



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1958752 - SP (2021/0069855-4)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
RECORRENTE : **CHRISTIAN MARCELO CARNEIRO E PINHEIRO**
ADVOGADOS : **LIVIA MARIA SOARES NASCIMBEM E OUTRO(S) - SP433499**
: **RENATA LUCCO GIMENEZ PONCE - SP419358**
RECORRIDO : **CONDOMINIO EDIFICIO LA GALERIE VILA MADALENA**
ADVOGADO : **CAIO ROMERO GAMA DE ALMEIDA E OUTRO(S) - SP312494**

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO ANULATÓRIA DE ASSEMBLEIA CONDOMINIAL. LOCAÇÃO DE IMÓVEL RESIDENCIAL POR CURTA TEMPORADA. PLATAFORMAS DIGITAIS. VEDAÇÃO APROVADA EM ASSEMBLEIA. CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO COM DESTINAÇÃO EXCLUSIVAMENTE RESIDENCIAL. DIREITO DE PROPRIEDADE. HARMONIZAÇÃO COM INTERESSES DA COLETIVIDADE. REEXAME DE FATOS E PROVAS. INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULA CONTRATUAL. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULAS 5 E 7 DO STJ. QUÓRUM QUALIFICADO. DESNECESSIDADE. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL NÃO COMPROVADO. RECURSO ESPECIAL NÃO PROVIDO.

1. Cuida-se de recurso especial interposto contra acórdão do Tribunal de Justiça de São Paulo que, em ação anulatória, reconheceu a validade de deliberação assemblear condominial proibitiva da locação de unidades autônomas por curta temporada mediante plataformas digitais.

2. Objetiva o recursal definir se a vedação a locação por curta temporada em condomínio com destinação exclusivamente residencial configura restrição indevida ao direito de propriedade do condômino e se exige alteração da convenção condominial, com aprovação por quórum qualificado de 2/3 dos condôminos.

3. Exercício do direito do condômino de usar, gozar e dispor de sua unidade autônoma não é absoluto, devendo ser realizado em conformidade com a destinação do edifício e os direitos dos demais condôminos, nos termos dos arts. 1.335 e 1.336, IV, do Código Civil.

4. Instância de origem, com base na análise do conjunto fático-probatório e da convenção do condomínio, concluiu que a locação por curtos períodos, caracterizada pela alta rotatividade de pessoas, assemelha-se à atividade de hospedagem e desvirtua a finalidade exclusivamente residencial do edifício, além de fragilizar a segurança da coletividade.
5. Modificação das premissas fáticas estabelecidas pelo Tribunal estadual, para afastar a natureza análoga à de hospedagem da atividade, demandaria o reexame de provas e a interpretação de cláusulas da convenção condominial, procedimentos vedados pelas Súmulas 5 e 7 do STJ.
6. Deliberação assemblear que proíbe a referida prática, fundamentada na preservação da destinação residencial do condomínio prevista na convenção, não constitui alteração do ato institutivo, mas sim ato de regulamentação do seu uso, circunstância que afasta a exigência de quórum qualificado de 2/3 dos condôminos.
7. Ausência de similitude fática entre o acórdão impugnado e o paradigma apresentado impede o conhecimento do recurso especial pela alínea c do permissivo constitucional.
8. Recurso especial não provido.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 07/10/2025 a 13/10/2025, por unanimidade, conhecer do recurso mas lhe negar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Daniela Teixeira, Nancy Andrichi, Humberto Martins e Ricardo Villas Bôas Cueva votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 14 de outubro de 2025.

Ministro MOURA RIBEIRO
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1958752 - SP (2021/0069855-4)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
RECORRENTE : **CHRISTIAN MARCELO CARNEIRO E PINHEIRO**
ADVOGADOS : **LIVIA MARIA SOARES NASCIMBEM E OUTRO(S) - SP433499**
: **RENATA LUCCO GIMENEZ PONCE - SP419358**
RECORRIDO : **CONDOMINIO EDIFICIO LA GALERIE VILA MADALENA**
ADVOGADO : **CAIO ROMERO GAMA DE ALMEIDA E OUTRO(S) - SP312494**

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO ANULATÓRIA DE ASSEMBLEIA CONDOMINIAL. LOCAÇÃO DE IMÓVEL RESIDENCIAL POR CURTA TEMPORADA. PLATAFORMAS DIGITAIS. VEDAÇÃO APROVADA EM ASSEMBLEIA. CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO COM DESTINAÇÃO EXCLUSIVAMENTE RESIDENCIAL. DIREITO DE PROPRIEDADE. HARMONIZAÇÃO COM INTERESSES DA COLETIVIDADE. REEXAME DE FATOS E PROVAS. INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULA CONTRATUAL. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULAS 5 E 7 DO STJ. QUÓRUM QUALIFICADO. DESNECESSIDADE. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL NÃO COMPROVADO. RECURSO ESPECIAL NÃO PROVIDO.

