

# Modelo de negócio do Airbnb pode mudar no Brasil

## Convenção de condomínio pode prever a proibição do aluguel de imóveis

Se depender de parte da 3ª Turma do Supremo Tribunal de Justiça (STJ) a forma de atuar da Airbnb no Brasil passará por mudanças. Isso porque o STJ, que é um órgão do Poder Judiciário que assegura a uniformidade à interpretação da legislação federal, iniciou, em 21 de setembro, o julgamento sobre a possibilidade de a convenção de condomínio poder prever a proibição do aluguel de imóveis por meio da plataforma digital pelo prazo inferior a 90 dias.

Ou seja, uma mudança significativa no modelo de negócio que vem sendo praticado pela plataforma norte-americana que opera um mercado online de hospedagem, principalmente casas e apartamentos de família para aluguel por temporada e atividades de turismo. Atualmente, o julgamento do processo está suspenso, devido a pedido de vista de um dos ministros julgadores. O tema só deve ser analisado novamente pelo STJ em novembro.

O relator proferiu seu voto a favor da legalidade da proibição na convenção condominial, fundamentando sua decisão nos deveres legais dos condôminos na vida em comum, em especial, na importância das medidas de segurança aos moradores.

O especialista Marcos

Prado, sócio do Cescon Barriou Advogados, explicou à reportagem do Monitor Mercantil o cenário, o impacto da decisão para o mercado e eventuais desdobramentos (veja a entrevista abaixo).

É importante citar que a plataforma digital, que chegou ao Brasil em 2011 e, atualmente conta com anúncios de espaços em mais de 190 países, defende o direito individual e constitucional da propriedade privada (art. 1.228, CC/2002 - direito de usar, gozar e livremente dispor do seu imóvel).

**A decisão pontua que o caso em julgamento contemplava também prestação de serviços (lavagem de roupa). O quanto isso impacta a decisão?**

- O voto do relator aborda principalmente os deveres legais dos condôminos quanto à prestação de serviços como lavanderia e internet sem fio. A existência de prestação de serviços acumulada à utilização do imóvel pode ser fator importante para a eventual descaracterização do contrato de locação residencial de imóvel urbano para temporada para um contrato comercial de hospedagem, que é um serviço de hotelaria prestado por hotéis, hostels e pousadas, com distintas legislações e tributações aplicáveis, além de

diversas licenças operacionais das respectivas atividades envolvidas. O artigo 1º, § único, alínea “a”, item 4, da Lei 8.245/91, expressamente, exclui a aplicação da Lei do Inquilinato para os “*apart-hotéis, hotéis - residência ou equiparados, assim considerados aqueles que prestam serviços regulares a seus usuários e como tais sejam autorizados a funcionar*”.

**Seria possível o Airbnb adequar o modelo do seu contrato atípico aos moldes do previsto na lei de locações?**

- Para tanto, em princípio, o contrato padrão utilizado deve observar rigorosamente os requisitos legais dos artigos 48 a 50 da Lei 8.245/91, que regem a locação de imóvel urbano para temporada, preservando a destinação exclusiva de “*residência temporária do locatário, sem a prestação de outros serviços vinculados, para a finalidade específica de 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 (sob pena de se tornar uma locação comum), esteja ou não mobiliado o imóvel.*”

**Haveria alguma motivação fiscal nessa “decisão”, pois nos contratos de locação e prestação de serviço de hotelaria a**

**tributação e arrecadação são mais claras?**

- Mesmo não se tratando, ainda, de uma decisão final do STJ, estando pendente de análise de outros membros da turma julgadora, não vislumbramos que essa decisão tenha qualquer motivação fiscal, posto que leva em consideração, sem aqui pretender avaliar o mérito dos votos proferidos, a natureza jurídica civil da prestação de serviço em julgamento. Não obstante, se o resultado final do julgamento do STJ for pela caracterização do serviço como hotelaria, é inegável que haverá uma mudança no tratamento tributário (ISS) e regulatório (licenças, zoneamento, mudança de uso predial de residencial para comercial, Ministério do Turismo, etc) da atividade em julgamento.

