiro. **Revista DCS**, v. 14, n. 48, 2017.

BUSSI, S. L. Sistema Civil Law e Common Law: aproximação e segurança jurídica. **Anais do Congresso Brasileiro de Processo**

Coletivo e Cidadania, v. 7, n. 7, p. 1476–1498, 2020. Disponível em: https://revistas.unaerp.br/cbpcc/article/view/1697. Acesso em: 15 fev. 2026.

CADENA, Mikarla Thaís Cavalcante. **Airbnb: Conflitos entre os direitos advindos dos contratos atípicos de hospedagem via plataformas digitais e a destinação residencial dos condomínios edilícios**. Trabalho de Conclusão de Curso (Graduação em Direito) - Universidade Federal da Paraíba, Centro de Ciências Jurídicas. João Pessoa, 2021. Disponível em: https://repositorio.ufpb.br/jspui/handle/123456789/28565. Acesso em: 15 fev. 2026.

CALDAS NOVAS. **Lei complementar nº 099 de 18 de dezembro de 2017**. Regulamenta a exploração de imóveis residenciais como meio de hospedagem remunerada. Disponível em: https://www.caldasnovas.go.gov.br/wp-content/uploads/2018/08/Lei-Complementar-099-2017.pdf. Acesso em: 15 fev. 2026.

CARVALHO, Ângelo Gamba Prata de. **Contratos atípicos no Direito Empresarial**: a atipicidade contratual entre contratos socialmente típicos e novos negócios. 2023. 390 f. Tese (Doutorado em Direito) - Universidade de Brasília, Brasília, 2023. Disponível em: https://repositorio.unb.br/bitstream/10482/48523/1/AngeloGambaPrataDeCarvalho_TESE.pdf Acesso em: 15 fev. 2026.

CAVALCANTE, Henrique Arake. Os acordos ou termos de confidencialidade. **Revista Jus Navigandi**, Teresina, ano 14, n. 2184, 2009. ISSN 1518-4862. Disponível em: https://jus.com.br/artigos/13040. Acesso em: 15 fev. 2026.

CHAUÍ, Marilena. E**stado de Natureza, contrato social, Estado Civil na filosofia de Hobbes, Locke e Rousseau.** Filosofia, v. 220. São Paulo: Ed. Ática, 2000.

COASE, Ronald. The nature of the firm. **Economica**, v. 4, n. 16, p. 386-405, nov. 1937.

COELHO, A. S.; BESERRA, J. P. do N.; RODRIGUES, G. de O.; MAIA, D. S. B.; BASTOS, V. L. G. F.; OLIVEIRA, I. S. S. de; SANTOS, R. F. dos; MARTINS, K. C. Airbnb e a hospitalidade em crise: impactos da pandemia na experiência do hóspede. **Cuadernos de Educación y Desarrollo**, v. 16, n. 9, p. e5454, 2024. DOI: 10.55905/cuadv16n9-027. Disponível em: https://ojs.cuadernoseducacion.com/ojs/index.php/ced/article/view/5454. Acesso em: 15 fev. 2026.

CONSTANTINO, Laís. Contrato de comodato: entenda melhor esse negócio jurídico. Sítio eletrônico. **Freelaw**. 2022. Disponível em: https://blog.freelaw.work/contrato-de-comodato/#:~:text=O%20comodato%20oneroso%20pode%20ser%20tamb%C3%A9m%20conceituado,de%20fato%20n%C3%A3o%20onerar%20financeiramente%20o%20comodat%C3%A1rio. Acesso em: 15 fev. 2026.

COOTER, Robert; ULEN, Thomas. **Direito e Economia,** nº 5. Tradução: Luis Marcos Sander; Francisco Araújo da Costa. Porto Alegre: Bookman, 2010. ISBN 978-85-7780-722-2.

COSTANZA, Maria. **Il contratto atipico.** Milão: Giuffrè, p. 1-8, 1981.

COUCHSURFING. About us. **CouchSurfing**. San Francisco, 2020. Disponível em: https://about.couchsurfing.com/about/about-us/. Acesso em: 15 fev. 2026.

DA SILVA, Maylon Pereira Claudino; MIGUEL, Larissa Maia Freitas Salerno. A Intervenção Estatal frente a Economia Compartilhada? Uma análise da (a) tipicidade nos contratos de compartilhamento imobiliários na indústria 4.0. **Revista de Iniciação Científica e Extensão da Faculdade de Direito de Franca**, v. 5, n. 1, 2020. Disponível

em: https://www.revista.direitofranca.br/index.php/icfdf/article/view/1123/pdf. Acesso em: 15 fev. 2026.

DA SILVEIRA, Alexandre Borba. Economia colaborativa: reflexões a partir da literatura. **Desenvolve Revista de Gestão do Unilasalle**, v. 6, n. 2, p. 143-161, 2017. Disponível em: https://revistas.unilasalle.edu.br/index.php/desenvolve/article/view/3378. Acesso em: 15 fev. 2026.

DAMAZIO, Marcelle Figueiredo. **A regulamentação do Airbnb no Brasil**: qual seria a natureza jurídica do aplicativo? Trabalho de Conclusão de Curso (Graduação em Direito) – Faculdade Nacional de Direito, Universidade Federal do Rio de Janeiro, Rio de Janeiro, 2021. Disponível em: https://pantheon.ufrj.br/handle/11422/16017. Acesso em: 15 fev. 2026.

