

**XXXII CONGRESSO NACIONAL
DO CONPEDI SÃO PAULO - SP**

DIREITO CIVIL CONTEMPORÂNEO I

MARIA CRISTINA ZAINAGHI

HORÁCIO MONTESCHIO

ADRIANA FASOLO PILATI

Todos os direitos reservados e protegidos. Nenhuma parte destes anais poderá ser reproduzida ou transmitida sejam quais forem os meios empregados sem prévia autorização dos editores.

Diretoria - CONPEDI

Presidente - Profa. Dra. Samyra Haydêe Dal Farra Naspolini - FMU – São Paulo

Diretor Executivo - Prof. Dr. Orides Mezzaroba - UFSC – Santa Catarina

Vice-presidente Norte - Prof. Dr. Jean Carlos Dias - Cesupa – Pará

Vice-presidente Centro-Oeste - Prof. Dr. José Querino Tavares Neto - UFG – Goiás

Vice-presidente Sul - Prof. Dr. Leonel Severo Rocha - Unisinos – Rio Grande do Sul

Vice-presidente Sudeste - Profa. Dra. Rosângela Lunardelli Cavallazzi - UFRJ/PUCRio – Rio de Janeiro

Vice-presidente Nordeste - Prof. Dr. Raymundo Juliano Feitosa - UNICAP - Pernambuco

Representante Discente: Prof. Dr. Abner da Silva Jaques - UPM/UNIGRAN - Mato Grosso do Sul

Conselho Fiscal:

Prof. Dr. José Filomeno de Moraes Filho - UFMA - Maranhão

Prof. Dr. Caio Augusto Souza Lara - SKEMA/ESDHC/UFMG - Minas Gerais

Prof. Dr. Valter Moura do Carmo - UFERSA - Rio Grande do Norte

Prof. Dr. Fernando Passos - UNIARA - São Paulo

Prof. Dr. Edinilson Donisete Machado - UNIVEM/UENP - São Paulo

Secretarias

Relações Institucionais:

Prof. Dra. Claudia Maria Barbosa - PUCPR - Paraná

Prof. Dr. Heron José de Santana Gordilho - UFBA - Bahia

Profa. Dra. Daniela Marques de Moraes - UNB - Distrito Federal

Comunicação:

Prof. Dr. Robison Tramontina - UNOESC - Santa Catarina

Prof. Dr. Liton Lanes Pilau Sobrinho - UPF/Univali - Rio Grande do Sul

Prof. Dr. Lucas Gonçalves da Silva - UFS - Sergipe

Relações Internacionais para o Continente Americano:

Prof. Dr. Jerônimo Siqueira Tybusch - UFSM - Rio Grande do Sul

Prof. Dr. Paulo Roberto Barbosa Ramos - UFMA - Maranhão

Prof. Dr. Felipe Chiarello de Souza Pinto - UPM – São Paulo

Relações Internacionais para os demais Continentes:

Profa. Dra. Gina Vidal Marcilio Pompeu - UNIFOR - Ceará

Profa. Dra. Sandra Regina Martini - UNIRITTER / UFRGS - Rio Grande do Sul

Profa. Dra. Maria Claudia da Silva Antunes de Souza - UNIVALI – Santa Catarina

Educação Jurídica

Profa. Dra. Viviane Coêlho de Séllos Knoerr - Unicuritiba - PR

Prof. Dr. Rubens Beçak - USP - SP

Profa. Dra. Livia Gaigher Bosio Campello - UFMS – MS

Eventos:

Prof. Dr. Yuri Nathan da Costa Lannes - FDF - São Paulo

Profa. Dra. Norma Sueli Padilha - UFSC - Santa Catarina

Prof. Dr. Juraci Mourão Lopes Filho - UNICHRISTUS - Ceará

Comissão Especial

Prof. Dr. João Marcelo de Lima Assafim - UFRJ - RJ

Profa. Dra. Maria Creusa De Araújo Borges - UFPB - PB

Prof. Dr. Antônio Carlos Diniz Murta - Fumec - MG

Prof. Dr. Rogério Borba - UNIFACVEST - SC

D597

Direito civil contemporâneo I[Recurso eletrônico on-line] organização CONPEDI

Coordenadores: Adriana Fasolo Pilati, Horácio Monteschio, Maria Cristina Zainaghi – Florianópolis: CONPEDI, 2025.