**Qual a reversibilidade dessa “decisão”?**

- Ainda não se trata de uma decisão judicial. A 3ª Turma do STJ iniciou o julgamento, contudo, após o voto do relator, houve um pedido de vista dos Ministros Moura Ribeiro e Marco Aurélio Bellizze, o que suspendeu a análise do caso. Apesar de não se ter uma data prevista para a retomada, a expectativa é que a análise seja devolvida em aproximadamente 60 dias. Em matéria de lei

federal, o STJ é a última instância decisória do Poder Judiciário Brasileiro, restando, apenas, após isso, eventuais questionamentos de ordem constitucional perante o STF, o que não é tão simples de acontecer.

**A plataforma digital defende o direito individual e constitucional da propriedade privada. Até que ponto isso é 100% legítimo uma vez que o condomínio deve prezar pela segurança dos seus moradores e as decisões são pautadas na coletividade?**

- O Código Civil, prevê em seu artigo 1.228, que “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”. Por outro lado, o artigo 1.336 do Código Civil, também prevê diversos deveres do condômino, incluindo “(...) dar às suas partes a mesma destinação que tem a edificação, e não as utilizar de maneira prejudicial ao sossego, salubridade e segurança dos possuidores, ou aos bons costumes (...)”. Lembramos que os direitos individuais, por mais garantidos e defendidos que sejam, não podem também se opor a determinados direitos sociais da coletividade, tanto que a nossa Constituição Federal, ao reconhecer a propriedade privada, também prevê que ela

deverá atender a sua função social. Desta forma, a decisão provavelmente buscará encontrar um equilíbrio entre os direitos defendidos pelas partes (direito individual dos proprietários x direito da coletividade condominial) pelo estabelecimento de uma ponderação de valores, tendo em vista todas as circunstâncias do caso concreto.

**Em 2018, a plataforma gerou no Brasil cerca de R\$ 7,7 bilhões. Restrições radicais devem afetar o movimento e provocar demissões. A justiça faz considerações sobre isso quando toma decisões?**

- É sempre um ponto importante esse do impacto econômico das decisões judiciais no Brasil. Essa discussão tem se ampliado após a Lei da Liberdade Econômica e o debate sobre a liberdade de contratar. Contudo, historicamente, a questão econômica não tem sido um norteador das decisões judiciais no Brasil, em que pese ser considerada na avaliação dos direitos em conflito (hipotético conflito), pesando muito mais a interpretação legal e a valoração desses direitos argumentados pelas partes à luz do Código Civil e da Constituição Federal, no tema em julgamento.

Por Regina Teixeira – Especialista para o Monitor Mercantil

### REIT SECURITIZADORA DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS S.A. CNPJ/ME nº 13.349.677/0001-81 - NIRE 33300303677