DE OLIVEIRA, Fabrício Vasconcelos; DE MORAES, Diego Magno Moura. A vulnerabilidade como requisito fundamental para a aplicação da teoria finalista mitigada nas relações de consumo. **Direitos Fundamentais e Sustentabilidade Ambiental**, vol. II. Instituto Iberoamericano de Estudos Jurídicos. Dialnet, p. 252-264, 2024. Disponível em: https://repositorioiberojur.com/index.php/catalog/catalog/view/25/160/311. Acesso em: 15 fev. 2026.

DE SOUZA, E. N. Autonomia privada e boa-fé objetiva em direitos reais. **Revista Brasileira de Direito Civil**, v. 4, n. 2, 2017. Disponível em: https://rbdcivil.emnuvens.com.br/rbdc/article/view/99. Acesso em: 21 jan. 2026.

DINIZ, Jennifer Layle Oliveira; MENDONÇA, Jean Victor Veiga. A Tributação de Atos Ilícitos e o Princípio Pecunia Non Olet. **ARACÊ**, v. 7, n. 1, p. 1963, 2025. Disponível em: https://periodicos.newsciencepubl.com/arace/article/view/2828. Acesso em: 13 jan. 2026.

DISTRITO FEDERAL. TJDFT. **Acórdão 1169269, 0701933-14.2018.8.07.0018**, Relator(a): Alvaro Ciarlini, 3ª Turma Cível,

data de julgamento: 29/04/2019, publicado no DJe em: 11/05/2019. Disponível em: https://jurisdf.tjdft.jus.br/acordaos/1169269/inteiro-teor/faeabee0-a455-4776-9bea-7d776c137e79. Acesso em: 15 jan 2026.

DISTRITO FEDERAL. TJDFT. **Acórdão 1964226, 0703244-51.2024.8.07.0011**, Relator(a): Daniel Felipe Machado, 3ª Turma Recursal, data de julgamento: 03/02/2025, publicado no DJe: 07/02/2025. Disponível em: https://jurisdf.tjdft.jus.br/acordaos/1964226/inteiro-teor/d3eb4673-298a-4623-8e5c-13f70092e8ff. Acesso em: 15 jan 2026.

DIVINO, Sthéfano Bruno Santos. A aplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor nos contratos eletrônicos de tecnologias interativas: o tratamento de dados como modelo de remuneração. **Revista dos Tribunais online**, Thomson Reuters, v. 118, p. 11, 2018. Disponível em: https://www.academia.edu/download/63207715/DIVINO__S._B._S._-_A_APLICABILIDADE_DO_CODIGO_DE_DEFESA_DO_CONSUMIDOR_NOS_CONTRATOS_ELETRONICOS_DE_TECNOLOGIAS_INTERATIVAS_O_TRATAMENTO_.pdf. Acesso em: 15 fev. 2026.

DONEDA, Danilo. Novas faces do poder no mundo digital. Online. **Website Danilo Doneda**. Disponível em: https://doneda.net/novas-faces-do-poder-no-mundo-digital/. Acesso em: 27 abr. 2025.

DOS SANTOS DIAS, Lavinie et al. A influência do marketing digital no mercado imobiliário. **Revista Fatec Sebrae em debate-gestão, tecnologias e negócios**, v. 9, n. 17, p. 186-186, 2022.

FERNANDES, Luís A. Carvalho. **Teoria Geral do Direito Civil**, Vol. II, Fontes, Conteúdo e Garantia da Relação Jurídica, 5.ª ed. Lisboa: Universidade Católica Editora, 2017.

FERRAZ, J. A. **Regime jurídico do turismo**. Campinas: Papirus, 1992. Manual de Esclarecimentos - Turismo no Código de Defesa do Consumidor. São Paulo: CETESB, 1991. Pág. 19.

FRAZÃO, Ana. **Empresa e propriedade**: função social e abuso de poder econômico. São Paulo: Quartier Latin, 2006.

FRAZÃO, Ana. **O poder das plataformas digitais.** O que são e quais as suas repercussões sobre a regulação jurídica. Online. Site Professora Ana Frazão, 2017. Disponível em: https://www.professoraanafrazao.com.br/files/publicacoes/2017-07-12-O_poder_das_plataformas_digitais.pdf. Acesso em: 15 fev. 2026.

FUJITA, Jorge Shiguemitsu; SALMAN, Jamili El Akchar. Inovações tecnológicas baseadas na economia colaborativa ou Economia Compartilhada e a legislação brasileira: o caso UBER. **Revista de Direito, Economia e Desenvolvimento Sustentável**, p. 2526-0057, 2018.) Disponível em: https://core.ac.uk/download/pdf/210565768.pdf. Acesso em: 15 fev. 2026.

G1. Empresários do setor hoteleiro tentam barrar aplicativo Airbnb em Fortaleza: Hoteleiros afirmam que Airbnb prejudica os donos de hotéis. Setor cobra da Prefeitura taxação de imóveis colocados para aluguel no site. Online. **G1**. Publicado em: 14 mar. 2017. Disponível em: https://g1.globo.com/ceara/noticia/2017/03/empresarios-do-setor-hoteleiro-tentam-barrar-aplicativo-airbnb-em-fortaleza.html. Acesso em: 15 fev. 2026.