1. Cuida-se de recurso especial interposto contra acórdão do Tribunal de Justiça de São Paulo que, em ação anulatória, reconheceu a validade de deliberação assemblear condominial proibitiva da locação de unidades autônomas por curta temporada mediante plataformas digitais.

2. Objetiva o recursal definir se a vedação a locação por curta temporada em condomínio com destinação exclusivamente residencial configura restrição indevida ao direito de propriedade do condômino e se exige alteração da convenção condominial, com aprovação por quórum qualificado de 2/3 dos condôminos.

3. Exercício do direito do condômino de usar, gozar e dispor de sua unidade autônoma não é absoluto, devendo ser realizado em conformidade com a destinação do edifício e os direitos dos demais condôminos, nos termos dos arts. 1.335 e 1.336, IV, do Código Civil.

4. Instância de origem, com base na análise do conjunto fático-probatório e da convenção do condomínio, concluiu que a locação por curtos períodos, caracterizada pela alta rotatividade de pessoas, assemelha-se à atividade de hospedagem e desvirtua a finalidade exclusivamente residencial do edifício, além de fragilizar a segurança da coletividade.
5. Modificação das premissas fáticas estabelecidas pelo Tribunal estadual, para afastar a natureza análoga à de hospedagem da atividade, demandaria o reexame de provas e a interpretação de cláusulas da convenção condominial, procedimentos vedados pelas Súmulas 5 e 7 do STJ.
6. Deliberação assemblear que proíbe a referida prática, fundamentada na preservação da destinação residencial do condomínio prevista na convenção, não constitui alteração do ato institutivo, mas sim ato de regulamentação do seu uso, circunstância que afasta a exigência de quórum qualificado de 2/3 dos condôminos.
7. Ausência de similitude fática entre o acórdão impugnado e o paradigma apresentado impede o conhecimento do recurso especial pela alínea *c* do permissivo constitucional.
8. Recurso especial não provido.

RELATÓRIO

Trata-se de recurso especial interposto por CHRISTIAN MARCELO CARNEIRO E PINHEIRO (CHRISTIAN) contra acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo que, em ação anulatória de assembleia condominial, reformou a sentença de primeiro grau para julgar improcedente o pedido autoral.

Na origem, CHRISTIAN ajuizou "ação de obrigação de não fazer c/c anulação de assembleia condominial c/c pedido de tutela de urgência" em face do CONDOMÍNIO EDIFÍCIO LA GALERIE VILA MADALENA (CONDOMÍNIO).

O autor, proprietário de uma unidade autônoma, buscou a anulação da deliberação da Assembleia Geral Extraordinária realizada em 9/10/2019, que proibiu a locação de apartamentos por curta temporada por meio de plataformas digitais, como o Airbnb.

Alegou que a decisão, aprovada por 13 votos a 1 (de um total de 84 unidades), seria nula por exigir quórum qualificado de 2/3 dos condôminos para alteração da Convenção de Condomínio, o que não ocorreu. Sustentou, ainda, que a proibição representava restrição indevida ao seu direito de propriedade e que a locação por temporada não se confunde com atividade hoteleira.

O Juízo da 1ª Vara Cível do Foro Regional XI - Pinheiros, Comarca de São Paulo, julgou procedente o pedido, anulando o item "2" da assembleia e determinando

que o CONDOMÍNIO se abstinhasse de proibir as locações de temporada até regular alteração da Convenção, sob pena de multa de R\$ 10.000,00 [dez mil reais] (e-STJ, fls. 335 a 338).

Inconformado, o CONDOMÍNIO interpôs recurso de apelação, ao qual o Tribunal de Justiça de São Paulo, por acórdão da relatoria do desembargador Carlos Nunes, deu provimento, negando provimento ao recurso adesivo de CHRISTIAN.

O Tribunal paulista reformou a sentença, julgando a ação improcedente, ao entender que a locação por curtos períodos via plataformas digitais se assemelha a atividade de hospedagem, desvirtuando a finalidade exclusivamente residencial do condomínio e fragilizando a segurança. Concluiu que a deliberação assemblear constituiu mera regulamentação do uso, não exigindo quórum qualificado (e-STJ, fls. 538 a 546).

Contra essa decisão, CHRISTIAN interpôs recurso especial, com fundamento nas alíneas *a* e *c* do inciso III do art. 105 da Constituição Federal. Apontou violação dos arts. 48 da Lei nº 8.245/91; 1.335, I, do Código Civil; e 19 da Lei nº 4.591 /64. Reiterou que a locação por curta temporada não descaracteriza a destinação residencial do imóvel, não se confunde com hospedagem, e que a proibição imposta pela assembleia viola seu direito de propriedade, exigindo quórum qualificado para alteração da convenção. Suscitou, ainda, dissídio jurisprudencial com julgado do Tribunal de Justiça de Goiás (e-STJ, fls. 550 a 562).

O recurso especial foi inadmitido na origem pela Presidência da Seção de Direito Privado do TJSP, sob os fundamentos de não demonstração de vulneração aos dispositivos arrolados, incidência da Súmula nº 7 do STJ e ausência de similitude fática (e-STJ, fls. 730 a 732).

Seguiu-se agravo em recurso especial interposto por CHRISTIAN, que, em decisão monocrática da Presidência desta Corte Superior, dele não conheceu por ausência de impugnação específica de todos os fundamentos da decisão agravada (e-STJ, fls. 772 a 774).

Irresignado, CHRISTIAN interpôs agravo interno (e-STJ, fls. 777 a 785), ao qual foi dado provimento para reconsiderar a decisão anterior e, em nova análise, conhecer do agravo em recurso especial, determinando sua autuação como recurso especial (e-STJ, fls. 879 a 881).

O CONDOMÍNIO apresentou contrarrazões ao recurso especial, defendendo a manutenção do acórdão recorrido. Alegou que a atividade exercida por CHRISTIAN tem natureza comercial, análoga a hotelaria, o que contraria a convenção e afeta a segurança dos moradores, sendo válida a deliberação assemblear que visou apenas regulamentar o uso do imóvel de acordo com a sua finalidade. Preliminarmente, arguiu ausência dos pressupostos do recurso especial, como esgotamento das vias ordinárias, prequestionamento e reexame de matéria fático-probatória [Súmula 7 /STJ] (e-STJ, fls. 573 a 588).

É o relatório.

VOTO

O recurso não merece provimento.

De início, cumpre ressaltar que os pressupostos de admissibilidade do recurso especial foram reexaminados na decisão que deu provimento ao agravo interno interposto por CHRISTIAN (e-STJ, fls. 879 a 881), razão pela qual passo diretamente à análise do mérito recursal.

(1) Da natureza da locação, do direito de propriedade e da incidência das Súmulas 5 e 7 do STJ

A controvérsia central reside na possibilidade de o condomínio, cuja convenção estabelece destinação exclusivamente residencial, proibir a locação de unidades autônomas por curta temporada, por meio de plataformas digitais. CHRISTIAN defende que tal prática se amolda à locação por temporada prevista no art. 48 da Lei nº 8.245/91 e que a proibição ofende seu direito de propriedade.

O Tribunal de Justiça de São Paulo, ao analisar a questão, concluiu de forma diversa, assentando que a modalidade de locação praticada por CHRISTIAN, dadas as suas características, desvirtuava a finalidade residencial do edifício.

Constou do acórdão recorrido:

Mencionada decisão além de encontrar se em consonância com a destinação do condomínio, também respeitou o procedimento exigido pela legislação civil. Isso porque, como elucidado quando do julgamento do Agravo de Instrumento, a disponibilização do imóvel junto ao site “airbnb” se assemelha aos contratos de hospedaria e pensão, atividade econômica que não se coaduna com a finalidade do Condomínio réu.

Não obstante, é inegável que a locação por curtos períodos implica no aumento exponencial da rotatividade de pessoas estranhas no Condomínio, fato que fragiliza a segurança dos demais condôminos e possuidores.

Nestes termos, verifica se que a restrição imposta pela Assembleia Extraordinária não alterou a Convenção Condominial, mas tão somente regulamentou o período de locação, limitação plenamente viável eis que inspirada na proteção dos interesses da coletividade (e-STJ, fls. 538 a 546).

Com efeito, o direito de propriedade do condômino, embora assegurado pelo art. 1.335, I, do Código Civil, não é ilimitado. Ele deve ser exercido em harmonia com os direitos dos demais moradores e em observância às regras estabelecidas na convenção de condomínio, especialmente no que tange à destinação da edificação, conforme impõe o art. 1.336, IV, do mesmo diploma legal.

No caso, o Tribunal paulista, soberano na análise do acervo fático-probatório e das cláusulas da convenção, estabeleceu que a atividade de locação por curtos e sucessivos períodos, mediada por plataformas digitais, pela sua dinâmica de alta rotatividade e sem vínculo duradouro com o imóvel, se assemelha a uma atividade comercial de hospedagem e, por isso, é incompatível com a destinação exclusivamente residencial prevista na convenção.

Rever essa conclusão, para acolher a tese de CHRISTIAN de que se trata de mera locação residencial por temporada, exigiria necessariamente o reexame do conjunto de fatos e provas dos autos, bem como a interpretação das cláusulas da convenção de condomínio, procedimentos vedados em sede de recurso especial, a teor do que dispõem as Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

(2) Da desnecessidade de quórum qualificado

Afastada a possibilidade de se reanalisar a premissa de que a atividade praticada por CHRISTIAN é incompatível com a finalidade residencial do condomínio, a questão sobre a necessidade de quórum qualificado para a deliberação em assembleia perde força.

Se a proibição não representou uma inovação ou uma alteração da destinação do imóvel, mas sim uma medida de regulamentação para fazer cumprir o que já estava previsto na convenção – a finalidade exclusivamente residencial –, não há que se falar em necessidade de alteração do ato constitutivo do condomínio.

Dessa forma, a deliberação não se submetia ao quórum qualificado de 2/3 dos condôminos, previsto no art. 1.351 do Código Civil para alteração da convenção, sendo suficiente a aprovação pela maioria dos votos dos condôminos presentes, nos termos do art. 1.352 do mesmo código, quórum que foi devidamente alcançado na assembleia em questão.

O acórdão recorrido, portanto, não violou os dispositivos legais invocados.

(3) Do dissídio jurisprudencial

Por fim, o dissídio jurisprudencial suscitado também não pode ser conhecido.

A análise do acórdão recorrido revela que a decisão foi fundamentada nas particularidades do caso concreto, especialmente no teor da convenção do CONDOMÍNIO e nas características da atividade desenvolvida por CHRISTIAN.

A ausência de similitude fática entre o acórdão impugnado e o paradigma apresentado impede o conhecimento do recurso especial pela alínea c do permissivo constitucional.

Nessas condições, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso especial.

MAJORO os honorários advocatícios sucumbenciais fixados em desfavor de CHRISTIAN MARCELO CARNEIRO E PINHEIRO para R\$ 2.500,00 (dois mil e quinhentos reais), nos termos do art. 85, § 11, do CPC.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

**REsp 1.958.752 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2021/0069855-4

Número de Origem:

10011659720178260510 10128004920198260011

Sessão Virtual de 07/10/2025 a 13/10/2025

Relator

Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. LINDÔRA MARIA ARAÚJO

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : CHRISTIAN MARCELO CARNEIRO E PINHEIRO

ADVOGADOS : LIVIA MARIA SOARES NASCIMBEM E OUTRO(S) - SP433499

RENATA LUCCO GIMENEZ PONCE - SP419358

RECORRIDO : CONDOMINIO EDIFICIO LA GALERIE VILA MADALENA

ADVOGADO : CAIO ROMERO GAMA DE ALMEIDA E OUTRO(S) - SP312494

**ASSUNTO : DIREITO CIVIL - COISAS - PROPRIEDADE - CONDOMÍNIO EM EDIFÍCIO -
DIREITOS / DEVERES DO CONDÔMINO**

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 07/10/2025 a 13/10/2025, por unanimidade, decidiu conhecer do recurso mas lhe negou provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Daniela Teixeira, Nancy Andrichi, Humberto Martins e Ricardo Villas Bôas Cueva votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 13 de outubro de 2025