Inclui bibliografia

ISBN: 978-65-5274-263-6

Modo de acesso: www.conpedi.org.br em publicações

Tema: Os Caminhos Da Internacionalização E O Futuro Do Direito

1. Direito – Estudo e ensino (Pós-graduação) – Encontros Nacionais. 2. Direito 3. civil contemporâneo. XXXII Congresso Nacional do CONPEDI São Paulo - SP (4: 2025: Florianópolis, Brasil).

CDU: 34

XXXII CONGRESSO NACIONAL DO CONPEDI SÃO PAULO - SP

DIREITO CIVIL CONTEMPORÂNEO I

Apresentação

O XXXII CONGRESSO NACIONAL DO CONPEDI SÃO PAULO - SP, realizado entre os dias 26 até 28 de novembro de 2025, apresentou como temática central “Os caminhos da internacionalização e o futuro do direito”, sediado na Universidade Presbiteriana Mackenzie, Campus Higienópolis, São Paulo.

Na oportunidade, professores e estudantes de direito de todas as regiões do país, vieram a São Paulo para apresentarem seus poster, iniciando-se uma discussão sobre temas relevantes no universo jurídico.

O tema deste grupo DIREITO CIVIL CONTEMPORÂNEO I, contou com poster apresentados no segundo dia do Congresso e, nos brindou, como apresentações excelentes sobre novos temas, bem como de temas importantes que dignificam a pesquisa no âmbito jurídico.

A integra dos poster constam desta publicação. Boa leitura!

Adriana Fasolo Pilati

Horácio Monteschio

Maria Cristina Zainaghi

A FUNÇÃO SOCIAL DO CONTRATO E O AIRBNB: ENTRE A LIBERDADE DE CONTRATAR E A GENTRIFICAÇÃO

Marcelo Benacchio¹
Mateus Portela Lindolfo

Resumo

1. INTRODUÇÃO

A figura do contrato, compreendida por Enzo Roppo (1988, p. 126) como a “roupagem jurídica de operações econômicas”, acompanhou a evolução das formas assumidas pelo Estado nos últimos séculos, desde o modelo liberal até o social. Com o advento deste, em decorrência da insuficiência das teorias burguesas dos direitos fundamentais (Bonavides, 2002, p. 42), novos princípios contratuais foram elaborados pela doutrina e incorporados ao ordenamento jurídico, dentre os quais se destaca a “função social do contrato” – elevado à categoria de norma expressa no art. 421 do Código Civil de 2002, Lei n. 10.406, cuja redação (alterada pela Lei n. 13.874/2019) dispõe que “A liberdade contratual será exercida nos limites da função social do contrato”.

Por conseguinte, pode-se afirmar que, nos tempos atuais, a liberdade de contratar atingiu um estágio mais consciente, sendo intitulada “autonomia privada solidária” (Martins-Costa, 2005, p. 43), cujo traço distintivo em relação aos modelos anteriores jaz em seu fundamento: o alargamento da responsabilidade dos contratantes. Assim, abrandou-se o clássico princípio da “força relativa dos contratos” – *res inter alios acta tertio nec nocet nec prodest* – (Godoy, 2009, p. 135), pois fixou-se a compreensão de que terceiros podem incorrer em prejuízos advindos de um vínculo obrigacional do qual não fizeram parte.