GALLAGHER, Leigh. **A história da Airbnb**. Buzz Editora LTDA, 2018.

GICO JUNIOR, Ivo Teixeira. **Análise econômica do processo civil**, 2. ed. Indaiatuba: Editora Foco, 2023.

GICO JUNIOR, Ivo Teixeira. **Como escrever uma tese em direito**. Working Paper. UniCeub, Brasília, p. 6. Disponível em: https://www.researchgate.net/profile/Ivo-Gico-Junior/publication/333534066_Como_Escrever_uma_Tese_em_Direito/links/5cf29c82a6fdcc8475fccd31/Como-Escrever-uma-Tese-em-Direito.pdf?_tp=eyJjb250ZXh0IjpmaWxlIn19. Acesso em: 15 fev. 2026.

GICO JUNIOR, Teixeira Ivo. Elementos do contrato de arrendamento mercantil (leasing) e a propriedade do arrendatário. **Jus Navigandi,** Revista de Informação Legislativa, Teresina, v. 4, p. 277-308, 1999. Disponível em: https://www.academia.edu/download/32174422/arrendamento_mercantil.pdf. Acesso: 15 fev. 2026.

GIL, Suelen Tavares. Há direito de arrependimento sobre as reservas de hospedagem contratadas pela internet?. E-Civitas, **Revista Científica do Curso de Direito da UNIBH**, Belo Horizonte, Vol. XI, nº 2, 2018. Disponível em: http://revistas.unibh.br/index.php/dcjpg/inde. Acesso em: 15 fev. 2026.

GLITZ, Frederico E. Z. O princípio da Liberdade de Forma e prova do Contrato na CISG. In: NALIN, Paulo (Coord.). **Compra e venda internacional de mercadorias** – Vigência, aplicação e operação da CISG no Brasil. Curitiba: Juruá, 2014, p. 181-190.. Disponível em: https://www.academia.edu/download/37190852/GLITZ_-_A_liberdade_de_forma_na_CISG.pdf. Acesso em: 15 fev. 2026.

GOMES, Orlando. **Contratos**. 26ª ed. Atualizada por Antônio Junqueira de Azevedo e Francisco Paulo de Crescenzo Marino. Rio de Janeiro: Forense, 2008.

GONÇALVES, Simone Ligabo. **As Heróides de Ovídio**: uma tradução integral. Dissertação (Mestrado em Letras) – Universidade de São Paulo, São Paulo, 1998. Disponível em: https://dspace4.ufes.br/bitstreams/71dcaa63-0cdf-4977-a9c7-b9c3debad49b/download. Acesso em: 15 fev. 2026.

GRZYBOVSKI, Denize; HAHN, Tatiana Gaertner. Educação fiscal: premissa para melhor percepção da questão tributária. **Revista de Administração Pública**, v. 40, 2006. Disponível em: https://www.scielo.br/j/rap/a/4kx6n6NtYVMvMjknPfMxCyg/?format=html. Acesso em: 15 fev. 2026.

HERMIDA, Pedro Ivo. **Mercado Imobiliário: Estratégias de Negociação**. Ipê das Letras, 2025.

IMBROSIO NETO, Hercule. **Regimes tributários para a apuração do Imposto de Renda Pessoa Jurídica**: uma análise comparativa aplicada à empresa hoteleira Alfa. Trabalho de Conclusão de Curso (Graduação em Ciências Contábeis) - Centro Socioeconômico, Universidade Federal de Santa Catarina, 2005. Disponível em: https://repositorio.ufsc.br/handle/123456789/124974. Acesso em: 15 fev. 2026.

JUNIOR, T. S. F. Da permuta no direito brasileiro. **Revista de Direito Privado**, v. 2016, 2016. Disponível em: https://professor.pucgoias.edu.br/SiteDocente/admin/arquivosUpload/13374/material/Da%20permuta%20no%20direito%20brasileiro%20-%20Tercio%20Sampaio.PDF. Acesso em: 15 fev. 2026.

KENTON, Will. Bundle of Rights Definition in Real Estate and What's Included. **Investopedia**. 28 fev. 2022. Disponível em: https://www.investopedia.com/terms/b/bundle-of-rights.asp. Acesso em: 15 fev. 2026.

KIRCHNER, Felipe. **Hermenêutica contratual e concreção**. Dissertação (Mestrado em Direito) - Programa de Pós-Graduação em Direito, Universidade Federal do Rio Grande do Sul, 2009. Disponível em: https://lume.ufrgs.br/handle/10183/202347. Acesso em: 15 fev. 2026.

KNUPP, Marcos Eduardo. A classificação de meios de hospedagem do Brasil. **TURYDES: Revista sobre Turismo y Desarrollo local sostenible**, v. 5, n. 13, p. 1-22, 2012. Disponível em: https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=8951989. Acesso em: 15 fev. 2026.

LEMOS JUNIOR, Eloy Pereira; SIQUEIRA, Marcelo Sampaio. Evolução histórica da legislação locacional imobiliária no brasil: 30 anos da lei 8.245/91 e a livre iniciativa. **Revista de Direito da Cidade**, v. 15, n. 4,

p. 1961–1985, 2024. Disponível em: https://www.e-publicacoes.uerj.br/rdc/article/view/66520. Acesso em: 15 fev. 2026.