**Edital de 2ª Convocação da Assembleia Geral de Titulares de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 11ª Série da 2ª Emissão da Reit Securitizadora de Recebíveis Imobiliários S.A.** A Reit, nos termos das cláusulas 10.2 e 10.4 do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários Certificados de Recebíveis Imobiliários da 11ª Série da 2ª Emissão (“CRI”) da Reit (“TS”), vem pela presente, convocar os Titulares dos CRI, para a Assembleia Geral de Titulares dos CRI (“AGT”) no dia 07/10/2021, às 14h, de forma exclusivamente digital, através da plataforma eletrônica Microsoft Teams, inclusive para fins de voto, sendo o acesso disponibilizado individualmente, aos Titulares dos CRI devidamente habilitados nos termos deste Edital, conforme autorizado pela Instrução nº 625 da CVM de 14/05/2020. A Reit recebeu da Sky Empreendimentos Imobiliários Sul de Minas Ltda., da Sky Construções Empreendimentos Jardim Europa Alpinópolis Ltda. e da Sky Construções e Empreendimentos Imobiliários Jardim Primavera Alterosa Ltda., doravante denominadas “Cedentes”, proposta de reestruturação das características dos CRI, conforme permissivo constante na cláusula 16 do TS. Assim, foi convocada a presente AGT para que os Titulares dos CRI deliberem, dentre outros pontos, sobre a repactuação proposta pelas Cedentes nos moldes do item (i) da Ordem do Dia, abaixo: (i.i) Aprovar a substituição do índice de atualização monetária dos CRI, o IGP-M, pelo IPCA, a partir da data em que for comprovada (inclusive), pelas Cedentes, a prenotação no cartório de registro de imóveis competente, da Alienação Fiduciária Adicional (conforme Ordem do Dia, item “ii” abaixo), com a consequente alteração das cláusulas 1.1, 4.1 (o), 4.1.3.2 e 4.1.3.2.1 do TS, para refletir eventual aprovação: (i.i.i) Aprovado o item (i) da Ordem do Dia, as Cedentes terão o prazo de 15 dias corridos, contados da deliberação nessa AGT, para o envio dos documentos obrigatórios para a constituição da Alienação Fiduciária Adicional, a serem definidos na AGT. Findo o referido prazo, caso seja verificado pelo Agente Fiduciário ausência justificada de algum documento ou a necessidade de sua alteração, excepcionalmente, a Reit terá a prerrogativa exclusiva de renovar, uma vez, o referido prazo de 15 dias, com o fim de viabilizar a entrega da documentação. (i.i.ii) Após o fim do prazo para apresentação dos documentos obrigatórios, conforme o item (i.i.i) acima, as Cedentes terão o prazo máximo de 30 dias corridos para efetuarem a prenotação da Alienação Fiduciária Adicional no cartório de registro de imóveis competente, e, uma vez prenotada, tal data será considerada data-base mensal a partir da qual passará a ser utilizado o novo índice de atualização monetária dos CRI, o IPCA. (i.ii) Aprovar que os recursos provenientes de eventuais Pré-pagamentos (conforme definido na cláusula 15.3 do TS) tenham destinação diversa da prevista nas cláusulas 15.3.1 e 15.3.2 do TS e sejam exclusivamente utilizados, até a data de 20/12/2021, para a recomposição da Reserva de Liquidez, cujo valor está previsto na cláusula 4.1.17 (vii) do TS. Caso a Reserva de Liquidez não seja recomposta nesse prazo, com os recursos dos Pré-pagamentos, as Cedentes terão um prazo adicional até o dia 05/01/2022 para recompor a Reserva de Liquidez com recursos próprios, mediante depósito na Conta do Regime Fiduciário: nº 15924-7, Agência nº 473-1, do Banco Bradesco S.A. (nº 237); (i.iii) Aprovar que durante o período em que as Cedentes terão para recompor a Reserva de Liquidez (até 05/01/2022), caso a arrecadação dos Créditos Imobiliários seja insuficiente para o pagamento das despesas, da remuneração e amortização dos CRI (“PMT”) e as Cedentes não depositem na Conta do Regime Fiduciário os recursos para fazer frente a tais obrigações, não será declarado o vencimento antecipado, devendo ser convocada pela Reit nova AGT para deliberar pelo descumprimento; (i.iv) Aprovar a autorização para que os 45 Lotes - Jardim Primavera, a serem oferecidos em garantia de Alienação Fiduciária Adicional, possam ser comercializados pelas Cedentes, devendo os recursos da comercialização serem utilizados exclusivamente para o pagamento da PMT, servindo eventual excedente para a amortização antecipada parcial do saldo devedor dos CRI. A aprovação deste item (i.iv) implicará a outorga de nova garantia pelas Cedentes em favor da Reit, de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, conforme o disposto no item (ii.i) abaixo; (i.v) Aprovar, na hipótese de comercialização dos lotes objetos da Alienação Fiduciária Adicional, que após a quitação do saldo devedor da respectiva promessa de compra e venda, haja a liberação do respectivo lote da Alienação Fiduciária Adicional de forma automática pela Emissora, mediante a lavratura do Termo de Autorização de Baixa de Gravame, em 05 dias úteis, a contar da comprovação da quitação do saldo devedor, sem a convocação prévia de AGT; Em contrapartida e de forma condicionada à aprovação da proposta de repactuação acima, as Cedentes propõem o reforço das garantias prestadas no âmbito da Emissão, nos