Consequentemente, admite-se que a positivação de tal princípio na lei civil pátria representou um importante passo no que diz respeito à renúncia da “compreensão libertária do contrato”, de cunho fortemente individualista e liberal (Benacchio; Souza, 2023, p. 157). Ganhou espaço, assim, na teoria geral dos contratos, a busca pelo bem-comum, *conditio sine qua non* do Estado social, cuja justificação filosófica encontra embasamento em uma compreensão tomista-aristotélica, pela qual “[...] somente na polis os homens podem viver uma vida autárquica e plena” (Gautério, 2013, p. 77).

2. PROBLEMA DE PESQUISA

Desde a promulgação da Lei n. 10.406/2002 (o vigente Código Civil), novas tendências contratuais que desafiam o princípio da “função social do contrato” (art. 421) despontaram. Desse modo, ao jurista e ao legislador, cada vez mais, incumbiu-se a tarefa de criar soluções

¹ Orientador(a) do trabalho/resumo científico

que equilibrem o direito à livre iniciativa (CF, art. 170) e à liberdade de contratar com a eficácia horizontal dos direitos fundamentais na órbita do direito privado (Sarlet, 2018, p. 77).

Dentre tais hábitos contratuais, avulta o aluguel de curtíssima duração, popularizado pela plataforma Airbnb, fundada em 2008 e utilizada por milhões de usuários ao redor do globo. Entre seus impactos ulteriores indesejados na sociedade, destaca-se o agravamento da gentrificação, conceito elaborado por Ruth Glass, em 1964, que designa a alteração da estrutura socioeconômica de cidades, bairros e distritos para padrões mais elevados, acarretando a expulsão dos moradores de baixa renda (Cerqueira, 2021, p. 71). Tal fenômeno acentua as disparidades entre as classes sociais, bem como afronta as garantias essenciais daqueles que dele são vítimas.

Portanto, demonstra-se relevante o aprofundamento do estudo destas implicações na realidade brasileira a partir dos ditames da “função social do contrato”, a fim de se repensar o “contrato de Airbnb” como um mecanismo que respeite o princípio em debate e que, consequentemente, possibilite o cumprimento dos ideais de liberdade, justiça e solidariedade (CF, art. 3º, I), incompatíveis com o fenômeno da gentrificação.

3. OBJETIVO

Em um primeiro momento, almeja-se compreender em que medida os efeitos ulteriores do contrato de curta locação – popularmente denominado “contrato de Airbnb” –, em especial a gentrificação, desrespeitam o princípio da “função social do contrato” (CC, art. 421) no Brasil. Em um segundo momento, buscar-se-ão meios para que os benefícios oriundos da modalidade contratual em questão não sejam inteiramente sacrificados, de forma a equilibrá-los com os princípios da solidariedade e do alargamento da responsabilidade, preceitos fundamentais às novas teorias contratuais.

4. MÉTODO

Trata-se de pesquisa bibliográfica e documental, cujos resultados foram obtidos por meio de livros de doutrina, artigos científicos, teses, notícias e dispositivos legais. A abordagem possui natureza dedutiva e investigativa, partindo-se da conceituação da “função social do contrato” para que seja possível a análise de sua (in)compatibilidade com o contrato de locação de curta duração.

5. RESULTADOS ALCANÇADOS

Para se compreender o princípio da “função social do contrato” (CC, art. 421), é imprescindível compreender o sentido das palavras que a compõem. Segundo Fábio Konder

Comparato (1986, apud Godoy, 2003, p. 114), entende-se por “função” o “poder de dar destino determinado a um objeto ou a uma relação jurídica”; por “social”, diz-se o objetivo que perpassa o interesse do titular do direito. Com isso, identifica-se que, em sua gênese, o princípio em exame destina-se a amparar sujeitos que não compõem o vínculo contratual. É essa a posição de Humberto Theodoro Júnior (2008, p. 13), o qual afirma ser a diferença nuclear entre “função social” e “boa-fé objetiva” a preocupação daquela com terceiros alheios ao contrato, enquanto esta busca estabelecer padrões de correção e eticidade entre as partes do vínculo obrigacional. É no mesmo sentido a opinião de Silva, Queroz, Thamay e Junior (2021, p. 126), para os quais a “função social do contrato” revela “[...] uma segurança imposta para controlar e limitar as consequências ou os reflexos que derivam do objeto contratual celebrado entre privados.”

Todavia, para se garantir a concreção deste princípio nos contratos de curta duração, a mera intervenção e revisão judicial não se mostram suficientes, visto que a acentuação da gentrificação é tida como consequência da modalidade contratual como um todo, ou, então, de sua falta de regulamentação.

Finalmente, defende-se que a abolição de tal contrato é indesejada, pois dificultaria os interesses privados e econômicos, tanto da plataforma Airbnb e similares quanto de seus usuários. Por outro lado, a ausência de regulação e de políticas públicas eficientes que alinhem os objetivos solidários da Constituição Federal com a liberdade de contratar é uma questão a ser enfrentada. Assume-se, então, um posicionamento aristotélico na presente pesquisa, pelo qual as hipóteses a serem levantadas para o equilíbrio entre os juízos expostos obedecerão à justiça como proporção: “justo, neste sentido, será, então, o meio entre os extremos [desproporcionais], tal como o injusto [...] é o desproporcional” (Aristóteles, 2018, p. 100).

Palavras-chave: função social do contrato, novos princípios contratuais, gentrificação, autonomia privada solidária

Referências

ARISTÓTELES. Coleção Fora de Série - Ética a Nicômaco - 2ª Edição 2018. Rio de Janeiro: Forense, 2018. E-book.

BONAVIDES, Paulo. Do Estado Liberal ao Estado Social. 7. ed. São Paulo: Malheiros Editores, 2004.

CERQUEIRA, Eugênia Dória Viana. A oferta de Airbnb como expressão da gentrificação e da turistificação em Paris. Revista GEOUSP: Espaço e Tempo (Online), v. 25, n. 3, p. 70-88, 2021. Disponível em: <https://revistas.usp.br/geousp/article/view/186396/177789>. Acesso em:

15 ago. 2025.

GAUTÉRIO, Maria de Fátima Prado. A justiça social segundo a ótica de Santo Tomás de Aquino e o Magistério Pontifício. JURIS, Rio Grande, v. 20, p. 67-92, 2013. Disponível em: <https://periodicos.furg.br/juris/article/view/5697/3585>. Acesso em: 13 ago. 2025.

GODOY, Cláudio Luiz Bueno de. A função social do contrato. 3. ed. São Paulo: Saraiva, 2009.

GUERRA, Alexandre de Mello; BENACCHIO, Marcelo. Teoria geral do contrato aplicada aos contratos administrativos: ensaio sobre a função pública e a autonomia privada na Lei nº 14.133/21. In: Direito Público contemporâneo – A nova LINDB e as novas leis de Licitações e Contratos Administrativos e de Improbidade Administrativa. São Paulo, 28 jun. 2023. p. 155-188. Disponível em: <https://www.tjsp.jus.br/download/EPM/Publicacoes/ObrasJuridicas/i.3.%20teoria%20geral%20do%20contrato.pdf?d=638234828538578471>. Acesso em: 13 ago. 2025.

ROPPO, Enzo. O contrato. Coimbra: Livraria Almedina, 1988.

SARLET, Ingo Wolfgang. A eficácia dos direitos fundamentais: uma teoria geral dos direitos fundamentais na perspectiva constitucional. 13 ed. Porto Alegre: Livraria do Advogado, 2018.

SILVA, Giselly P.; QUEIROZ, Paulo Victor O.; THAMAY, Rennan; JUNIOR, Vanderlei G. A Função Social do Contrato – Atualizado de acordo com a Lei da Liberdade Econômica (Lei 13.874/2019) e o Regime Jurídico Emergencial de Direito Privado (Lei 14.010/2020). São Paulo: Almedina Brasil, 2021. E-book.

THEODORO JÚNIOR, Humberto. O contrato e sua função social. Rio de Janeiro: Forense, 2008.