LOCKE, John. Of property. In: **Theoretical and Empirical Studies of Rights**. Edited by Laura Beth Nielsen. Taylor and Francis Group. Routledge, London, Ed. 1 st, p. 13-27, 2017. Disponível em: https://www.taylorfrancis.com/books/edit/10.4324/9781315236353/theoretical-empirical-studies-rights-laura-beth-nielsen?refId=8a728e4b-5131-430a-abff-6df99f4790ec&context=ubx. Acesso em: 15 fev. 2026.

LÔBO, Paulo Luiz Netto. Princípios sociais dos contratos no CDC e no novo Código Civil. **Revista jurídica da UNIRONDON**, p. 17-18, 2002. Disponível em: https://www.academia.edu/download/31235998/revista_juridica_3p.pdf#page=12. Acesso em: 15 fev. 2026.

MACHADO S. C. L.; HENRIQUE L. B.; NOGUEIRA C. M. Transformação Digital no Mercado de Locação de Imóveis. **Anais do Congresso Internacional de Conhecimento e Inovação – ciki**, v. 1, n. 1, 2020. DOI: 10.48090/ciki.v1i1.934. Disponível em: https://proceeding.ciki.ufsc.br/index.php/ciki/article/view/934. Acesso em: 15 fev. 2026.

MARQUES, Claudia Lima et al. 5 anos de LGPD: Estudos em homenagem a Danilo Doneda. **Revista dos Tribunais**. São Paulo: Thomson Reuters, 2023.

MARTINEK, Michael. **Moderne Vertragstypen**. Band I: Leasing und Factoring. Munique: C. H. Beck, 1991.

MARTINS, João Victor Ruiz; RIBEIRO, Marcia Carla Pereira. Economia do Compartilhamento, Assimetria Informacional e Regulação Econômica Consumerista. **Revista de Direito, Economia e Desenvolvimento Sustentável**, Florianopolis, Brasil, v. 2, n. 2, p. 34–52, 2017. DOI: 10.26668/IndexLawJournals/2526-0057/2016.v2i2.1386. Disponível em: https://indexlaw.org/index.php/revistaddsus/article/view/1386. Acesso em: 15 fev. 2026.

MARZULLO, Renata et al. Visualização de cláusulas contratuais e políticas de cancelamento de hotéis. **Blucher Design Proceedings**, CIDI 2017 Natal, número 1, vol. 4, 2018. Disponível em: https://www.proceedings.blucher.com.br/article-details/visualizao-de-clusulas-contratuais-e-polticas-de-cancelamento-de-hotis-28077 Acesso em: 15 fev. 2026.

MELLO, Maria Tereza Leopardi. Propriedade e outras formas de proteção de direitos - uma abordagem interdisciplinar. **Revista de Economia Contemporânea**. v. 20 n. 3 p. 430-457. 2016. Disponível em: https://www.scielo.br/j/rec/a/WCbrZ8ZQ9xJVRcLhtSgRb3J/?lang=en. Acesso em: 15 fev. 2026.

MENDES, Dany Rafael Fonseca. **A função social da propriedade intelectual**. Dissertação (Mestrado em Direito). Programa de Pós-Graduação Stricto Sensu em Direito, Universidade Católica de Brasília, 2014. Disponível em: https://bdtd.ucb.br:8443/jspui/bitstream/123456789/321/1/Dany%20Rafael%20Fonseca%20Mendes.pdf. Acesso em: 15 fev. 2026.

MIRANDA, Pontes de. Direito das obrigações: contrato de seguro. Atualizado por Bruno Miragem. Coleção Tratado de Direito Privado: parte especial. **Revista dos Tribunais**. São Paulo, ed. nº 46, p. 379, 2012.

MUELLER, Bernardo. Análise Institucional de Direito e Economia: O papel central de direitos de propriedade e custos de transação. **REI - Revistas Estudos Institucionais**, v. 9, n. 1, p. 1–20, 2023. Disponível em: https://estudosinstitucionais.emnuvens.com.br/REI/article/view/747. Acesso em: 15 fev. 2026.

NASCIMENTO, Fernanda Alves do. **Marketing digital: o papel das tecnologias digitais utilizadas por uma empresa de locação por temporada**. Trabalho de Conclusão de Curso (Bacharelado em Administração) - Instituto Federal de Educação, Ciência e Tecnologia

da Paraíba. João Pessoa, 2023. Disponível em: https://repositorio.ifpb.edu.br/handle/177683/3002. Acesso em: 15 fev. 2026.

OLIVEIRA NETO, Antonio Alves De. **Linguagem contratual: a simplicidade eficaz como ferramenta de segurança jurídica**. Trabalho de Conclusão de Curso (Pós-Graduação em Direito dos Contratual) - Programa de LLM em Contratos, INSPER. São Paulo, 2020. Disponível em: https://repositorio.insper.edu.br/bitstreams/9b76276a-0eff-4d91-aad5-1472e1f0859b/download. Acesso em: 15 fev. 2026.

OLIVEIRA, Marina Cadurim. **Principais modalidades contratuais de uso e gozo de bem imóvel a título oneroso.** Trabalho de Conclusão de Curso (Especialização em Direito Contratual) - Pontifícia Universidade Católica de São Paulo, São Paulo, 2015. Disponível em: https://repositorio.pucsp.br/bitstream/handle/35018/1/MARINA%20CADURIM%20OLIVEIRA.pdf. Acesso em: 15 fev. 2026.

OLIVEIRA, Rafael Ricardo de. **(In)distinção entre a casa e a rua**: uma análise dos discursos sobre o Airbnb na/em rede. Dissertação (Mestrado em Letras). Curso de Pós-Graduação em Letras, UNICENTRO. Guarapuava, Paraná, 2021. Disponível em: https://tede.unicentro.br/jspui/bitstream/jspui/1690/2/disserta%C3%A7%C3%A3o%20RAFAEL%20RICARDO%20DE%20OLIVEIRA.pdf. Acesso em: 15 fev. 2026.

OXFORD ECONOMICS. **Impacto Econômico do Airbnb no Brasil**. 2023. Disponível em: https://news.airbnb.com/wp-content/uploads/sites/4/2023/07/Oxford-Economics_Brasil_2022.pdf. Acesso em: 15 fev. 2026.

PAIVA, Ricardo Alexandre. Hotel Moderno, uma máquina de hospedar. **Mercator**, Fortaleza, v. 23, 2024.) Disponível em: https://www.scielo.br/j/mercator/a/NTXXvg4SnVvwbp4KcGCPtNf/?format=html&lang=pt. Acesso em: 15 fev. 2026.

PAYÃO, Jordana Viana; VITA, Jonathan Barros. Desafios regulatórios do Caso Airbnb: a intervenção do Estado no modelo econômico colaborativo| Regulatory challenges of the Airbnb case: The State intervention in the sharing economy model. **Revista Justiça do Direito**, v. 32, n. 1, p. 203-230, 2018. Disponível em: https://www.researchgate.net/profile/Jonathan-Barros-Vita-2/publication/325201464_Desafios_regulatorios_do_Caso_Airbnb_a_intervencao_do_Estado_no_modelo_economico_colaborativo_Regulatory_challenges_of_the_Airbnb_case_The_State_intervention_in_the_sharing_economy_model/links/5b177ac7aca272d24cc3d70c/Desafios-regulatorios-do-Caso-Airbnb-a-intervencao-do-Estado-no-modelo-economico-colaborativo-Regulatory-challenges-of-the-Airbnb-case-The-State-intervention-in-the-sharing-economy-model.pdf. Acesso em: 15 fev. 2026.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições de direito civil**: parte geral, ed. nº 30, v. 1. Rio de Janeiro: Forense, 2017.

PEREIRA, P. M. F. de L. Controvérsias sobre o âmbito de aplicação da lei do inquilinato nos contratos *built to suit*. **Revista Brasileira de Direito Civil**, v. 5, nº 3, 2017. Disponível em: https://rbdcivil.ibdcivil.org.br/rbdc/article/view/91. Acesso em: 15 fev. 2026.

PEREIRA, Rodrigo de Brito. **Locação por intermediação online**: AIRBNB e serviços congêneres. TCC. Mackenzie, Adelpha repositório digital. São Paulo. p. 8. 2024.) Disponível em: https://dspace.mackenzie.br/items/48020571-4349-4766-89f5-161d28307018. Acesso em: 15 fev. 2026.

PERINOTTO, André Riani Costa et al. Impacto das plataformas digitais na oferta de meios de hospedagem: comparativo de vendas entre Booking.com e Airbnb. **Marketing & Tourism Review**, v. 5, n. 2, 2020.

PINHEIRO, Marcelo Ferraz. Vício de simulação no planejamento tributário brasileiro: entre a liberdade do contribuinte e o poder de

tributar do Fisco. **Revista Direito Tributário Atual**, n. 60, p. 204, 2025. DOI: 10.46801/2595-6280.60.9.2025.2763.) Disponível em: https://revista.ibdt.org.br/index.php/RDTA/article/view/2763. Acesso em: 15 fev. 2026.

PINTO, Rodrigo Nazario Geronimo; GODOY Marília Gomes Ghizzi. Direito do Consumidor e Tendências da Comunicação na Cultura Pós-Moderna: Aplicativos e Hipervulnerabilidade. **VEREDAS** - Revista Interdisciplinar de Humanidades, v. 4, n. 8, p. 235-236, 2021. Disponível em: https://periodicos.unisa.br/index.php/veredas/article/view/306/309. Acesso em: 15 fev. 2026.

PIOVESAN, Matheus Coelho. **Mútuo Conversível**: a possibilidade de conversão do valor mutuado em participação societária. Trabalho de Conclusão de Curso. Repositório Universitário da Ânima (RUNA). Monografia. UNISUL, 2019. Disponível em: https://repositorio.animaeducacao.com.br/bitstreams/c08008ea-9aa0-4a4e-8531-17955af128e7/download. Acesso em: 15 fev. 2026.

PISKE, Oriana. FARIA, Cláudio Nunes. DA SILVA, Cristiano Alves. Tribunal de Justiça do Distrito Federal e Territórios. 25 anos do Código de Proteção e Defesa do Consumidor. **TJDFT**, sítio eletrônico. 2016. Disponível em: https://www.tjdft.jus.br/institucional/imprensa/campanhas-e-produtos/artigos-discursos-e-entrevistas/artigos/2016-1/25-anos-do-codigo-de-protecao-e-defesa-do-consumidor-oriana-piske-claudio-nunes-faria-e-cristiano-alves-da-silva. Acesso em: 15 fev. 2026.

RECKZIEGEL, Janaína; FABRO, Roni Edson. Autonomia da Vontade e Autonomia Privada no Sistema Jurídico Brasileiro. **Revista de Direito Brasileira**, Florianopolis, Brasil, v. 8, n. 4, p. 161–177, 2015. DOI: 10.26668/IndexLawJournals/2358-1352/2014.v8i4.2888.) Disponível em: https://indexlaw.org/index.php/rdb/article/view/2888. Acesso em: 15 fev. 2026.

RIO DE JANEIRO. TJ-RJ - **Apelação: 0009610-89.2022.8.19.0042**, Relator.: Des(a) . MARGARET DE OLIVAES VALLE DOS SANTOS, Data de Julgamento: 12/12/2024, OITAVA CÂMARA DE DIREITO PÚBLICO, Data de Publicação: 16/12/2024). Disponível em: https://www.conjur.com.br/wp-content/uploads/2025/02/00096108920228190042.pdf. Acesso em: 15 fev. 2026.

RIO DE JANEIRO. TJ-RJ - **Apelação: 0127606-47.2016.8.19.0001**, Relator.: Des(a). DENISE NICOLL SIMÕES, Data de Julgamento: 03/09/2019, QUINTA CÂMARA CÍVEL). Disponível em: http://www1.tjrj.jus.br/gedcacheweb/default.aspx?UZIP=1&GEDID=0004036. Acesso em: 15 fev. 2026.

ROBLEK, V. et al. Complexity of a sharing economy for tourism and hospitality. **Tourism & Hospitality Industry**. Congress Proceedings, p. 374-387, 2016.

RONCADOR, Sérgio Roberto. Teoria do negócio jurídico: Aspectos gerais. **Revista Processus de Estudos de Gestão, Jurídicos e Financeiros**, Ano 13, Vol. XIII, nº.43, jan.-jul., p. 6, 2025. Disponível em: https://periodicos.processus.com.br/index.php/egjf/article/view/683/832. Acesso em: 15 fev. 2026.

ROOMGO. **O que é moradia compartilhada e quantos tipos existem**? Online. Roomgo. 2018. Disponível em: https://www.roomgo.com.br/blog/o-que-e-flatsharing-moradia-compartilhada/. Acesso em 15 fev. 2026.

ROVERE, R.; PUNZO, L. **Inovações em turismo na economia do compartilhamento**. In: TIGRE, P. B. Inovação em serviços na economia do compartilhamento. São Paulo: Saraiva Educação, 2019. p. 236-253.

RUBIN Paul H.; KLUMPP Tilman. **Property Rights and Capitalism**. Department of Economics, Emory University. 27 jul. 2011. Disponível

em: https://sites.ualberta.ca/~klumpp/docs/PropertyRightsFinal.pdf. Acesso em: 26 set. 2025.

SANTIAGO, Rafael da Silva. Parâmetros para a incidência da ordem pública nas relações contratuais privadas. **Civilistica.com**, Rio de Janeiro, v. 9, n. 1, p. 8, 2020.) Disponível em: https://civilistica.emnuvens.com.br/redc/article/view/509. Acesso em: 15 fev. 2026.

SANTOS Folgueira, R.; P. SILVA, A. L.; CARVALHO, C. E. Economia do Compartilhamento e Custos de Transação: os casos Uber e Airbnb. **Pesquisa & amp; Debate Revista do Programa de Estudos Pós-Graduados em Economia Política**, v. 31, n. 1(55), 2019. Disponível em: https://revistas.pucsp.br/index.php/rpe/article/view/40293. Acesso em: 15 fev. 2026.

SCHOR, Juliet. Debatendo a economia do compartilhamento. **Economias do compartilhamento e o direito.** Curitiba: Juruá, p. 21-40, 2017. Disponível em: https://internetlab.org.br/wp-content/uploads/2017/12/Economias_do_compartilhamento_e.pdf#page=22 Acesso em: 15 fev. 2026.

SILVA, Diogo Bacha e. A valorização dos precedentes e o distanciamento entre os sistemas civil law e common law. **Revista de Direito da Faculdade Guanambi**, v. 4, n. 01, p. 63–88, 2017. DOI: 10.29293/rdfg.v4i01.129. Disponível em: https://portaldeperiodicos.animaeducacao.com.br/index.php/RDFG/article/view/13880. Acesso em: 15 fev. 2026.

SILVA, Luana Alexandre; BARBOSA, Maria de Lourdes de Azevedo; FARIAS, Miriam Leite. Significados do consumo colaborativo no turismo a partir dos consumidores do Airbnb. Scielo Brasil. **Turismo: Visão e Ação**, v. 22, n. 2, p. 380-400, 2020. Disponível em: https://www.scielo.br/j/tva/a/DYN5Dm3spK6vmPRwNQLwBGk/?format=pdf&lang=pt. Acesso em: 15 fev. 2026.

SILVA, Michael César; DOS SANTOS, Wellington Fonseca. O direito do consumidor nas relações de consumo virtuais. **Revista da Faculdade Mineira de Direito**, v. 15, n. 30, p. 119-119, 2012. Disponível em: https://periodicos.pucminas.br/Direito/article/view/P.2318-7999.2012v15n30p119. Acesso em: 15 fev. 2026.

SILVESTRE, Gilberto Fachetti; DE MORAES NEVES, Guilherme Valli. Negócio Jurídico: um conceito histórico revitalizado pelo Novo Código de Processo Civil. **Riedpa: Revista Internacional de Estudios de Derecho Procesal y Arbitraje**, n. 3, p. 5, 2016. Disponível em: https://dialnet.unirioja.es/descarga/articulo/6152350.pdf. Acesso em: 15 fev. 2026.

SMITH, Adam. A Riqueza das Nações. Os economistas. Investigação sobre sua natureza e suas causas, com a introdução de Edwin Cannan. Ed. **Nova Cultural Ltda.**, São Paulo, vol. 1, 1996. Disponível em: https://home.ufam.edu.br/andersonlfc/Cole%C3%A7%C3%A3o%20-%20Os%20Economistas/Adam_Smith_-_A_Riqueza_das_Nacoes_-_Investiga%25C3%25A7%25C3%25A3o_sobre_sua_natureza_e_suas_causas._Vol._I_(Os_Economistas).pdf. Acesso em: 15 fev. 2026.

SMUCZEK, Rosane Pabst Caldeira. Uma análise crítica sobre os negócios jurídicos processuais e o poder de instrução do magistrado. **Revista Jurídica da Escola Superior de Advocacia.** OAB - PR. Ano 4, Ed. n° 1, 2019. p. 93. Disponível em: https://revistajuridica.esa.oabpr.org.br/wp-content/uploads/2019/05/revista-esa-9.pdf#page=93. Acesso em: 4 jan. 2026.

SOARES, André et al. A Experiência do turista e a Hospedagem Compartilhada através do uso das Novas Tecnologias no turismo: O caso do Airbnb. **Revista Turismo & Desenvolvimento (RT&D)**/ Journal of Tourism & Development, nº 27/28, p. 1321, 2017. Disponível em: https://www.academia.edu/download/61143596/a_experiencia_turistica_e_a_hospedagem_compartiljada_atraves_do_uso_de_novas_tecnologias20191106-71551-wncwt1.pdf. Acesso em: 15 fev. 2026.

SOARES, Luana Doval Rojas. **O Airbnb como exemplo de resiliência de plataformas de compartilhamento**. 2022. 37 f. Trabalho de Conclusão de Curso (Bacharelado em Ciências Econômicas) - Instituto de Economia, Universidade Federal do Rio de Janeiro, Rio de Janeiro, 2022. Disponível em: https://pantheon.ufrj.br/handle/11422/22129. Acesso em: 15 fev. 2026.

SOUZA, Eduardo Nunes de. Conservação do negócio jurídico nas vicissitudes supervenientes do contrato: resolução e revisão sobre bases elusivas. **Civilistica.com**, Rio de Janeiro, v. 14, n. 1, p. 1–43, 2025.) Disponível em: https://civilistica.emnuvens.com.br/redc/article/view/1119. Acesso em: 15 fev. 2026.

SOUZA, Rafael Braga de; LEONELLI, Gisela Cunha Viana. Como as cidades brasileiras estão lidando com o Airbnb? Colocando a regulação em perspectiva / How are brazilian cities dealing with Airbnb? Putting the regulations into perspective. **Revista de Direito da Cidade**, v. 13, n. 1, p. 486–514, 2021. DOI: 10.12957/rdc.2021.45740. Disponível em: https://www.e-publicacoes.uerj.br/rdc/article/view/45740. Acesso em: 15 fev. 2026.

STRECK, Lenio Luiz. **Hermenêutica jurídica e(m) crise**: Uma exploração hermenêutica da construção do direito, v. 2, ed. 11. Porto Alegre: Livraria do Advogado, 2014. Disponível em: https://www.academia.edu/download/57000395/Hermeneutica_Juridica_em_Crise_Lenio_Streck_-_Cap._10.pdf. Acesso em: 15 fev. 2026.

TARTUCE, Flávio. **Manual de Direito Civil**, método, vol. único, ed. 11. Rio de Janeiro: Forense, 2021.

TAVARES, André Ramos. APP's e plataformas on-line na intermediação econômica no Brasil. **Revista de Direito Constitucional & Econômico**, São Paulo, v. 1, n. 1, 2019. Disponível em: https://ojs.unialfa.com.br/index.php/redec/article/view/1. Acesso em: 15 fev. 2026.

TAVOLARI, Bianca. Airbnb e os impasses regulatórios para o compartilhamento de moradia: notas para uma agenda de pesquisa em direito. **Economias do Compartilhamento e o Direito**, p. 260, 2017. Disponível em: https://internetlab.org.br/wp-content/uploads/2017/12/Economias_do_compartilhamento_e.pdf#page=260. Acesso em: 15 fev. 2026.

TEIXEIRA, André F.S.C.A. Habitação na economia colaborativa: análise, desafios e regulação. In: **Economia Colaborativa**. UMinho Editora, 2023. p. 791-817. Disponível em: https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=9678909. Acesso em: 15 fev. 2026.

TEPEDINO Gustavo; SCHREIBER Anderson. A Garantia da Propriedade no Direito Brasileiro. **Revista da Faculdade de Direito de Campos**, Ano VI, n.º 6 - Junho de 2005.

TEPEDINO, Gustavo. Esboço de uma classificação funcional dos atos jurídicos. **Revista Brasileira de Direito Civil**,, v. 1, n. 01, 2017. Disponível em: https://rbdcivil.emnuvens.com.br/rbdc/article/view/129. Acesso em: 15 fev. 2026.

THOMAZI, Mara Regina; BAPTISTA, Maria Luiza Cardinale. Meios de hospedagem no turismo: um resgate histórico. **RITUR - Revista Iberoamericana de Turismo**, v. 8, n. 2, p. 216–229, 2018. DOI: 10.28998/10.28998/RITURritur.V8.N2.A5048pp.216-2295048. Disponível em: https://www.seer.ufal.br/index.php/ritur/article/view/5048. Acesso em: 15 fev. 2026.

TIGRE, P. B. Trajetórias e oportunidades das inovações em serviços. In: TIGRE, P. B. **Inovação em serviços na economia do compartilhamento**. São Paulo: Saraiva Educação, 2019. p. 2-21.

TOMAZETTE, Marlon. Contratos Empresariais. **Juspodivm**. 4ª Edição, p. 33 .2025

TOMAZETTE, Marlon; DA CRUZ, Nayara Lima Rocha. O contrato verbal de franquia: a boa-fé objetiva como limitadora da arguição de vícios formais. **Revista Semestral de Direito Empresarial**, v. 16, n. 31, p. 33-34, 2023. Disponível em: https://www.e-publicacoes.uerj.br/rsde/article/view/76366. Acesso em: 15 fev. 2026.

TOMAZETTE, Marlon; GUEDES, Marilia Garcia. A lesão especial (art. 157 CC/2022) e os contratos de compra e venda de participação societária em sociedades limitadas. **Scientia Iuris**, Londrina, v. 28, n. 1, p. 56-75, mar. 2024. DOI: 10.5433/2178-8189.2024v28n1p56-75. ISSN: 2178-8189. Disponível em: https://ojs.uel.br/revistas/uel/index.php/iuris/article/download/49783/50203#page=57. Acesso em: 15 fev. 2026.

TONUCCI, João. Entre o Privado, o Público e o Comum: Repensando os direitos de propriedade da terra. **Revista Direito e Práxis**. Scielo Brasil, 16 dez. 2022. Disponível em: https://www.scielo.br/j/rdp/a/ZSnMTSKW3pn9MBdkZ9qXywm/?lang=pt#. Acesso em: 15 fev. 2026.

UBATUBA. **Lei nº 4050 de 20 de dezembro de 2017**. Estabelece a regulamentação das hospedagens Cama & Café e Residenciais por Temporada. Disponível em: https://www.ubatuba.sp.gov.br/diariooficial/lei_2017_4050/. Acesso em: 15 fev. 2026.

VANZELLA, Rafael. O contrato, de Enzo a Vincenzo. **Revista Direito GV**, v. 1, n. 2, p. 227, 2005. Disponível em: https://periodicos.fgv.br/revdireitogv/article/download/35239/34039. Acesso em: 15 fev. 2026.

VIEIRA, Daniel Pires; HOFFMANN, Valmir Emil. A Influência dos relacionamentos para o desempenho das empresas de hospedagem. **Caderno Virtual de Turismo**, v. 18, n. 1, 2018. Disponível em: https://www.ivt.coppe.ufrj.br/caderno/article/view/1325. Acesso em: 15 fev. 2026.

VILHENA, Paulo Emílio Ribeiro de. D**ireito Público e Direito Privado sobre o prisma das Relações Jurídicas**. São Paulo: Ed. Saraiva, 1972.

VIVAN FILHO, Gerson Tadeu Astolfi. "Natureza jurídica": ela está no meio de nós? Res Severa Verum Gaudium. **Revista científica dos estudantes de direito da UFRGS**, Porto Alegre, v. 3, n. 1, 2017. Disponível em: https://seer.ufrgs.br/index.php/resseveraverumgaudium/article/view/64840. Acesso em: 15 fev. 2026.

VRBO. **Vrbo: Aluguel por temporada: a solução perfeita para as suas férias.** [S. l.]: Vrbo. Disponível em: https://www.vrbo.com/. Acesso em: 25 set. 2025.

VRBO. **Vrbo: Conheça o Vrbo.** [S. l.]: Vrbo. Disponível em: https://www.vrbo.com/pt-br/lp/b/about. Acesso em: 15 fev. 2026.

VRBO. **Vrbo: Termos de serviço para anfitriões da Vrbo.** Online. Vrbo. Disponível em: https://www.vrbo.com/pt-br/lp/b/host-terms-of-service?utm_term=20241115&utm_campaign=HABR_OWN_%2Ftemplates%2Ftemplates%2Freplied%2Fhtml_PPB&utm_medium=email&haExternalSourceId=NOT_SET_IN_PREVIEW&utm_source=SYS. Acesso em: 15 fev. 2026.

WILLCOX, V. Contratos atípicos no direito brasileiro: breves reflexões. **Revista Brasileira de Direito Civil**, v. 34, n. 1, p. 55-56, 2025.) Disponível em: https://rbdcivil.ibdcivil.org.br/rbdc/article/view/935. Acesso em: 15 fev. 2026.

ZANATTA, Rafael A. F. Economias do compartilhamento: superando um problema conceitual. **Economias do Compartilhamento e o Direito**, p. 79-106, 2017. Disponível em: https://internetlab.org.br/wp-content/uploads/2017/12/Economias_do_compartilhamento_e.pdf#page=80. Acesso em: 15 fev. 2026.