moldes fixados nos itens (ii) e (ii.i) da Ordem do Dia, a seguir discriminados: (ii) Aprovar a inclusão de garantia de alienação fiduciária de imóvel adicional de 45 Lotes - Jardim Primavera, a ser prestada pela SKY Construções e Empreendimentos Imobiliários Jardim Primavera Alterosa Ltda., em benefício da Reit, visando o cumprimento das Obrigações Garantidas (“Alienação Fiduciária Adicional”), cujos valores, para fins de leilão, será aferido e apresentado à Reit, por uma empresa de avaliação especializada, contratada livremente pelas Cedentes, às suas expensas, no prazo de 15 dias úteis a contar da AGT; (ii.i) Aprovar a inclusão da garantia de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, a ser outorgada pela SKY Construções e Empreendimentos Imobiliários Jardim Primavera Alterosa Ltda em favor da Reit, na hipótese de venda dos 45 Lotes - Jardim Primavera, conforme o item (i.iv) acima, com a concessão de prazo de 15 dias corridos, contados da deliberação na AGT, para o envio dos documentos obrigatórios para a constituição Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, a serem definidos na AGT. Findo o referido prazo, caso seja verificado pelo Agente Fiduciário que algum documento não foi justificadamente, enviado, ou necessite de retificação/alteração, excepcionalmente, a Reit terá a prerrogativa exclusiva de renovar, uma vez, o referido prazo de 15 dias, com o fim de viabilizar a entrega da documentação. Propõe-se, ainda, a exclusão da cláusula 10.11 do TS, nos moldes do item (iii) da Ordem do Dia, a seguir discriminado: (iii) Aprovar a exclusão da cláusula 10.11 do TS, de modo que a partir de então, o quórum de aprovação para as matérias não expressamente discriminadas no TS, será o da maioria simples dos CRI em circulação, seja em primeira ou em eventual segunda convocação. Ademais, tendo-se em vista a repactuação aprovada pelos Titulares dos CRI na AGT realizada em 24/06/2020 (“AGT 24/06/2020”) e que na referida assembleia, segundo o entendimento do Agente Fiduciário, algumas definições não constaram de forma expressa, propõe-se sejam aprovadas no item (iv) da Ordem do Dia, a seguir discriminado: (iv) Acerca das alterações das deliberações tomadas na AGT 24/06/2020, aprovar expressamente a definição: a) do Fluxo de Pagamento; b) da alteração da Data de Vencimento dos CRI; c) da definição do termo “arrecadação”; e d) a ratificação do período de carência dos CRI. Por fim, como item (v) da Ordem do Dia, propõe-se a autorização para que a Reit, em conjunto com o Agente Fiduciário, adote todas as providências necessárias para efetivar as deliberações, inclusive a formalização de aditamentos aos documentos da Emissão, caso necessário. A deliberação constante no item (iii) da Ordem do Dia, para ser aprovada, deverá obter votos de Titulares dos CRI que representem 2/3 (dois terços) dos CRI, nos termos da cláusula 10.11 do TS. Já os itens (i.i), (i.ii), (i.iii), (i.iv), (i.v), (ii), (ii.i), (iv) e (v) da Ordem do Dia, para serem aprovados, deverão obter voto de Titulares dos CRI que representem, pelo menos, 50% mais um dos CRI, conforme previsto na cláusula 10.10 do TS. Uma vez aprovadas, as matérias da Ordem do Dia serão oponíveis a todos os Titulares dos CRI. Em linha com a Instrução nº 625 da CVM de 14/05/2020, a Assembleia será realizada por meio da plataforma eletrônica Microsoft Teams, cujo acesso será disponibilizado pela Reit àqueles que enviarem por correio eletrônico - [ri@reit.com.br](mailto:ri@reit.com.br) e [assembleias@pentagonotrustee.com.br](mailto:assembleias@pentagonotrustee.com.br) - os documentos que comprovem os poderes de representação dos Titulares dos CRI ou os documentos que comprovem sua condição de Titulares dos CRI, até o horário da Assembleia Geral. Para os fins acima, serão aceitos como documentos de representação: participante pessoa física - cópia digitalizada de documento de identidade do Titular do CRI; ou, caso representado por procurador, cópia digitalizada da procuração (i) com firma reconhecida, abono bancário ou assinatura eletrônica, ou (ii) acompanhada de cópia digitalizada do documento de identidade do Titular do CRI; e a) demais participantes - cópia digitalizada do estatuto ou contrato social (ou documento equivalente), acompanhado de documento societário que comprove a representação legal do Titular dos CRI, e cópia digitalizada de documento de identidade do representante legal; ou, caso representado por procurador, cópia digitalizada da procuração (i) com firma reconhecida, abono bancário ou assinatura eletrônica, ou (ii) acompanhada de cópia digitalizada dos documentos do Titular dos CRI. Os termos que não se encontrem aqui expressamente definidos, terão o significado que lhes é atribuído nos documentos da Emissão. Rio de Janeiro, 29/09/2021. Reit Securitizadora de Recebíveis Imobiliários S.A.

PREFEITURA DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO, SECRETARIA MUNICIPAL DE CULTURA E BANCO BTG PACTUAL APRESENTAM

Música no Museu  
Ordem do Mérito Cultural 2008  
Latin America Quality Awards 2011

SONSDOBRASIL

Realização / Produção:



Patrocínio:

