SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1954824 - MG (2021/0253877-0)

RELATOR	**:**	**MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
RECORRENTE	:	CONDOMINIO EDIFICIO BEATRIZ CAMARA
ADVOGADOS	:	THIAGO PIRES VILELA - MG106747
		FREDERICO GUIMARAES MARRA - MG134292
RECORRIDO	:	MARILIA BELISARIO BOUCHARDET TUNES
ADVOGADOS	:	JOAO HENRIQUE NORONHA RENAULT - MG062004
		EOLO YBERÊ LÍBERA - MG042537
INTERES.	:	AIRBNB PLATAFORMA DIGITAL LTDA - ASSISTENTE
ADVOGADOS	:	PEDRO OLIVEIRA DA COSTA - RJ097550
		FELIPE EVARISTO DOS SANTOS GALEA - SP220280
		JOSE EDUARDO MARTINS CARDOZO - SP067219
		VITOR AUGUSTO JOSÉ BUTRUCE - DF056670
		ANDRE MACEDO DE OLIVEIRA - DF015014
		HUGO NUNES NAKASHOJI NASCIMENTO - DF069604

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. CONDOMÍNIO EDILÍCIO RESIDENCIAL. OFERTA DE IMÓVEL PARA CURTAS ESTADIAS. VEICULAÇÃO EM PLATAFORMA DIGITAL (AIRBNB). LOCAÇÃO POR TEMPORADA. DESCARACTERIZAÇÃO. CONTRATO ATÍPICO. ALTERAÇÃO DA DESTINAÇÃO RESIDENCIAL. VEDAÇÃO CONSTANTE DA CONVENÇÃO CONDOMINIAL. POSSIBILIDADE. PRECEDENTE DA SEGUNDA SEÇÃO. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO E PROVIDO.

1. A oferta de imóveis por meio de plataformas digitais, por si só, não é suficiente para determinar o enquadramento legal da atividade.

2. Consoante a tese fixada majoritariamente pela Segunda Seção no julgamento do REsp n. 2.121.055/MG (relatora Ministra Nancy Andrighi, julgado em 7/5/2026, DJEN de 29/6/2026), a utilização do

Documento eletrônico VDA59642910 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 01/09/2026 15:48:24
Publicação no DJEN/CNJ de 18/09/2026. Código de Controle do Documento: a06f8b89-a9c0-4823-b00d-f4aa9e8875e2

imóvel marcada por frequência e habitualidade da sua disponibilização em baixa quantidade de diárias descaracteriza a locação por temporada e desvirtua a destinação residencial.

3. O direito de propriedade não se opera de forma absoluta, encontrando limites nas restrições impostas pela Constituição Federal, pelo Código Civil e pela legislação específica que rege os condomínios edilícios.

4. Tendo o Tribunal de origem consignado que a convenção de condomínio veda a destinação do imóvel para fins diversos do residencial, deve ser provido o recurso especial para reconhecer legítima a vedação imposta à parte autora.

5. Recurso especial conhecido e provido.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, após o voto-vista do Ministro Raul Araújo, dando provimento ao recurso especial, e a retificação do voto do relator no mesmo sentido, ratificando seu primeiro voto, por maioria, dar provimento ao recurso nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Votaram vencidos os Srs. Ministros Marco Buzzi e Antonio Carlos Ferreira.

Votaram com o Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA os Srs. Ministros Raul Araújo e Maria Isabel Gallotti.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Raul Araújo.

Ausente o Sr. Ministro Marco Buzzi.

Não participou do julgamento o Sr. Ministro Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG).

Brasília, 18 de agosto de 2026.

Ministro João Otávio de Noronha
Relator

Documento eletrônico VDA59642910 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 01/09/2026 15:48:24
Publicação no DJEN/CNJ de 18/09/2026. Código de Controle do Documento: a06f8b89-a9c0-4823-b00d-f4aa9e8875e2

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1954824 - MG (2021/0253877-0)

RELATOR	**:**	**MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
RECORRENTE	:	CONDOMINIO EDIFICIO BEATRIZ CAMARA
ADVOGADOS	:	THIAGO PIRES VILELA - MG106747
		FREDERICO GUIMARAES MARRA - MG134292
RECORRIDO	:	MARILIA BELISARIO BOUCHARDET TUNES
ADVOGADOS	:	JOAO HENRIQUE NORONHA RENAULT - MG062004
		EOLO YBERÊ LÍBERA - MG042537
INTERES.	:	AIRBNB PLATAFORMA DIGITAL LTDA - ASSISTENTE
ADVOGADOS	:	PEDRO OLIVEIRA DA COSTA - RJ097550
		FELIPE EVARISTO DOS SANTOS GALEA - SP220280
		JOSE EDUARDO MARTINS CARDOZO - SP067219
		VITOR AUGUSTO JOSÉ BUTRUCE - DF056670
		ANDRE MACEDO DE OLIVEIRA - DF015014
		HUGO NUNES NAKASHOJI NASCIMENTO - DF069604

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. CONDOMÍNIO EDILÍCIO RESIDENCIAL. LOCAÇÃO POR TEMPORADA. OFERTA POR MEIO DE PLATAFORMA DIGITAL (AIRBNB). ALTERAÇÃO DA DESTINAÇÃO RESIDENCIAL. IRRELEVÂNCIA. CONTRATO ATÍPICO DE HOSPEDAGEM. NÃO CARACTERIZAÇÃO. ALTA ROTATIVIDADE DE PESSOAS ESTRANHAS AO CONDOMÍNIO. POTENCIAL AMEAÇA À SEGURANÇA, AO SOSSEGO E À SAÚDE DOS CONDÔMINOS. POSSIBILIDADE DE RESTRIÇÃO PELO CONDOMÍNIO. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO E PROVIDO.

1. A locação por temporada exige apenas a observância de dois critérios: destinação (residencial) e limitação temporal (prazo máximo de 90 dias).

2. A oferta de imóveis por meio de plataformas digitais, por si só, não é suficiente para determinar o enquadramento legal da atividade.

3. Para configuração do contrato de hospedagem, os serviços prestados devem ter caráter de contraprestação, o que não se verifica na simples oferta de vaga de garagem, internet *wi-fi* e TV a cabo.

4. O direito de propriedade não se opera de forma absoluta, encontrando limites nas restrições impostas pela Constituição Federal, pelo Código Civil e pela legislação específica que rege os condomínios edilícios.

5. "A afetação do sossego, da salubridade e da segurança, causada pela alta rotatividade de pessoas estranhas e sem compromisso duradouro com a comunidade na qual estão temporariamente inseridas, é o que confere razoabilidade a eventuais restrições impostas com fundamento na destinação prevista na convenção condominial" (REsp n. 1.884.483/PR, Terceira Turma).

6. Recurso especial conhecido e provido.

RELATÓRIO

Trata-se de ação declaratória cumulada com pedido de preceito cominatório ajuizada por MARÍLIA BELISÁRIO BOUCHARDET TUNES em desfavor do CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO BEATRIZ CÂMARA, situado à Rua Costa Rica n. 295, Sion, Belo Horizonte (MG), tendo por objeto controvérsia acerca da locação de seu apartamento em curtos períodos de tempo, por intermédio de plataforma digital (AIRBNB), o que, ao ver do Condomínio, estaria em desacordo com o art. 4º da convenção condominial, que veda a locação comercial do imóvel.

Alegou a autora que mescla a utilização direta do imóvel com locações por temporada; que a locação por temporada não traz nenhum risco potencial, tanto que, em meses que aluga seu imóvel, nunca houve problema para o condomínio; que as locações tradicionais não fazem triagem absoluta da origem e antecedentes dos locatários, ao revés, o que costumam verificar é tão somente a capacidade de pagamento do locatário; que a locação por temporada encontra respaldo na Lei n. 8.245/1991, não havendo previsão de prazo mínimo, de modo que configura uma

grosseira distorção equipará-la a hotelaria apenas em face do prazo locado; que os locatários fazem uso residencial do imóvel; e que o art. 1.335 do Código Civil, no inciso I, lhe assegura o direito de usar sua unidade e dela fruir e livremente dispor, naturalmente em respeito às normas condominiais, que não foram descumpridas no caso, à míngua de proibição da locação por temporada.

Argumentou ainda que a prática não configura serviço de hotelaria, previsto na Lei n. 11.771/2008, por ser este organizado como forma de exploração de atividade econômica com o oferecimento de serviços. Aduziu que o anúncio pela plataforma digital oferece maior segurança, na medida em que, ali, locatários e locadores são mutuamente avaliados, o que auxilia na melhor triagem das pessoas interessadas.

Requereu a antecipação de tutela para que o Condomínio fosse coibido de lhe proibir a locação do apartamento por temporada até decisão final da ação e a procedência dos pedidos, com a condenação da parte requerida aos consectários legais.

A liminar foi deferida e mantida em agravo de instrumento.

A sentença julgou procedente o pedido exordial.

O Tribunal de Justiça de Minas Gerais desproveu a apelação do Condomínio em acórdão assim ementado (fl. 339):

> APELAÇÃO. PRINCÍPIO DA DIALETICIDADE. DECLARATÓRIA E COMINATÓRIA. LOCAÇÃO POR TEMPORADA. DIREITO DE PROPRIEDADE. Os recursos devem ser claros e objetivos para demonstrar a irresignação do recorrente com relação ao trabalho decisório. A locação celebrada por meio da plataforma digital "Airbnb" não equivale à definição de hospedagem trazida pela Lei n. 11.771/2008, mas à definição de locação por temporada prevista pelo art. 48, Lei 8.245/91. É ilícita a proibição da locação do imóvel de forma temporária, por privar o condômino do regular exercício de direito de propriedade.

Sobreveio a interposição de recurso especial, em que se aponta violação dos arts. 48 da Lei n. 8.245/1991 e 23 da Lei n. 11.771/2008, por ter o acórdão recorrido considerado a atividade exercida pela recorrida como locação por temporada, quando, na verdade, apresenta aspectos que caracterizam serviços de hospedagem.

Aduz o recorrente que a plataforma utilizada pela recorrida para anúncio de seu imóvel (AIRBNB) assemelha-se a uma rede social destinada à utilização de imóveis como se hotéis fossem, tanto que o imóvel é locado com conveniência e serviços típicos de hotel, horários de *check-in* e *check-out* e mediante cobrança de diária.

Afirma que "as características da finalidade residencial da locação por temporada não coadunam com a eventualidade e transitoriedade da atividade exercida pela Recorrida" (fl. 363).

Assevera que, "diante da grande conectividade da plataforma, que permite interações praticamente em tempo real, tem-se uma alta rotatividade de hóspedes ferindo, inclusive, o aspecto residencial do condomínio, bem como afetando o sossego e a segurança dos condôminos" (fl. 363).

Conclui que a recorrida estaria fazendo utilização comercial do imóvel, a qual é vedada pelo art. 4º da Convenção do Condomínio. Assim, pugna pelo conhecimento e provimento do recurso especial para que se reforme o acórdão recorrido, julgando-se improcedentes os pedidos exordiais.

A parte recorrida apresentou contrarrazões com preliminar de inépcia da peça recursal por desatendimento do disposto no art. 1.029 do CPC (fls. 380-394).

O recurso foi admitido na origem (fls. 399-402).

AIRBNB PLATAFORMA DIGITAL LTDA. requereu seu ingresso no feito, na qualidade de assistente simples da autora, ora recorrida.

Intimadas as partes a se manifestar sobre o pleito, apenas o recorrente se pronunciou, impugnando a pretensão ao fundamento de não ter sido demonstrado o interesse jurídico e de já ter sido ultrapassado o prazo para contrarrazões ao recurso especial.

Por entender patente o interesse jurídico, deferi o pleito nos termos do art. 121 e seguintes do CPC.

É o relatório.

VOTO

Inicialmente, afasto a preliminar de inépcia da peça recursal, suscitada pela parte recorrida. A leitura das razões recursais permite a exata compreensão da controvérsia, estando presentes os requisitos insculpidos no art. 1.029 do CPC.

A controvérsia a ser dirimida envolve a qualificação jurídica da atividade realizada pela autora, ora recorrida, que aluga seu imóvel por curtas temporadas, por intermédio de plataforma digital, no caso, o AIRBNB.

O Condomínio, recorrente, sustenta tratar-se de atividade que apresenta aspectos próprios de serviços de hospedagem, previstos no art. 23 da Lei n. 11.771/2008; portanto, atividade comercial, destinação que é vetada pela convenção condominial.

Por sua vez, a autora alega que apenas faz locação por temporada de seu imóvel, modalidade prevista no art. 48 da Lei n. 8.245/1991 que não descaracteriza a destinação residencial do imóvel. Invoca seu direito de usar seu imóvel e dele fruir e livremente dispor, previsto no inciso I do art. 1.335 do Código Civil.

A questão não é nova no âmbito do Superior Tribunal de Justiça, que sobre ela já se pronunciou por intermédio de ambas as Turmas de Direito Privado.

O primeiro precedente foi examinado pela Quarta Turma. Trata-se do REsp n. 1.819.075/RS, cujas conclusões foram assim sintetizadas:

> DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. CONDOMÍNIO EDILÍCIO RESIDENCIAL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE NÃO FAZER. LOCAÇÃO FRACIONADA DE IMÓVEL PARA PESSOAS SEM VÍNCULO ENTRE SI, POR CURTOS PERÍODOS. CONTRATAÇÕES CONCOMITANTES, INDEPENDENTES E INFORMAIS, POR PRAZOS VARIADOS. OFERTA POR MEIO DE PLATAFORMAS DIGITAIS ESPECIALIZADAS DIVERSAS. HOSPEDAGEM ATÍPICA. USO NÃO RESIDENCIAL DA UNIDADE CONDOMINIAL. ALTA ROTATIVIDADE, COM POTENCIAL AMEAÇA À SEGURANÇA, AO SOSSEGO E À SAÚDE DOS CONDÔMINOS. CONTRARIEDADE À CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO QUE PREVÊ DESTINAÇÃO RESIDENCIAL. RECURSO IMPROVIDO.
>
> 1. Os conceitos de domicílio e residência (CC/2002, arts. 70 a 78), centrados na ideia de permanência e habitualidade, não se coadunam com as características de transitoriedade, eventualidade e temporariedade efêmera, presentes na hospedagem, particularmente naqueles moldes anunciados por meio de plataformas digitais de hospedagem.
>
> 2. Na hipótese, tem-se um contrato atípico de hospedagem, que se equipara à nova modalidade surgida nos dias atuais, marcados pelos influxos da avançada tecnologia e pelas facilidades de comunicação e acesso proporcionadas pela rede mundial da internet, e que se vem tornando bastante popular, de um lado, como forma de incremento ou complementação de renda de senhorios, e, de outro, de obtenção, por viajantes e outros interessados, de acolhida e abrigo de reduzido custo.
>
> 3. Trata-se de modalidade singela e inovadora de hospedagem de pessoas, sem vínculo entre si, em ambientes físicos de estrutura típica residencial familiar, exercida sem inerente profissionalismo por aquele que atua na produção desse serviço para os interessados, sendo a atividade comumente anunciada por meio de plataformas digitais variadas. As ofertas são feitas por proprietários ou possuidores de imóveis de padrão residencial, dotados de espaços ociosos, aptos ou adaptados para acomodar, com certa privacidade e limitado conforto, o interessado, atendendo, geralmente, à demanda de pessoas menos exigentes, como jovens estudantes ou viajantes, estes por motivação turística ou laboral, atraídos pelos baixos preços cobrados.
>
> 4. Embora aparentemente lícita, essa peculiar recente forma de hospedagem não encontra, ainda, clara definição doutrinária, nem tem legislação reguladora no Brasil, e, registre-se, não se confunde com aquelas espécies tradicionais de locação, regidas pela Lei 8.245/91, nem mesmo com aquela menos antiga, genericamente denominada de aluguel por temporada (art. 48 da Lei de Locações).
>
> 5. Diferentemente do caso sob exame, a locação por temporada não prevê aluguel informal e fracionado de quartos existentes num imóvel para hospedagem de distintas pessoas estranhas entre si, mas sim a locação plena e formalizada de imóvel adequado a servir de residência temporária para determinado locatário e, por óbvio, seus familiares ou amigos, por prazo não superior a noventa dias.
>
> 6. Tampouco a nova modalidade de hospedagem se enquadra dentre os usuais tipos de hospedagem ofertados, de modo formal e profissionalizado, por hotéis,

pousadas, hospedarias, motéis e outros estabelecimentos da rede tradicional provisora de alojamento, conforto e variados serviços à clientela, regida pela Lei 11.771/2008.

7. O direito de o proprietário condômino usar, gozar e dispor livremente do seu bem imóvel, nos termos dos arts. 1.228 e 1.335 do Código Civil de 2002 e 19 da Lei 4.591/64, deve harmonizar-se com os direitos relativos à segurança, ao sossego e à saúde das demais múltiplas propriedades abrangidas no Condomínio, de acordo com as razoáveis limitações aprovadas pela maioria de condôminos, pois são limitações concernentes à natureza da propriedade privada em regime de condomínio edilício.

8. O Código Civil, em seus arts. 1.333 e 1.334, concede autonomia e força normativa à convenção de condomínio regularmente aprovada e registrada no Cartório de Registro de Imóveis competente. Portanto, existindo na Convenção de Condomínio regra impondo destinação residencial, mostra-se indevido o uso de unidades particulares que, por sua natureza, implique o desvirtuamento daquela finalidade (CC/2002, arts. 1.332, III, e 1.336, IV).

9. Não obstante, ressalva-se a possibilidade de os próprios condôminos de um condomínio edilício de fim residencial deliberarem em assembleia, por maioria qualificada (de dois terços das frações ideais), permitir a utilização das unidades condominiais para fins de hospedagem atípica, por intermédio de plataformas digitais ou outra modalidade de oferta, ampliando o uso para além do estritamente residencial e, posteriormente, querendo, incorporarem essa modificação à Convenção do Condomínio.

10. Recurso especial desprovido. (REsp n. 1.819.075/RS, relator Ministro Luis Felipe Salomão, relator para o acórdão Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 20/4/2021, DJe de 27/5/2021.)

A partir dos moldes e circunstâncias delineados pelas instâncias de origem, referido acórdão concluiu que estaria configurado um contrato atípico de hospedagem, uma vez que não atendidos os requisitos para reconhecimento do caráter residencial da ocupação. Confiram-se passagens do voto condutor do julgado:

Como se vê, os conceitos de domicílio e residência (CC/2002, arts. 70 a 78), centrados na ideia de permanência e habitualidade, não se coadunam com as características de transitoriedade, eventualidade e temporariedade efêmera, presentes na hospedagem, particularmente naqueles moldes anunciados por meio de plataformas digitais de hospedagem.

[...]

Com efeito, o que se discute no caso é justamente o caráter efêmero e transitório das hospedagens realizadas pelos recorrentes, sendo certo que a queixa do Condomínio refere-se expressamente à *"alta rotatividade de pessoas"*, conforme expressamente referido pelo v. acórdão recorrido:

[...]

Ocorre que a divergência entre os litigantes não está em que os ora recorrentes possam alugar regularmente seus apartamentos por período de tempo mais duradouro

a determinados inquilinos, mas sim na prática frequente e continuada de, mediante remuneração, admitirem e acolherem terceiros, estranhos entre si, em cômodos existentes nos apartamentos, por curtos períodos de tempo, com considerável rotatividade de ocupantes, ameaçando potencialmente a segurança das moradias situadas no edifício residencial.

[...]

Como se vê, diferentemente do caso sob exame, a locação por temporada não prevê aluguel informal e fracionado, de quartos existentes num imóvel, para hospedagem de distintas pessoas sem vínculo entre si, mas sim a locação plena e formalizada de imóvel adequado a servir de residência temporária para determinado locatário e, por óbvio, seus familiares ou amigos, por prazo não superior a noventa dias.

Acerca dos contratos de locação por temporada, ensina o ilustrado Professor SÍLVIO DE SALVO VENOSA:

> ***"Como existe um prazo determinado para essa modalidade de locação, noventa dias, há necessidade de contrato escrito. A locação verbal não pode reger esta situação, já que fica subordinada ao art. 47. [...] Na prática, porém, como se trata de locação excepcional e a prazo certo, se torna incompatível com o contrato verbal. Deve ao menos existir prova escritra de que se trata de locação por temporada".***
>
> (*in* Lei do Inquilinato Comentada: doutrina e prática: Lei 8.245, de 18-10-1991 / Sílvio de Salvo Venosa - 13ª ed. - São Paulo: Atlas, 2014, p. 232/234)

Assim, mostra-se correto o entendimento das instâncias ordinárias de que os negócios jurídicos realizados pelos recorrentes não se enquadram nas hipóteses de locação previstas na Lei 8.245/91, configurando, na prática, **contrato atípico de hospedagem.**

Contrato atípico de hospedagem porque também inexistente, nas peculiares circunstâncias em que se dá a prestação do serviço, qualquer estrutura ou profissionalismo suficiente, exigidos na legislação pertinente, para a caracterização da atividade como empresarial e, assim, atrair a incidência da Lei 11.771/2008, referente ao turismo e à atividade de hospedagem típica.

[...]

No caso dos autos, tem-se um **contrato atípico de hospedagem**, expressando uma nova modalidade, singela e inovadora de hospedagem de pessoas, sem vínculo entre si, em ambientes físicos de padrão residencial e de precário fracionamento para utilização privativa, de limitado conforto, exercida sem inerente profissionalismo por proprietário ou possuidor do imóvel, sendo a atividade comumente anunciada e contratada por meio de plataformas digitais variadas.

[...]

De fato, termos como *hospedagem, acomodação, anfitrião, viajante, hóspedes*, e outros, parecem mesmo fazer parte da concepção desse novo tipo de negócio, conforme destacado pela própria empresa *Airbnb*, que, em seu sítio eletrônico (*site*), apresenta-se ao público e anuncia o negócio, que incrementa e apoia, no seguinte termos:

> *"O Airbnb é uma plataforma de acomodação que* ***conecta viajantes*** *a* ***pessoas ou empresas que têm espaço disponível para aluguel"*** (https://www.airbnb.com.br/help/article/2588/hospedagem-repons%C3%A1vel-no-brasil)

> **Embarque em uma nova aventura**
>
> **Ao hospedar**, você pode aproveitar a flexibilidade de ser seu próprio chefe, ganhar uma renda extra e criar laços para a vida toda.
>
> Explora o mundo das hospedagens.
>
> **Hospede com confiança**
>
> Temos de tudo para que você seja um sucesso: atendimento 24h, uma comunidade de anfitriões prestativa, ferramentas personalizadas, informações relvantes, material educativo, e muito mais.
>
> Como ajudamos os anfitriões.

> Assim, o *contrato atípico de hospedagem* sob exame configura atividade aparentemente lícita, desde que não contrarie a Lei de regência do contrato de hospedagem típico, regulado pela Lei 11.771/2008, como autoriza a norma do art. 425 do Código Civil, ao dizer: *"É lícito às partes estipular contratos atípicos, observadas as normas gerais fixadas neste Código"*.
>
> Cabe agora examinar se o *contrato atípico de hospedagem* caracteriza destinação comercial ou não residencial aos imóveis, contrariando a convenção condominial, que prevê destinação residencial para os apartamentos.
>
> [...]
>
> A forma de utilização do imóvel pretendida pelos recorrentes altera a finalidade residencial do Edifício, exigindo relevantes adaptações na estrutura de controle de entrada e saída de pessoas e veículos do prédio, sob pena de ensejar potencial ameaça à segurança e ao sossego de todos.

Merecem destaque algumas considerações trazidas pelo voto do Ministro Antonio Carlos Ferreira, *in verbis*:

> Em tais circunstâncias, consigno e reafirmo meu entendimento pessoal de que a contração realizada por meio de aplicativos em plataformas como o "Airbnb" não implica transformar, por si, a locação do imóvel em atividade comercial. São as características dos serviços prestados, aferidas caso a caso, que podem ensejar o reconhecimento da prestação de serviços de hospedagem, desqualificando a mera locação para temporada (prevista nos arts. 49, 49 e 50 da Lei do Inquilinato).
>
> O caso sob julgamento, portanto, resume-se a definir a utilização conferida aos imóveis da recorrente, porque o uso comercial da unidade é proibido pelo estatuto condominial. E como muito bem demonstrado pelo voto divergente, a situação descrita nos autos caracteriza uma modalidade atípica de hospedagem, evidenciando o uso comercial.

O segundo precedente que merece destaque é oriundo da Terceira Turma. Trata-se do REsp n. 1.884.483/PR, em que se analisou a possibilidade de condomínios residenciais fixarem prazo mínimo de locação das unidades

autônomas. As conclusões foram exaradas na seguinte ementa, já adequada em embargos de declaração:

> RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. AÇÃO DE ANULAÇÃO DE ASSEMBLEIA CONDOMINIAL. CONVENÇÃO. DESTINAÇÃO EXCLUSIVAMENTE RESIDENCIAL. PREVISÃO. LOCAÇÃO. PRAZO INFERIOR A 90 (NOVENTA) DIAS. PROIBIÇÃO. POSSIBILIDADE. FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE. ART. 1.446, IV, DO CÓDIGO CIVIL. USO DE PLATAFORMAS DIGITAIS. ASPECTO IRRELEVANTE.
>
> 1. Recurso especial interposto contra acórdão publicado na vigência do Código de Processo Civil de 2015 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ).
>
> 2. Delimitação da controvérsia: saber se os condomínios residenciais podem ou não fixar tempo mínimo de locação das unidades autônomas ou até mesmo impedir a utilização de determinado meio para tal finalidade, a exemplo das plataformas digitais de hospedagem.
>
> 3. A disponibilização de espaços ociosos para uso de terceiros, seja de um imóvel inteiro ou de um único cômodo, pode ocorrer das mais variadas formas: por meio de plataformas digitais, por intermédio de imobiliárias, por simples panfletos afixados nas portarias dos edifícios, anúncios em classificados etc.
>
> 4. A forma por meio da qual determinado imóvel é disponibilizado para uso de terceiros não é o fator decisivo para que tal atividades seja enquadrada em um ou outro regramento legal.
>
> 5. A disponibilização de imóveis para uso de terceiros por meio de plataformas digitais de hospedagem, a depender do caso concreto, pode ser enquadrada nas mais variadas hipóteses existentes no ordenamento jurídico, sobretudo em função da constante expansão das atividades desenvolvidas por empresas do gênero.
>
> 6. Somente a partir dos elementos fáticos delineados em cada hipótese submetida à apreciação judicial - considerados aspectos relativos ao tempo de hospedagem, ao grau de profissionalismo da atividade, à destinação exclusiva do imóvel ao ocupante ou o seu compartilhamento com o proprietário, à destinação da área em que ele está inserido (se residencial ou comercial), à prestação ou não de outros serviços periféricos, entre ouros - é que se afigura possível enquadrar determinada atividade em alguma das hipóteses legais, se isso se mostrar relevante para a solução do litígio.
>
> 7. A afetação do sossego, da salubridade e da segurança, causada pela alta rotatividade de pessoas estranhas e sem compromisso duradouro com a comunidade na qual estão temporariamente inseridas, é o que confere razoabilidade à restrição imposta na espécie, em que, mediante alteração da convenção condominial, com observância do quórum de 2/3 (dois terços) dos condôminos, foi proibida a locação de unidades autônomas por prazo inferior a 90 (noventa) dias.
>
> 8. O direito de propriedade, assegurado constitucionalmente, não é só de quem explora economicamente o seu imóvel, mas sobretudo daquele que faz dele a sua moradia e que nele almeja encontrar, além de um lugar seguro para a sua família, a paz e o sossego necessários para recompor as energias gastas aolongo do dia.
>
> 9. Recurso especial não provido. (REsp n. 1.884.483/PR, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 23/11/2021, DJe de 2/2/2022.)

Extraem-se do acórdão unânime da Terceira Turma as seguintes premissas fáticas e entendimento:

(a) as locações tinham por objeto a integralidade do imóvel, inexistindo fragmentação para acolher pessoas estranhas entre si; não era oferecido nenhum tipo de serviço aos locatários, tais como limpeza ou refeições; e eram feitas em prazo inferior a 90 dias;

(b) as plataformas digitais que disponibilizam espaços a terceiros encampam diversas modalidades de negócios jurídicos;

(c) "**somente a partir dos elementos fáticos delineados em cada hipótese submetida à apreciação judicial** – considerados aspectos relativos ao tempo de hospedagem, ao grau de profissionalismo da atividade, à destinação exclusiva do imóvel ao ocupante ou o seu compartilhamento com o proprietário, à destinação da área em que ele está inserido (se residencial ou comercial), à prestação ou não de outros serviços periféricos, entre outros – é que se afigura possível enquadrar determinada atividade em alguma das hipóteses legais", se viável a subsunção;

(d) no caso, a locação enquadra-se como locação por temporada;

(e) a maior rotatividade de locatários propiciada pelo uso de plataformas digitais, conquanto não altere a natureza do negócio jurídico, afeta, em maior medida, a convivência condominial, impactando o sossego, a salubridade e a segurança dos demais condôminos, de modo que se mostra razoável e proporcional a deliberação assemblear proibitiva de tal prática; e

(f) "as balizas de como o direito de propriedade deve ser exercido no âmbito do condomínio réu hão de ser delimitadas pelos próprios titulares. A essa finalidade, a lei define o modo como eventual conflito de interesses a esse respeito

deve ser dirimido: pela deliberação majoritária, segundo o quórum legal (de 2/3), cuja conclusão deve ser aceita e observada, indistintamente, por todos".

No presente caso, a autora moveu ação declaratória e cominatória para que seja declarado seu direito de firmar contratos de locação por temporada, bem como para que o Condomínio seja impedido de coibir a locação do apartamento.

Conforme delineado pelas instâncias de origem, o Condomínio expediu notificação extrajudicial à autora, proibindo-a de locar sua unidade por temporada e determinando a retirada dos anúncios em quaisquer plataformas digitais, ao entendimento de que tal atividade descaracterizava o uso estritamente residencial exigido pelo regimento interno, colocando em risco o condomínio e os demais condôminos. Afirmou que a cobrança de diárias a título de remuneração pelo uso do imóvel e o fornecimento de conveniências como garagem, internet *wi-fi* e TV a cabo configurariam serviço de hotelaria. Por fim, consignou que, embora o anúncio vede o uso das áreas de lazer do condomínio, foi constatado o descumprimento da regra, comprovando a insegurança da atividade exercida, o que também decorre da alta rotatividade de pessoas.

Segundo se depreende dos julgados proferidos na origem, o imóvel é alugado sem fracionamentos e as conveniências oferecidas são tão somente vaga de garagem, internet *wi-fi* e TV a cabo.

Afirma a autora, na exordial, que possui outro imóvel em Nova Lima e que faz uso do apartamento objeto da controvérsia quando está em Belo Horizonte e também para confraternizar com a família, lá deixando, inclusive, seus pertences de uso pessoal. Sustenta que a locação por temporada encontra respaldo legal e que o Condomínio estaria violando seu direito de usar a unidade e dela fruir e livremente dispor, previsto no inciso I do art. 1.335 do Código Civil.

Nos termos do art. 1.336, IV, do Código Civil, é dever dos condôminos dar a sua unidade a mesma destinação que tem a edificação. Portanto, o primeiro ponto a ser analisado é se a locação na forma como feita pela autora desvirtua a finalidade residencial do edifício.

A Lei n. 8.245/1991, no art. 48, trouxe nova roupagem à locação por temporada, fixando tão somente dois critérios para sua configuração: a destinação residencial e a limitação do prazo a 90 dias. Prescreve o dispositivo:

> 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.
>
> Parágrafo único. No caso de a locação envolver imóvel mobiliado, constará do contrato, obrigatoriamente, a descrição dos móveis e utensílios que o guarnecem, bem como o estado em que se encontram.

Quanto ao primeiro critério – o da destinação –, como bem destacado no voto vencedor do Ministro Raul Araújo no julgamento do REsp n. 1.819.075/RS, aponta-se uma incompatibilidade entre o conceito de "residência", centrado na ideia de permanência e habitualidade, e a transitoriedade, eventualidade e temporariedade efêmera, próprias da locação em curto ou curtíssimo espaço de tempo autorizada pelo dispositivo legal.

Entendo, contudo, que o legislador buscou, de certa forma, contornar tal incompatibilidade, adjetivando o critério como "residência temporária", aproximando-o do conceito de moradia. Some-se a isso o rol exemplificativo das possíveis razões que podem motivar a locação por temporada: lazer, realização de cursos, tratamento de saúde e realização de obras no imóvel próprio do locatário.

Nesse contexto, a meu sentir, a estipulação do critério finalístico como de "residência temporária" teve por escopo apenas afastar a aplicação desse dispositivo às locações para fins comerciais.

Por sua vez, o oferecimento de vaga de garagem, internet *wi-fi* e TV a cabo não descaracteriza a destinação residencial do imóvel, transmudando-a em hospedagem. Nesta, os serviços prestados devem ter caráter de contraprestação, como se extrai do art. 23, *caput* e § 1º da Lei n. 11.771/2008:

> 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 frequência individual e de uso exclusivo do 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.
>
> § 1º Os empreendimentos ou estabelecimentos de hospedagem que explorem ou administrem, em condomínios residenciais, a prestação de serviços de hospedagem em unidades mobiliadas e equipadas, bem como outros serviços oferecidos a hóspedes, estão sujeitos ao cadastro de que trata esta Lei e ao seu regulamento.

Tal compreensão é reforçada pela doutrina, *in verbis:*

> Igualmente não há falar-se em contrato de hospedagem de vez que este tem, como elemento caracterizador, nos termos da lição de Sylvio Capanema de Souza, "a prestação regular de serviços aos usuários, tais como, por exemplo, lavanderia, arrumação dos quartos, restaurantes, central de recados, sala de jogos ou reuniões etc. Deve haver uma conjugação de dois contratos típicos, um de locação de coisa, e outro de prestação de serviços, a gerar um terceiro, que não se subordina à legislação inquilinatícia".
>
> É certo que alguns condomínios modernos oferecem alguns desses serviços aos seus moradores em geral.
>
> Nada obstante os locatários acabem por deles usufruir, não serão serviços prestados com caráter de contraprestação, como sói ocorrer em hotéis e hospedarias. (*Lei do Inquilinato comentada artigo por artigo: visão atual na doutrina e jurisprudência*. Org. Luiz Antonio Scavone Junior e Tatiana Bonatti Peres. 3. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2021, p. 350.)

Da mesma forma, a cobrança por diárias também não tem o condão de descaracterizar o contrato, retirando-lhe a finalidade residencial. Ora, se a lei

admite a locação por prazos curtíssimos, por óbvio que tal forma de cobrança está validada. Note-se, ademais, que, mesmo nas locações tradicionais, conquanto seja comum que a cobrança do aluguel se faça mensalmente, inexiste determinação legal para a periodicidade da cobrança, ficando tal critério ao livre arbítrio das partes contratantes.

Já no segundo critério erigido para configuração da locação por temporada – limitação temporal –, o legislador fixou apenas o prazo máximo da locação, ou seja, 90 dias. Assim, ante o silêncio quanto ao prazo mínimo, não cabe ao intérprete distinguir onde a lei não o fez.

Portanto, se a finalidade da locação e o prazo máximo previstos no art. 48 acima transcrito são observados, está configurada a locação por temporada, expressamente autorizada por lei. Assim, inexiste supedâneo jurídico que sustente a descaracterização da locação por temporada apenas em decorrência da pactuação de um prazo de pouquíssimos dias ou mesmo pelo seu anúncio por intermédio de plataformas digitais.

Aliás, o maior impacto de tais plataformas digitais nas locações por temporada foi o de trazer escala aos negócios, na medida em que permitem maior alcance de conexão entre locadores e interessados. Se, antes, os anúncios dos imóveis em classificados locais ou regionais viabilizavam um número determinado de contratações, hoje, impulsionados pelas ferramentas tecnológicas, esse número multiplicou-se sensivelmente.

Concluo, pois, essa primeira parte de meu voto no sentido de que a locação levada a termo pela autora/recorrida configura a locação por temporada prevista no art. 48 da Lei n. 8.245/1991 e, portanto, não fere a norma reguladora do Condomínio, que prevê a destinação residencial das unidades autônomas.

Ocorre que o recorrente também apresentou como justificativa da proibição imposta à autora o comprometimento da segurança dos demais condôminos em decorrência da alta rotatividade de pessoas estranhas ao condomínio.

A insurgência foi afastada pelo Tribunal de origem com base na seguinte fundamentação (fl. 345):

> No que se refere à alegação de fragilidade da segurança do condomínio e de ausência de fiscalização, pela Apelada, é fato que qualquer cidadão, seja ele proprietário ou locatário de imóvel, pode colocar em risco os moradores de um condomínio, não podendo, tal argumentação, prevalecer sobre o direito de propriedade.
>
> Ainda que assim não fosse, o Apelante não demonstrou a existência de vulneração da segurança do condomínio em razão dos negócios jurídicos celebrados pela Apelada com terceiros.
>
> Ademais, eventual desrespeito das regras condominiais pelos hóspedes da Apelada, pode gerar aplicação de multa à proprietária do bem, nos termos do Regimento do Condomínio, já que a observância às regras condominiais faz parte das obrigações *propter rem* e acompanham a coisa por aplicação do princípio da aderência.

Todavia, a alta rotatividade de pessoas estranhas tem potencial para afetar o sossego, a salubridade e a segurança do condomínio residencial, implicando o descumprimento pela autora/recorrida do dever inserto no inciso IV do art. 1.336, parte final, do Código Civil.

Nesse ponto, compartilho das considerações do Ministro Ricardo Cueva no precedente já referido da Terceira Turma, quanto aos impactos acarretados pela alta rotatividade de pessoas estranhas ao condomínio e sem "comprometimento duradouro com a comunidade na qual estão temporariamente inseridas": aumento de demanda pelos espaços de uso comum, ensejando o incremento nas despesas de manutenção e na sua insuficiência para atender à demanda ordinária dos residentes; vulnerabilidade da segurança com a constante

entrada e saída de novos moradores em curtos espaços de tempo, com acesso integral às portarias, garagens, entrega de chaves, controles remotos e *tags*, entre outros.

É cediço que o exercício do direito de propriedade não se opera de forma absoluta, encontrando limites nas restrições impostas pela Constituição Federal, pelo Código Civil e pela legislação específica que rege os condomínios edilícios.

Nesse cenário, entendo ser legítimo ao Condomínio deliberar no sentido de estabelecer restrições ao direito de propriedade dos condôminos a fim de alcançar uma convivência harmoniosa, desde que, naturalmente, observados os critérios de razoabilidade e da proporcionalidade.

Como bem salientado pelo Ministro Marco Aurélio Bellizze em voto-vista proferido no já mencionado precedente da Terceira Turma:

> A proibição é legítima pois, a despeito de a *locação por temporada* convergir com a finalidade residencial estabelecida na convenção condominial, esse tipo de exploração econômica da unidade, sobretudo em razão do modo como é ela atualmente operacionalizada e potencializada pelas plataformas digitais do segmento, produz, de modo intrínseco, intenso reflexo na vida condominial (no tocante à segurança, à harmonia e à salubridade), surgindo daí conflitos de interesses entre os condôminos.
>
> **Este conflito, segundo penso, não coloca em lados contrários, em um vértice, o dono da unidade, que teria seu direito de propriedade cerceado, e, em outro, a entidade condominial, que, genericamente, tutelaria interesses outros dos demais condôminos.**
>
> **Na verdade, o conflito de interesses em questão diz respeito ao direito de propriedade de todos os condôminos, indistintamente,** o qual, justamente por estar inserido em regime jurídico de condomínio edilício, não pode ser exercido ilimitadamente, mas, necessariamente, em adequação com as disposições da convenção condominial que expressam a vontade da maioria e contam com a aquiescência, ainda que implícita, de todos os condôminos.
>
> Registre-se que os interesses contrapostos em exame (de um lado, de proibir a *locação por temporada*; de outro, de permitir), ostentam a mesma dignidade e são igualmente passíveis, em tese, de tutela.
>
> **As balizas de como o direito de propriedade deve ser exercido no âmbito do condomínio réu hão de ser delimitadas pelos próprios titulares. A essa finalidade, a lei define o modo como eventual conflito de interesses a esse**

> **respeito deve ser dirimido: pela deliberação majoritária, segundo o quórum legal (de 2/3), cuja conclusão deve ser aceita e observada, indistintamente, por todos.**

Assim, é de se reconhecer legítima a vedação imposta pelo recorrente no caso, uma vez que a locação por temporada na forma como operacionalizada pela recorrida acarreta reflexos negativos na vida condominial.

Ante o exposto, **conheço do recurso especial e dou-lhe provimento para julgar improcedentes os pedidos exordiais, invertendo os ônus da sucumbência**.

É o voto.

CERTIDÃO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA

Número Registro: 2021/0253877-0 **PROCESSO ELETRÔNICO REsp 1.954.824 / MG**

Número Origem: 10000190125260003

PAUTA: 04/06/2024 JULGADO: 04/06/2024

Relator
Exmo. Sr. Ministro **JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**

Presidente da Sessão
Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Subprocurador-Geral da República
Exmo. Sr. Dr. ANTÔNIO CARLOS PESSOA LINS

Secretária
Bela. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

RECORRENTE	:	CONDOMINIO EDIFICIO BEATRIZ CAMARA
ADVOGADOS	:	THIAGO PIRES VILELA - MG106747
		FREDERICO GUIMARÃES MARRA - MG134292
RECORRIDO	:	MARILIA BELISARIO BOUCHARDET TUNES
ADVOGADOS	:	JOÃO HENRIQUE NORONHA RENAULT - MG062004
		EOLO YBERÊ LÍBERA - MG042537
INTERES.	:	AIRBNB PLATAFORMA DIGITAL LTDA - ASSISTENTE
ADVOGADOS	:	PEDRO OLIVEIRA DA COSTA - RJ097550
		FELIPE EVARISTO DOS SANTOS GALEA - SP220280
		JOSE EDUARDO MARTINS CARDOZO - SP067219
		VITOR AUGUSTO JOSÉ BUTRUCE - DF056670
		ANDRE MACEDO DE OLIVEIRA - DF015014

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Coisas - Propriedade - Condomínio em Edifício - Assembléia

SUSTENTAÇÃO ORAL

Dr(a) JOSE EDUARDO MARTINS CARDOZO, pela parte: INTERES.: AIRBNB PLATAFORMA DIGITAL LTDA

CERTIDÃO

Certifico que a egrégia QUARTA TURMA, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

Após o voto do relator dando provimento ao recurso especial, PEDIU VISTA antecipada o Ministro Marco Buzzi. Aguardam os demais.

Documento eletrônico VDA41827110 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI, QUARTA TURMA Assinado em: 04/06/2024 18:29:29
Código de Controle do Documento: 631069B1-A3D5-462C-89C4-073EEBF26C35

CERTIDÃO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA

Número Registro: 2021/0253877-0 **PROCESSO ELETRÔNICO** **REsp 1.954.824 / MG**

Número Origem: 10000190125260003

PAUTA: 27/08/2024 JULGADO: 27/08/2024

Relator
Exmo. Sr. Ministro **JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**

Presidente da Sessão
Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Subprocurador-Geral da República
Exmo. Sr. Dr. MARCELO ANTÔNIO MUSCOGLIATI

Secretária
Bela. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

RECORRENTE	:	CONDOMINIO EDIFICIO BEATRIZ CAMARA
ADVOGADOS	:	THIAGO PIRES VILELA - MG106747
		FREDERICO GUIMARÃES MARRA - MG134292
RECORRIDO	:	MARILIA BELISARIO BOUCHARDET TUNES
ADVOGADOS	:	JOÃO HENRIQUE NORONHA RENAULT - MG062004
		EOLO YBERÊ LÍBERA - MG042537
INTERES.	:	AIRBNB PLATAFORMA DIGITAL LTDA - ASSISTENTE
ADVOGADOS	:	PEDRO OLIVEIRA DA COSTA - RJ097550
		FELIPE EVARISTO DOS SANTOS GALEA - SP220280
		JOSE EDUARDO MARTINS CARDOZO - SP067219
		VITOR AUGUSTO JOSÉ BUTRUCE - DF056670
		ANDRE MACEDO DE OLIVEIRA - DF015014
		HUGO NUNES NAKASHOJI NASCIMENTO - DF069604

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Coisas - Propriedade - Condomínio em Edifício - Assembléia

CERTIDÃO

Certifico que a egrégia QUARTA TURMA, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

Adiado o julgamento por indicação do Sr. Ministro Marco Buzzi (voto-vista).

Documento eletrônico VDA43132064 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI, QUARTA TURMA Assinado em: 27/08/2024 18:08:04
Código de Controle do Documento: 0A20936D-C782-4F5C-8209-C53205CD58F3

CERTIDÃO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA

Número Registro: 2021/0253877-0 **PROCESSO ELETRÔNICO REsp 1.954.824 / MG**

Número Origem: 10000190125260003

PAUTA: 27/08/2024 JULGADO: 03/09/2024

Relator
Exmo. Sr. Ministro **JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**

Presidente da Sessão
Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Subprocurador-Geral da República
Exmo. Sr. Dr. MARCELO ANTÔNIO MUSCOGLIATI

Secretária
Bela. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

RECORRENTE	:	CONDOMINIO EDIFICIO BEATRIZ CAMARA
ADVOGADOS	:	THIAGO PIRES VILELA - MG106747
		FREDERICO GUIMARÃES MARRA - MG134292
RECORRIDO	:	MARILIA BELISARIO BOUCHARDET TUNES
ADVOGADOS	:	JOÃO HENRIQUE NORONHA RENAULT - MG062004
		EOLO YBERÊ LÍBERA - MG042537
INTERES.	:	AIRBNB PLATAFORMA DIGITAL LTDA - ASSISTENTE
ADVOGADOS	:	PEDRO OLIVEIRA DA COSTA - RJ097550
		FELIPE EVARISTO DOS SANTOS GALEA - SP220280
		JOSE EDUARDO MARTINS CARDOZO - SP067219
		VITOR AUGUSTO JOSÉ BUTRUCE - DF056670
		ANDRE MACEDO DE OLIVEIRA - DF015014
		HUGO NUNES NAKASHOJI NASCIMENTO - DF069604

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Coisas - Propriedade - Condomínio em Edifício - Assembléia

CERTIDÃO

Certifico que a egrégia QUARTA TURMA, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

Adiado o julgamento por indicação do Sr. Ministro Marco Buzzi (voto-vista).

Documento eletrônico VDA43258167 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI, QUARTA TURMA Assinado em: 03/09/2024 17:18:49
Código de Controle do Documento: AA447F11-C9A1-4826-8F6E-AFBC1ECE26DE

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1954824 - MG (2021/0253877-0)

RELATOR	**:**	**MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
RECORRENTE	:	CONDOMINIO EDIFICIO BEATRIZ CAMARA
ADVOGADOS	:	THIAGO PIRES VILELA - MG106747
		FREDERICO GUIMARAES MARRA - MG134292
RECORRIDO	:	MARILIA BELISARIO BOUCHARDET TUNES
ADVOGADOS	:	JOAO HENRIQUE NORONHA RENAULT - MG062004
		EOLO YBERÊ LÍBERA - MG042537
INTERES.	:	AIRBNB PLATAFORMA DIGITAL LTDA - ASSISTENTE
ADVOGADOS	:	PEDRO OLIVEIRA DA COSTA - RJ097550
		FELIPE EVARISTO DOS SANTOS GALEA - SP220280
		JOSE EDUARDO MARTINS CARDOZO - SP067219
		VITOR AUGUSTO JOSÉ BUTRUCE - DF056670
		ANDRE MACEDO DE OLIVEIRA - DF015014
		HUGO NUNES NAKASHOJI NASCIMENTO - DF069604

VOTO-VISTA

Cuida-se de recurso especial interposto por CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO BEATRIZ CÂMARA, com fundamento no artigo 105, inciso III, alíneas "a" e "c" da Constituição Federal, contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, assim ementado:

> APELAÇÃO - PRINCIPIO DA DIALETICIDADE - DECLARATÓRIA E COMINATÓRIA - LOCAÇÃO POR TEMPORADA - DIREITO DE PROPRIEDADE. Os recursos devem ser claros e objetivos para demonstrar a irresignação do recorrente com relação ao trabalho decisório. A locação celebrada por meio da plataforma digital "Airbnb" não equivale à definição de hospedagem trazida pela Lei n.11.771/2008, mas à definição de locação por temporada prevista pelo art. 48, Lei 8.245/91. É ilícita a proibição da locação do imóvel de forma temporária, por privar o condômino do regular exercício de direito de propriedade.

A irresignação recursal do condomínio veicula o debate de duas questões jurídicas centrais:

a) se é possível realizar a locação de imóvel em condomínio edilício residencial, mediante o uso de plataforma digital, por curto período de tempo, ante a redação constante do artigo 4º da convenção condominial, em debate nesta ação, a qual veda a locação comercial do imóvel; e,

b) se o condomínio pode proibir ou restringir o direito de propriedade de bens imóveis para locação por curto período de tempo em razão de trazerem risco à comunidade, dada a alta rotatividade de inquilinos.

O e. relator, Ministro João Otávio de Noronha, em seu judicioso voto, deu provimento ao reclamo do condomínio para julgar improcedentes os pedidos veiculados pela autora em sua exordial, que pretendia ver declarada a possibilidade de realizar a locação por temporada de seu imóvel, via plataforma digital, por considerar, a acionante que tal modalidade não enseja qualquer risco potencial ao condomínio.

Afirmou, o e. relator, que a questão não é nova no âmbito do Superior Tribunal de Justiça, pois sobre ela já teriam se pronunciado ambas as Turmas de Direito Privado (Quarta Turma no Resp nº 1.819.075/RS e Terceira Turma no Resp nº 1.884.483/PR).

Com amparo nas conclusões extraídas de tais julgados, **Sua Excelência considerou que o tipo de negócio entabulado pela autora <u>não desvirtua a finalidade residencial do edifício</u>, pois a simples circunstância de a locação ter sido realizada por temporada, ainda que em prazos curtíssimos, não é incompatível com o conceito de residência**.

Argumentou, a esse propósito, que o próprio legislador relativizou a ideia de permanência e habitualidade, fixando a temporalidade como limitador, a saber, o prazo máximo de locação (90 dias) - por isso "residência temporária". Ademais, concluiu que "***ante o silêncio quanto ao prazo mínimo não cabe ao intérprete distinguir onde a lei não o fez***".

Prosseguiu o relator asseverando que os dois únicos critérios estabelecidos pelo artigo 48 da Lei nº 8.245/1991 para a configuração da locação por temporada - destinação residencial e limitação do prazo de 90 dias - aproximam a modalidade ao conceito de moradia, e o **eventual oferecimento de garagem, internet *wi-fi*, TV a cabo, dentre outras comodidades, bem ainda a cobrança por diárias, <u>não tem o condão</u>, por si só, de convolar a destinação residencial do imóvel em hospedagem**.

Arrematou a sua compreensão quanto ao ponto, consoante o seguinte trecho:

> Portanto, se a finalidade da locação e o prazo máximo previstos no art. 48 acima transcrito são observados, **está configurada a locação por temporada expressamente autorizada por lei**. **Assim, inexiste supedâneo jurídico que sustente a descaracterização da locação por temporada** apenas em decorrência da pactuação de um prazo de pouquíssimos dias ou mesmo pelo seu anúncio por intermédio de plataformas digitais [grifado].

Contudo, a despeito de considerar que "*a locação levada a termo pela autora/recorrida configura locação por temporada prevista no art. 48 da Lei n. 8.245/1991, e portanto, <u>**não fere a norma regulamentadora do Condomínio**</u>, que*

prevê a destinação residencial das unidades autônomas", **o e. relator deu provimento ao recurso especial entendendo "*legítima a vedação imposta pelo recorrente [condomínio] no caso".***

O argumento que parece ter convencido Sua Excelência - como justificativa para a proibição da locação *in casu* - refere-se à suposta rotatividade de inquilinos, a qual afetaria "*o sossego e a segurança dos condôminos*", tal como veiculado nas razões do recurso especial.

Para melhor exame do caso concreto e dos precedentes citados pela relatoria, pediu-se vista dos autos.

É o relatório.

Passa-se ao voto.

Com a devida vênia do e. relator, diverge-se **em parte** para **negar provimento ao recurso especial**, mantendo-se a conclusão de ambas as instâncias ordinárias no sentido da procedência dos pedidos formulados na inicial.

Trata-se, a rigor, de **divergência parcial** porquanto, **de um lado**, adere-se à linha de intelecção da e. relatoria, segundo a qual a **locação celebrada no caso concreto**, **mesmo com curta duração, utilização de plataforma digital e oferta de comodidades**, **não desnatura a finalidade residencial do imóvel**, tampouco altera a qualificação jurídica do negócio como "locação por temporada", nos termos do art. 48 da Lei nº 8.245/1991.

Por outro lado, diverge-se de Sua Excelência quanto à conclusão de que seria legítimo, ao condomínio, proibir o aludido negócio jurídico ante suposições de insegurança, sem lastro probatório, em resumo, **(i)** por entender, este subscritor, que tal proibição viola, frontalmente, consectário imediato do direito de propriedade, a saber, o direito de locar o imóvel residencial para temporada, previsto na Lei nº 8.245/91, frustrando justa expectativa de quem o adquiriu de auferir renda por meio dessa modalidade de locação; **(ii)** porque as instâncias ordinárias rechaçaram as ilações de cunho fático - bastante vagas, a propósito - alusivas à eventual insegurança ou perturbação do sossego dos demais condôminos; **(iii)** porque, diante desse quadro, há outras formas mais adequadas - menos drásticas - de elevar a sensação de segurança e a garantir a tranquilidade no condomínio.

Em síntese, entende-se que o condomínio poderia proibir a locação por temporada se - e somente se - houvesse lastro fático-probatório demonstrando, concretamente, que tal negócio tem causado recorrentes e concretos atentados ao sossego, salubridade e segurança dos condôminos, circunstâncias não verificadas de fato no caso, como examinou e afirmou o Tribunal de Justiça, razão pela qual se nega provimento ao recurso especial, mesmo porque esta instância recursal não está autorizada a rever o exame das circunstâncias fáticas já procedido pontualmente pelos juízos precedentes.

1. De início, faz-se necessário bem delimitar o alcance dos precedentes já proferidos por esta Corte Superior acerca da matéria.

No **julgamento do Recurso Especial nº 1.819.075/RS**, de cujo acórdão não participou este vistor, discutiu-se a possibilidade de o proprietário, no âmbito de imóvel residencial em condomínio edilício, promover **a locação fracionada de cômodos de um mesmo bem para pessoas sem vínculo entre si**, por curtos períodos, **em contratações concomitantes, independentes, informais e coligadas com oferta de outros serviços**, tendo restado caracterizada, em tal hipótese deveras específica, **uma relação de hospedagem atípica**, que não se confunde com aquelas espécies tradicionais de locação, regidas pela Lei nº 8.245/91, tampouco com o aluguel por temporada (art. 48 do referido diploma).

Não foi objeto de exame, naquela oportunidade, a modalidade em que realizada a contratação, se por plataforma digital ou outro meio, mas sim se a atividade praticada pela proprietária (embora intermediada por aplicativo) teria natureza comercial não admitida pela convenção condominial, que expressamente consignava o intuito meramente residencial do imóvel. **Ou seja, a controvérsia residia, apenas, na qualificação jurídica dos serviços prestados naquele caso concreto, repleto, pelo visto, de peculiaridades**.

A propósito, confira-se o seguinte trecho do voto exarado pelo e. Ministro Antonio Carlos naquela oportunidade:

> Não se discute aqui, penso eu, a modalidade pela qual é feita a publicidade ou ainda a contratação do negócio desempenhado pela recorrente (na hipótese, por intermédio de um aplicativo), que pelas peculiaridades do caso concreto está sendo compreendido como atividade comercial, um "contato de hospedagem atípico" segundo a expressão gravada no voto do em. Ministro RAUL ARAÚJO.
>
> De fato, a tese e a antítese sustentadas pelas partes litigantes tratam, exclusivamente, da qualificação dos serviços fornecidos pela recorrente, discussão que não sofre influência pela forma com que são oferecidos ou contratados, se por meio de aplicativo ou mesmo por qualquer outra modalidade (imobiliária, anúncio em jornais, panfletagem etc.).
>
> Portanto, creio que **haveria um equívoco se este julgamento fosse divulgado de modo a vincular seu resultado à atividade desempenhada pelas empresas de aplicativos, como é o caso do assistente admitido nestes autos, o "AirBNB".**
>
> É dizer: na medida em que **a controvérsia reside apenas na qualificação jurídica que recai sobre os serviços prestados pela recorrente**, o resultado do julgamento não seria diverso se ela oferecesse seu imóvel por meio de anúncio em jornal escrito, no quadro de avisos do condomínio ou de qualquer outra forma.
>
> Sob outra perspectiva, se acaso estivéssemos afirmando que os vínculos entre a recorrente e os usuários de seu apartamento deram-se sob a forma de locação residencial, mesmo que para temporada, o mero fato de haver sido formalizada por intermédio de um aplicativo não a transformaria em "atividade comercial", proibida pela convenção do condomínio.
>
> Se tratássemos aqui de uma locação para temporada pura, sem a oferta de qualquer serviço adicional, ainda que avençada por meio de um aplicativo,

> possivelmente não teria a mesma sorte este recurso, ao menos sob a minha compreensão, ressalvada a hipótese de expressa vedação na convenção condominial, o que não se noticia neste caso. É por esse motivo que entendo não ser este o processo mais adequado para que dele se possa extrair uma abrangência maior e criar precedente específico sobre a questão envolvendo os aplicativos pelos quais os usuários oferecem seus imóveis para uso temporário (locação para temporada). [...]
>
> **Em tais circunstâncias, consigno e reafirmo meu entendimento pessoal de que a contração realizada por meio de aplicativos em plataformas como o "Airbnb" não implica transformar, por si, a locação do imóvel em atividade comercial. <u>São as características dos serviços prestados, aferidas caso a caso, que podem ensejar o reconhecimento da prestação de serviços de hospedagem</u>, desqualificando a mera locação para temporada (prevista nos arts. 49, 49 e 50 da Lei do Inquilinato).**
>
> O caso sob julgamento, portanto, resume-se a definir a utilização conferida aos imóveis da recorrente, porque o uso comercial da unidade é proibido pelo estatuto condominial. E como muito bem demonstrado pelo voto divergente, a situação descrita nos autos caracteriza uma modalidade atípica de hospedagem, evidenciando o uso comercial. Entendo que a convenção de condomínio tem poderes para disciplinar e vedar essa espécie de uso não residencial do imóvel. [grifado]

Em que pese não fosse objeto de discussão a modalidade pela qual realizada tal contratação (se por plataforma digital, anúncio, verbal, uso de corretor de imóveis, etc), verifica-se que tanto o e. Ministro Luis Felipe Salomão (relator vencido) como o relator para acórdão, o e. Ministro Raul Araújo, teceram considerações em *obiter dictum* - defendendo posições opostas - as quais, em uma leitura apressada, poderiam denotar discussão sobre eventual proibição de utilização de plataformas digitais para contratações daquele gênero (hospedagem atípica) e de outras espécies.

Todavia, como visto, o que se devolveu ao exame desta Corte Superior naquela oportunidade, foi, unicamente, a qualificação jurídica - natureza comercial ou residencial - do aluguel fracionado [de cômodos], de curta ou longa duração, em um imóvel residencial, ao que se somavam outros serviços alusivos à atividade de hospedagem. Tratava-se, aparentemente, do desenvolvimento de pretendida atividade assemelhada a um *hostel* ou albergue.

Eis a ementa do julgado:

> DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. CONDOMÍNIO EDILÍCIO RESIDENCIAL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE NÃO FAZER. LOCAÇÃO FRACIONADA DE IMÓVEL PARA PESSOAS SEM VÍNCULO ENTRE SI, POR CURTOS PERÍODOS. CONTRATAÇÕES CONCOMITANTES, INDEPENDENTES E INFORMAIS, POR PRAZOS VARIADOS. OFERTA POR MEIO DE PLATAFORMAS DIGITAIS ESPECIALIZADAS DIVERSAS. HOSPEDA GEM ATÍPICA. USO NÃO RESIDENCIAL DA UNIDADE CONDOMINIAL. ALTA ROTATIVIDADE, COM POTENCIAL AMEAÇA À SEGURANÇA, AO SOSSEGO E À SAÚDE DOS CONDÔMINOS. CONTRARIEDADE À CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO QUE PREVÊ DESTINAÇÃO RESIDENCIAL. RECURSO IMPROVIDO.
>
> 1. Os conceitos de domicílio e residência (CC/2002, arts. 70 a 78), centrados na ideia de permanência e habitualidade, não se coadunam com as características de transitoriedade, eventualidade e temporariedade efêmera, presentes na

hospedagem, particularmente naqueles moldes anunciados por meio de plataformas digitais de hospedagem.

2. Na hipótese, tem-se um contrato atípico de hospedagem, que se equipara à nova modalidade surgida nos dias atuais, marcados pelos influxos da avançada tecnologia e pelas facilidades de comunicação e acesso proporcionadas pela rede mundial da internet, e que se vem tornando bastante popular, de um lado, como forma de incremento ou complementação de renda de senhorios, e, de outro, de obtenção, por viajantes e outros interessados, de acolhida e abrigo de reduzido custo.

3. Trata-se de modalidade singela e inovadora de hospedagem de pessoas, sem vínculo entre si, em ambientes físicos de estrutura típica residencial familiar, exercida sem inerente profissionalismo por aquele que atua na produção desse serviço para os interessados, sendo a atividade comumente anunciada por meio de plataformas digitais variadas. As ofertas são feitas por proprietários ou possuidores de imóveis de padrão residencial, dotados de espaços ociosos, aptos ou adaptados para acomodar, com certa privacidade e limitado conforto, o interessado, atendendo, geralmente, à demanda de pessoas menos exigentes, como jovens estudantes ou viajantes, estes por motivação turística ou laboral, atraídos pelos baixos preços cobrados.

4. Embora aparentemente lícita, essa peculiar recente forma de hospedagem não encontra, ainda, clara definição doutrinária, nem tem legislação reguladora no Brasil, e, registre-se, não se confunde com aquelas espécies tradicionais de locação, regidas pela Lei 8.245/91, nem mesmo com aquela menos antiga, genericamente denominada de aluguel por temporada (art. 48 da Lei de Locações).

5. Diferentemente do caso sob exame, **a locação por temporada não prevê aluguel informal e fracionado de quartos existentes num imóvel para hospedagem de distintas pessoas estranhas entre si, mas sim a locação plena e formalizada de imóvel adequado a servir de residência temporária para determinado locatário e, por óbvio, seus familiares ou amigos, por prazo não superior a noventa dias.**

6. Tampouco a nova modalidade de hospedagem se enquadra dentre os usuais tipos de hospedagem ofertados, de modo formal e profissionalizado, por hotéis, pousadas, hospedarias, motéis e outros estabelecimentos da rede tradicional provisora de alojamento, conforto e variados serviços à clientela, regida pela Lei 11.771/2008.

7. O direito de o proprietário condômino usar, gozar e dispor livremente do seu bem imóvel, nos termos dos arts. 1.228 e 1.335 do Código Civil de 2002 e 19 da Lei 4.591/64, deve harmonizar-se com os direitos relativos à segurança, ao sossego e à saúde das demais múltiplas propriedades abrangidas no Condomínio, de acordo com as razoáveis limitações aprovadas pela maioria de condôminos, pois são limitações concernentes à natureza da propriedade privada em regime de condomínio edilício.

8. O Código Civil, em seus arts. 1.333 e 1.334, concede autonomia e força normativa à convenção de condomínio regularmente aprovada e registrada no Cartório de Registro de Imóveis competente. Portanto, existindo na Convenção de Condomínio regra impondo destinação residencial, mostra-se indevido o uso de unidades particulares que, por sua natureza, implique o desvirtuamento daquela finalidade (CC/2002, arts. 1.332, III, e 1.336, IV).

9. Não obstante, ressalva-se a possibilidade de os próprios condôminos de um condomínio edilício de fim residencial deliberarem em assembleia, por maioria qualificada (de dois terços das frações ideais), permitir a utilização das unidades condominiais para fins de hospedagem atípica, por intermédio de plataformas digitais ou outra modalidade de oferta, ampliando o uso para além do estritamente residencial e, posteriormente, querendo, incorporarem essa modificação à Convenção do Condomínio.

10. Recurso especial desprovido.

(REsp n. 1.819.075/RS, relator Ministro Luis Felipe Salomão, relator para acórdão Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 20/4/2021, DJe de 27/5/2021.)

É inegável que a utilização de locação por plataformas digitais não foi - e nem poderia ter sido - proibida nos termos daquele precedente, tendo ficado consignado, naquela hipótese concreta, apenas, **uma exceção ao direito de propriedade em virtude do caráter meramente residencial não estar sendo observado pela então proprietária ante, repita-se, a locação simultânea - a pessoas estranhas entre si - de cômodos do imóvel com prestação de serviços vinculados, negócio que, segundo a maioria do Colegiado (vencido o e. Min. Salomão e ausente este subscritor), em face de contornos peculiares, mais se assemelhava a uma hospedagem atípica**.

Portanto, reitera-se, **mesmo sob aquele *quórum* incompleto, a Quarta Turma não se pronunciou sobre a proibição de locações por temporada - há muito prevista em lei e na cultura dos negócios imobiliários, sobretudo em regiões com apelo turístico -, tampouco vedou a utilização de plataformas digitais para tanto**.

No **segundo precedente** que merece destaque - **REsp nº 1.884.483/PR** -oriundo da Terceira Turma, veiculou-se a **possibilidade de condomínios residenciais fixarem prazo mínimo de locação das unidades autônomas**, dada a destinação exclusivamente residencial dos imóveis, afastando-se a possibilidade de locação por temporada. Levou-se a julgamento, ainda, a possibilidade de **impedir o uso de determinado meio para a realização da locação, incluindo as plataformas digitais**. Acerca dessa última questão, reputou-se absolutamente irrelevante a discussão na hipótese em concreto, pois "***a forma por meio da qual determinado imóvel é disponibilizado para uso de terceiros não é o fator decisivo para que tal atividade seja enquadrada em um ou outro regramento legal*".**

Em síntese, deliberou-se pela possibilidade do condomínio, via assembleia, com quórum majoritário, estabelecer a inviabilidade de locações por prazo inferior a 90 dias, vedando-se, por conseguinte, as locações por temporada descritas na Lei nº 8.245/1991, bem ainda outros ajustes e negócios atípicos, dentre os quais a hospedagem.

O julgado, que se deu de forma unânime, mas com fundamentações distintas, recebeu a seguinte ementa:

RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. AÇÃO DE ANULAÇÃO DE ASSEMBLEIA CONDOMINIAL. CONVENÇÃO. DESTINAÇÃO EXCLUSIVAMENTE RESIDENCIAL. PREVISÃO. LOCAÇÃO. PRAZO INFERIOR A 90 (NOVENTA) DIAS. PROIBIÇÃO. POSSIBILIDADE. FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE. ART. 1.446, IV, DO CÓDIGO CIVIL. USO DE PLATAFORMAS DIGITAIS. ASPECTO IRRELEVANTE. 1. Recurso especial interposto contra acórdão publicado na vigência do Código de Processo Civil de 2015 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ). **2. Delimitação da controvérsia: saber se os**

> **condomínios residenciais podem ou não fixar tempo mínimo de locação das unidades autônomas ou até mesmo impedir a utilização de determinado meio para tal finalidade, a exemplo das plataformas digitais de hospedagem.** 3. A disponibilização de espaços ociosos para uso de terceiros, seja de um imóvel inteiro ou de um único cômodo, pode ocorrer das mais variadas formas: por meio de plataformas digitais, por intermédio de imobiliárias, por simples panfletos afixados nas portarias dos edifícios, anúncios em classificados etc. **4. A forma por meio da qual determinado imóvel é disponibilizado para uso de terceiros não é o fator decisivo para que tal atividades seja enquadrada em um ou outro regramento legal.** 5. A disponibilização de imóveis para uso de terceiros por meio de plataformas digitais de hospedagem, a depender do caso concreto, pode ser enquadrada nas mais variadas hipóteses existentes no ordenamento jurídico, sobretudo em função da constante expansão das atividades desenvolvidas por empresas do gênero. **6. Somente a partir dos elementos fáticos delineados em cada hipótese submetida à apreciação judicial - considerados aspectos relativos ao tempo de hospedagem, ao grau de profissionalismo da atividade, à destinação exclusiva do imóvel ao ocupante ou o seu compartilhamento com o proprietário, à destinação da área em que ele está inserido (se residencial ou comercial), à prestação ou não de outros serviços periféricos, entre ouros - é que se afigura possível enquadrar determinada atividade em alguma das hipóteses legais, se isso se mostrar relevante para a solução do litígio.** 7. A afetação do sossego, da salubridade e da segurança, causada pela alta rotatividade de pessoas estranhas e sem compromisso duradouro com a comunidade na qual estão temporariamente inseridas, é o que confere razoabilidade à restrição imposta na espécie, em que, mediante alteração da convenção condominial, com observância do quórum de 2/3 (dois terços) dos condôminos, foi proibida a locação de unidades autônomas por prazo inferior a 90 (noventa) dias. 8. O direito de propriedade, assegurado constitucionalmente, não é só de quem explora economicamente o seu imóvel, mas sobretudo daquele que faz dele a sua moradia e que nele almeja encontrar, além de um lugar seguro para a sua família, a paz e o sossego necessários para recompor as energias gastas aolongo do dia. 9. Recurso especial não provido. (REsp n. 1.884.483/PR, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 23/11/2021, DJe de 2/2/2022. grifado)

Da fundamentação de um dos votos-vista, proferido pelo e. Ministro Marco Aurélio Bellizze, extrai-se o seguinte trecho, porquanto elucidador para a presente hipótese:

> [...] Especificamente, in casu, **é incontroverso que as locações promovidas pelo recorrente, por meio de plataforma digital e que passaram a ser proibidas pela deliberação condominial, tinham por objeto a integralidade do imóvel de que é titular ao locatário; não houve fragmentação do imóvel para acolher pessoas estranhas entre si; não era oferecido nenhum tipo de serviço aos locatários, tais como limpeza ou refeições; e eram feitas em prazo inferior a noventa dias**.
>
> Adotando-se também como premissa a constatação de que o meio pelo qual a locação é viabilizada é absolutamente indiferente para o enquadramento legal do negócio jurídico, **tem-se que a locação em exame em absolutamente nada se afasta da locação por temporada pura, prevista no art. 48 da Lei de Locações [grifado].**

Acerca da questão, vale mencionar, foram difundidas matérias jornalísticas, inclusive em revistas especializadas do âmbito jurídico, alardeando ter este STJ, por meio de suas duas Turmas de Direito Privado, impedido/inviabilizado a utilização de

plataformas digitais para a locação de imóveis de caráter residencial, por considerar que as locações estabelecidas por intermédio da plataforma se equipariariam a hospedagem com intuito exclusivamente comercial.

Por oportuno, confira-se o seguinte trecho de notícia veiculada em sítio eletrônico de grande repercussão no âmbito jurídico:

> **Já o STJ,** responsável por uniformizar a interpretação da Lei federal em todo o Brasil, em recentes e extensos julgados, em especial da 3ª. e da 4ª. Turma, **se posicionou pela legalidade da proibição da utilização de locações, através de plataformas digitais, quando tal decisão for tomada em simples assembleia condominial, ou se houver previsão de uso exclusivamente residencial das unidades autônomas na convenção condominial**, entendendo que tais locações equiparam-se a hospedagem com intuito exclusivamente comercial, tais como hotéis, motéis etc, em contrariedade às habitações de uso residencial, afetando especialmente o sossego e a segurança dos demais moradores.
>
> Disponível em https://www.migalhas.com.br/depeso/364001/locacao-atraves-das-plataformas-digitais acesso em 15/08/2024.

Ora, em momento algum esta Corte Superior de Justiça assentou entendimento acerca da ilegalidade ou impossibilidade de utilização de plataformas digitais para o estabelecimento de quaisquer ajustes, especialmente aqueles de locação, tendo inclusive fixado a premissa de ser **irrelevante, sob o ponto de vista jurídico,** o fato dos negócios terem sido firmados por meio de plataforma.

Nenhum dos julgados proferidos por esta Corte Superior sequer tangenciou eventual ilegalidade na utilização de plataformas digitais para a locação - por temporada ou não - de unidades residenciais. Esse nunca foi o escopo dos precedentes firmados, os quais apenas procuraram qualificar a modalidade de negócio então realizada, bem ainda estabelecer se o condomínio poderia, mediante assembleia, impedir/proibir locações por temporada [aquelas realizadas em intervalo inferior a 90 dias] e eventuais locações que mais se assemelham a hospedagem atípica. E nada mais.

É absolutamente necessário fazer essa digressão acerca da inexistência de pronunciamento definitivo do STJ sobre eventual ilegalidade da utilização de plataformas digitais para a locação de imóveis residenciais, pois, como visto, subsistem equívocos de interpretação - ruídos - acerca do quanto efetivamente deliberado por esta Corte Superior de Justiça.

2. Feito isso, prossegue-se na análise do caso concreto, no bojo do qual, repita-se, o e. relator, Ministro João Otávio de Noronha, em seu judicioso voto, conhece do recurso especial do condomínio e lhe dá provimento para julgar improcedentes os pedidos exordiais, invertendo os ônus da sucumbência.

Conforme relatado, a irresignação recursal do condomínio levanta o debate sobre duas questões jurídicas centrais:

a) se é possível realizar a locação de imóvel em condomínio edilício residencial, mediante o uso de plataforma digital, por curto período de tempo, ante a redação constante do artigo 4º da convenção condominial, em debate nesta ação, a qual veda a locação comercial do imóvel; e,

b) se o condomínio pode proibir ou restringir o direito de propriedade de bens imóveis para locação por curto período de tempo em razão de trazerem suposto risco à comunidade, dada a alta rotatividade de inquilinos.

Pois bem. Como é de conhecimento amplo, alguns condomínios tem se utilizado do argumento relativo à finalidade que lhes é estabelecida (residencial) em convenção para, com base nela, proibir a prática de locação por temporada por meio de aplicativos, sob o pretexto de que a referida locação caracteriza atividade comercial com fins lucrativos ao proprietário. A motivação da proibição costuma envolver, também, argumentos de que a grande movimentação de pessoas sobrecarrega funcionários, afeta comodidades dos condomínios, além de expor os moradores à insegurança e intranquilidade, tendo em vista o fluxo de pessoas desconhecidas nas áreas comuns.

2.1 No que se refere, propriamente, à **questão da legalidade da utilização de plataformas digitais para tais negócios jurídicos**, **tem-se** - na linha da eminente relatoria e do que decidiu a Terceira Turma no precedente já analisado - **que o respectivo exame é absolutamente irrelevante, ou seja, desimportante à solução da causa**. Necessário é verificar, em verdade, o conteúdo/subsunção legal do negócio realizado em cada caso, e não a forma de intermediação, uma vez que, sobre esse ponto, o legislador não estabeleceu parâmetros específicos. E não parece ser tarefa desta Corte Superior - com todas as vênias - estabelecer critérios para mensurar a operação de tais plataformas e aplicativos, cabendo aos demais poderes eventual regulação dessas atividades, se houver premência para tanto.

Para esse propósito - vale registrar, a título de *obiter dictum* - tramita o Projeto de Lei nº 2.474/2019, que busca a alteração da Lei do Inquilinato, mais especificamente com a inclusão do Artigo 50-A, e cuja proposta original, a despeito de ir - na visão deste signatário - na contramão da evolução da sociedade e contra os inegáveis avanços nos negócios de locação viabilizados por tal tecnologia, prevê a vedação de locação para temporada por meio de aplicativo, exceto quando houver expressa autorização na convenção condominial.

2.2 No caso concreto submetido ao exame desta Corte Superior, a autora - proprietária de uma unidade autônoma no Edifício Beatriz Câmara, em Belo Horizonte/MG - teve reconhecido, em primeiro grau jurisdicional, "*o direito de firmar contratos de locação por temporada do imóvel de sua propriedade [...] fazendo uso de plataforma digital ou não, desde que respeitadas as normas vigentes do condomínio (limitação do uso à utilização residencial pelos locatários e respeito ao Regulamento Interno quanto ao convívio com os vizinhos)*". Ademais, a parte ré foi condenada a se abster de

"*praticar quaisquer atos que impeçam a autora de locar seu imóvel por temporada e de aplicar, contra a autora, penalidades em decorrência desta espécie de locação*".

A sentença condenatória foi mantida pelo Tribunal de Justiça, conforme ementa já transcrita.

A questão controvertida envolve, como se pode ver, o **direito fundamental à propriedade**, um dos mais antigos e centrais a ser previsto em textos constitucionais modernos e, certamente, **o direito real por excelência**, cujos consectários - bem como os respectivos limites - estão exaustivamente indicados na legislação civilista.

Como se sabe, nos termos do artigo 5º, *caput* e inciso XXII, da Constituição Federal:

> Art. 5º **Todos são iguais perante a lei, sem distinção de qualquer natureza, garantindo-se aos brasileiros e aos estrangeiros residentes no País a inviolabilidade do direito à vida, à liberdade, à igualdade, à segurança e à propriedade**, nos termos seguintes: [...]
>
> *XXII – **é garantido o direito de propriedade**;*

No plano infraconstitucional, vale lembrar, o legislador estabeleceu **direito do proprietário/condômino de usar a unidade e dela fruir ou livremente dispor (artigos 1.228 e 1.335 do Código Civil), bem como, no que afeta especificamente ao presente caso, o direito de promover a locação por temporada nos termos da legislação especial**.

No que se refere aos dispositivos do Código Civil, vale destacar:

> **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.
>
> **§ 1º** O direito de propriedade deve ser exercido em consonância com as suas finalidades econômicas e sociais e de modo que sejam preservados, de conformidade com o estabelecido em lei especial, a flora, a fauna, as belezas naturais, o equilíbrio ecológico e o patrimônio histórico e artístico, bem como evitada a poluição do ar e das águas.
>
> [...]
>
> **Art. 1.335**. **São direitos do condômino:**
>
> **I - usar, fruir e livremente dispor das suas unidades;**
>
> II - usar das partes comuns, conforme a sua destinação, e contanto que não exclua a utilização dos demais compossuidores;
>
> III - votar nas deliberações da assembleia e delas participar, estando quite.

Por sua vez, a **Lei nº 8.245**, ressalta-se, **de 18 de outubro de 1991**, apelidada de "Lei do Inquilinato", fixou, desde sua redação original - nesta extensão, os dispositivos nunca foram alterados -, **dois critérios para caracterizar a "locação para**

temporada", quais sejam: **(i) a destinação residencial do imóvel; e (ii) o prazo máximo de 90 dias (artigo 48).**

Nesse sentido, cabe reproduzir o texto da norma:

> **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.
>
> Parágrafo único. No caso de a locação envolver imóvel mobiliado, constará do contrato, obrigatoriamente, a descrição dos móveis e utensílios que o guarnecem, bem como o estado em que se encontram [grifado].

Tomando-se por base o direito de propriedade e sua proteção pelo ordenamento jurídico brasileiro, é certo que o respectivo titular possui plenos poderes para alugar a sua unidade a quem lhe interessar, utilizando-se, para tanto, do meio que melhor lhe aprouver (plataforma digital, anúncio em jornal, corretor, etc.).

É certo, também, que o direito de usar, gozar, fruir não é absoluto e irrestrito, porquanto deve ser exercido de modo a não prejudicar direitos de terceiros, cabendo, na hipótese, os deveres de preservação do sossego, salubridade e segurança (art. 1335, inciso IV, do Código Civil), bem como a observância de outras restrições inerentes à **função social da propriedade.** Em outras palavras, o proprietário deve exercer o seu direito de maneira tal que não exceda manifestamente os limites impostos pelo seu fim econômico ou social (artigo 1.228, § 1º, do Código Civil), pela boa-fé ou pelos bons costumes.

Todavia, na hipótese, a ideia de função social da propriedade reforça a abusividade de eventual proibição levada a efeito pelo condomínio, repita-se, sem que haja lastro em qualquer ocorrência alusiva a descumprimento de normas internas.

Explica-se.

Referida função social constitui restrição constitucionalmente prevista, a qual impõe ao proprietário - grosso modo - a obrigação de preservar o aproveitamento do seu imóvel sob o ponto de vista social, isto é, o uso da propriedade deve observar à finalidade social.

Apenas a título elucidativo, um bom exemplo que se assemelha à aplicação da função social na propriedade é o fato do Município de São Paulo, no ano de 2014, por meio de seu Plano Diretor Estratégico nº 16.050, de 31 de julho de 2014, notificar os proprietários de imóveis que não estivessem edificados ou fossem subutilizados - e ainda aqueles que embora edificados não estivessem sendo utilizados - para que, no prazo de um ano, apresentassem projeto de edificação ou ocupação de seus imóveis, com o devido aproveitamento total da propriedade, conferindo, a espaços ociosos, a devida função social.

Com efeito, a função social da propriedade em condomínio com propósito residencial é, inegavelmente, **servir de moradia final ou transitória (locação por temporada) à população**. Sob esse prisma, a proibição de locação de unidades autônomas - inviabilização do aluguel por curta ou curtíssima duração - levada a efeito pelo condomínio, não possui lastro na função social da propriedade, muito pelo contrário: esse impedimento fere a referida finalidade social, obstaculizando a sua ocupação e, portanto, a sua própria utilidade.

Na prática do ramo imobiliário, há proprietários que sabidamente adquirem imóveis com a intenção única de promover a locação. A depender do caso concreto, o imóvel levado ao mercado de aluguéis - isto é, que não serve de residência aos proprietários - ostenta, até mesmo, conforme orientação jurisprudencial do STJ, proteção própria de bem de família, por gerar frutos que possibilitam à entidade familiar constituir moradia em outro bem alugado.

Ademais, vale lembrar que as locações por temporada não alcançam, apenas, imóveis localizados em regiões com apelo turístico, muito embora, nas localidades com essas características, como exemplo os balneários, tal modalidade de negócio jurídico constitua prática muito mais antiga - e comum - no âmbito do direito imobiliário.

Veja-se, também, a título elucidativo, a gravíssima calamidade pública que assolou o Estado do Rio Grande do Sul em decorrência das enchentes. Não fossem os valores de solidariedade enraizados naquela sociedade, bem ainda a possibilidade legal de locações por temporada de imóveis, possivelmente, a desesperança seria ainda maior, pois é fato incontroverso que inúmeros imóveis foram ocupados por curto período para dar - justamente - guarida à população. Sob esse aspecto, cumpriu-se bem a função social da propriedade residencial que é, a rigor, servir de moradia - ainda que transitória, e independentemente do motivo - aos que dela necessitam ou desejam.

Retomando ao caso *sub judice*, mesmo sob o viés da função social da propriedade, **não há como conceber a ideia de que uma assembleia de condôminos possa proibir determinado proprietário de realizar a locação de seu imóvel**, **sem qualquer elemento concreto que assim o justifique**, sobretudo quando a deliberação tomar lugar posteriormente à aquisição do bem, **violando, não apenas, direito inequívoco decorrente da sua plena propriedade**, mas frustrando justa expectativa dos adquirentes de poder exercê-lo a qualquer tempo, seja em negócios de longo, médio ou curtíssimo prazo, **todos - vale lembrar - expressamente autorizados por lei especial (Lei nº 8.245/1991).**

2.3 No que se refere a outras circunstâncias narradas nos autos, outrossim, não se vislumbra - nessas questões - força suficiente a sobrepor o direito de locação garantido por lei ou a ensejar reconhecimento de excepcionalidade nela não prevista.

O conceito de hospedagem, versado no art. 23, da Lei nº 11.771/2008 (Política Nacional de Turismo), é bastante amplo e impreciso, no sentido de que 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 frequência individual e de uso exclusivo do 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".

Constata-se, sobre esse tema, uma área cinzenta entre as definições de hospedagem e locação por temporada, sendo certo, contudo, em razão da própria redação do parágrafo único do art. 48 da Lei do Inquilinato, que não há nada de errado na pretensão do locador de fornecer comodidades ao inquilino, mesmo que sua permanência seja curta, e desde que tais comodidades não constituam prestação de serviços. Confira-se, uma vez mais, o aludido dispositivo da Lei nº 8.245/1991:

> Art. 48 [...] Parágrafo único. No caso de a locação envolver imóvel mobiliado, constará do contrato, obrigatoriamente, a descrição dos móveis e utensílios que o guarnecem, bem como o estado em que se encontram [grifado].

A Terceira Turma, quando do julgamento do Recurso Especial nº 1.734.750/ SP (Dje 12/09/2019), adotou critério elucidativo dessa linha tênue entre locação para temporada e hospedagem, no sentido de que esta última espécie negocial "*encerra múltiplas prestações devidas pelo fornecedor hospedeiro ao consumidor hóspede, sendo o acesso às unidades de repouso individual, apesar de principal, apenas uma parcela do complexo de serviços envolvidos em referido acordo de vontades*".

Nessa linha de raciocínio, tem-se que o simples fato de se oferecer conveniências ao inquilino - como garagem, internet *wi-fi*, Tv a cabo já inclusas no preço, ou seja, não cobradas à parte como contraprestação -, não tem o condão de desnaturar a destinação residencial conferida à edificação, tampouco a sua qualificação como locação para temporada.

Sobre isso, extrai-se do voto vogal proferido pela e. Ministra Nancy Andrighi no julgamento do REsp 1884483/PR (Rel. Min. Ricardo Villas Bôas Cueva):

> Nada obstante, nos contratos para uso temporário de imóvel firmados via aplicativo da internet, possa haver a oferta de serviços, como de internet móvel e de café da manhã, **eles não são essenciais, mas meramente secundários**. Por isso mesmo, não são capazes de caracterizar um contrato típico de hospedagem.

No mais, **entende-se que a destinação [residencial] não se altera quando o pagamento da locação é estabelecido por diária**, vez que tal questão diz respeito unicamente à relação jurídica firmada entre locador e locatário.

Não se pode admitir, ainda, a perda da aludida destinação residencial quando utilizada temporariamente por motivos de turismo/lazer, realização de cursos ou treinamentos, tratamentos de saúde, feitura de obras em seu imóvel e

outros fatos que exigem tão-somente determinado tempo, **consoante prevê** - repita-se, uma vez mais - **expressamente o caput do artigo 48 da Lei nº 8.245/1991**, uma vez que os motivos pelos quais se busca uma locação entabulada nesses termos **não transformam o proprietário/locador em prestador de serviço, empresário ou comerciante, ainda que disso aufira renda**.

Assim, tal como referido pelo e. relator, **mesmo diante de todas as circunstâncias acima descritas** - curtíssimo prazo contratual, pagamento por diária, oferta de comodidades sem prestação de serviço -, "***inexiste supedâneo jurídico que sustente a descaracterização da 'locação por temporada'***".

2.4 Por fim, a justificativa apresentada nestes autos pelo recorrente/ condomínio, segundo a qual as locações por temporada empreendidas pela autora comprometem a segurança dos demais condôminos, em decorrência da alta rotatividade de pessoas estranhas ao condomínio, **não pode se sobrepor à lei e às conclusões - de cunho fático - levadas a efeito pelas instâncias ordinárias**.

Reside, apenas nessa extensão, o ponto de discordância com o entendimento adotado pelo e. relator.

Eminentes pares, não há dúvidas de que o ordenamento jurídico confere autonomia e força normativa às convenções de condomínios, estabelecendo, como dever expresso dos condôminos, o de não utilizar suas unidades "*de maneira prejudicial ao sossego, salubridade e segurança dos possuidores, ou aos bons costumes*" (art. 1.336, inciso IV, do Código Civil).

Essas situações envolvendo ingresso de "terceiros" no condomínio, no que se inclui a locação por curto período, podem, sim, **ser reguladas por normas aprovadas em assembleia**, **mas não proibidas ou inviabilizadas sem justificativa concreta**, porquanto inexiste lastro jurídico para tanto.

Se, por um lado, a lei estabelece um dever relacionado à tranquilidade, por outro há um **direito inequívoco do condômino**, corolário do direito constitucional à propriedade, "***usar, fruir e livremente dispor das suas unidades***" (art. 1.335, inciso I, do Código Civil). E uma das formas de disposição é aquela prevista no art. 48, da Lei do Inquilinato, já referido, que estabelece expressamente o direito à locação por curto ou curtíssimo período de tempo.

Em outras palavras, conforme expressão popular, tem-se que o condomínio "*pode muito, mas não pode tudo*". Há que se ter um mínimo contexto fático-probatório autorizador de medidas restritivas de direitos. Ora, se argumentos vagos, sem qualquer lastro probatório - tampouco científico -, baseados em meras presunções, renderem ensejo a proibições tão graves como a **vedação da locação de unidades** por seus proprietários, por lógica, quaisquer outras medidas extremas adotadas pela maioria propiciarão o abalo ao direito constitucional da propriedade.

A propósito, **é de se estranhar tamanha comoção em torno da simples circulação de locatários - pessoas sabidamente identificadas, cadastradas, signatárias de um contrato pelo qual se comprometem pessoalmente a cumprir todas as regras do condomínio, e que têm, como garantes, os próprios locadores e, em última análise, a própria unidade autônoma**. Portanto, em geral, locatários estão muito mais vinculados à disciplina do condomínio do que, por exemplo, simples visitantes, parentes, familiares, ao passo que ninguém - ao menos, em sã consciência - cogita proibir a entrada destes.

Nada obstante, o que não se pode admitir é que, em virtude de eventual predileção por isolamento, sem qualquer lastro em elementos probatórios de perturbação ou conflito - ou, quiçá, potencial cientificamente demonstrado, para além de meras opiniões -, sejam conferidos efeitos jurídicos aptos a revogar direitos expressamente previstos em lei, como o da propriedade.

Cumpre ao Poder Judiciário, pois, na análise de cada caso, aparar esses excessos, ainda que referendados por maioria, como bem o fizeram as instâncias ordinárias na hipótese em análise.

Ora, ainda que haja justa preocupação da população - dentro e fora dos condomínios residenciais - com segurança e sossego, não se pode admitir a adoção de medidas tão radicais, violadoras do direito individual de usar, fruir e livremente dispor de suas unidades, se - como no caso concreto, reitera-se - **faltam indícios mínimos que o justifiquem**.

A expansão do mercado de locações de curtíssimo período, a propósito, sugere realidade diametralmente oposta da "sensação de insegurança" retratada no recurso especial do condomínio. **Ora, caso fosse inquestionável tamanha incidência de problemas decorrentes da locação por temporada, os proprietários/ locadores seriam os primeiros a abandonar essa prática, porquanto são seus bens que, a rigor, estão verdadeiramente expostos, seja sob o aspecto de possíveis crimes ou danos praticados por terceiros, seja sob o aspecto da incidência de multas por descumprimento das regras do condomínio [pois, neste último caso, como já dito, o próprio imóvel garante o cumprimento da obrigação, ante sua natureza *propter rem*]**.

Em outras palavras, se a insegurança decorrente do negócio fosse tão evidente a ponto de não exigir prova - como tentam fazer crer as ilações trazidas aos autos -, o Estado-juiz sequer precisaria deliberar sobre a validade de sua proibição. Nem mesmo o condomínio precisaria proibir esse tipo de locação, **pois o próprio mercado trataria de eliminá-lo.** Discute-se, aqui, sua proibição, muito provavelmente, porque a locação por curtíssimo período se afigura necessária à boa parte da sociedade e, por isso mesmo, é prática consolidada, a qual as plataformas digitais - ao que tudo indica - trataram de aperfeiçoar e universalizar, estabelecendo, a propósito, [como em diversos aplicativos - entrega de comida, transporte, etc.] um processo de

habilitação que vai muito além de um simples cadastro, perpassando a atribuição de notas de reputação e confiabilidade.

Em síntese, conforme asseverado pelo Tribunal de Minas Gerais, inexiste elemento concreto que desabone a prática da autora a ponto de revogar a lei que expressamente lhe confere autorização para alugar sua unidade, senão, com todas as vênias, uma aparente histeria de condôminos/vizinhos desacostumados com tal cultura ou "novidade" [em muitas regiões do País, de apelo turístico, nem mesmo novidade é, posto que a Lei nº 8.245 está em vigor há mais de 30 anos].

Sobre o tema da sensação de insegurança, extrai-se do acórdão recorrido:

> No que se refere à alegação de fragilidade da segurança do condomínio e de ausência de fiscalização, pela Apelada, é fato que qualquer cidadão, seja ele proprietário ou locatário de imóvel, pode colocar em risco os moradores de um condomínio, não podendo, tal argumentação, prevalecer sobre o direito de propriedade.
>
> Ainda que assim não fosse, o Apelante não demonstrou a existência de vulneração da segurança do condomínio em razão dos negócios jurídicos celebrados pela Apelada com terceiros.

Portanto, no caso concreto, o condomínio não foi capaz de demonstrar a existência de vulneração da segurança em razão dos negócios jurídicos celebrados pela autora com terceiros ocupantes de sua unidade autônoma. E este quadro fático-probatório, sabidamente, não pode ser alterado no âmbito desta Corte Superior **ante o óbice da Súmula 7/STJ**.

No mais, assim como se deduz da Teoria dos Princípios, em se tratando de conflito entre valores tão caros à sociedade, **como a segurança/sossego e o direito à propriedade**, de elevada proteção constitucional, há que se buscar solução menos gravosa, isto é, medida que, à luz do binômio adequação-necessidade, permita a máxima realização possível de ambos os direitos, sem que um acabe por derruir o outro.

Sobre isso, extrai-se o seguinte trecho da sentença, bastante elucidativo:

> Saliente-se que a alegada insegurança proporcionada ao condomínio pela locação do imóvel da autora a terceiros desconhecidos poderá ser remediada pela imposição do cumprimento das normas e regras aplicáveis aos locatários, durante a permanência no imóvel, e aos locadores, seja de obediência ao regulamento interno e convenção condominial, seja da necessidade de comunicação e repasse de informações por parte do locador ao síndico do condomínio, periodicamente, bem como identificação dos locatários na portaria para autorização de entrada, **medidas essas que já vêm sendo tomadas pelas partes, conforme informado durante o processo [grifado].**

Ainda que assim não fosse, eventuais efeitos que as locações por temporada produzam sobre os aparatos de segurança proporcionados pelo condomínio - possível aumento de demandas cadastrais na portaria - ou sobre as áreas comuns - utilização mais frequente de piscinas ou salões de jogos - podem ser facilmente contornáveis mediante o incremento de taxas, por exemplo.

Por fim, eventuais violações de normas do condomínio por parte de locatários - assim como ocorre com visitantes, muito embora esses dificilmente sejam identificados ou cadastrados - podem/devem render aplicação de multas contra o proprietário, cuja satisfação será, reitera-se uma vez mais, garantida pela própria unidade imobiliária, por se tratar de obrigação *propter rem*.

3. Em conclusão, não há qualquer reparo a se fazer na acertada conclusão do e. relator, segundo a qual, neste caso dos autos, trata-se de Locação para temporada, regida pelo art. 48, da Lei nº 8.245/91, sendo que as circunstâncias atinentes à curta duração, oferta de comodidades [sem prestação de serviços] ou intermediação de plataforma digital em nada afetam essa subsunção legal, tampouco subvertem a finalidade residencial do imóvel.

Todavia, pedindo vênia à relatoria, tem-se que a alegação trazida pelo recorrente, absolutamente vaga e sem lastro probatório ou científico, segundo a qual tal modalidade de locação oferece riscos à segurança e tranquilidade dos condôminos, deve ser rechaçada, assim como o foi pelas instâncias ordinárias, **por se tratar de mera "sensação" ou presunção, que não justifica a drástica e desproporcional medida de proibição de locação, em detrimento do referido art. 48 da Lei do Inquilinato e da garantia expressa do art. 1.335, inciso I, do Código Civil, corolária ao direito constitucional da propriedade, segundo a qual é direito dos condôminos "*usar, fruir e livremente dispor das suas unidades*" (art. 1.335, inciso I, do Código Civil).**

Em caso de eventuais reflexos negativos, certamente, a proprietária - autora da presente ação - será a primeira a rever a locação adotada, porquanto, em primeiro lugar, é o seu patrimônio que está exposto, seja a danos ou crimes, seja a penalidades que podem ser aplicadas pelo condomínio e pelas quais responde o imóvel.

Portanto, à luz do direito à propriedade, à respectiva função social, e por força da disciplina reservada à matéria pelo diploma substantivo civil e pela Lei Federal nº 8.245, vigente - esta última - desde o início da década de 90, **o condomínio pode, sim, regular, mas não pode proibir nem inviabilizar a locação por temporada sem que haja reiterada motivação fático-probatória que assim o justifique.**

4. Do exposto, com a máxima vênia ao relator, diverge-se em parte para **negar provimento ao recurso especial.**

Deixa-se de proceder à majoração da verba honorária nos termos do artigo 85, § 11, do CPC, por já ter sido fixada no limite máximo previsto na lei.

É como voto.

CERTIDÃO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA

Número Registro: 2021/0253877-0 **PROCESSO ELETRÔNICO REsp 1.954.824 / MG**

Número Origem: 10000190125260003

PAUTA: 27/08/2024 JULGADO: 10/09/2024

Relator
Exmo. Sr. Ministro **JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**

Presidente da Sessão
Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Subprocurador-Geral da República
Exmo. Sr. Dr. RENATO BRILL DE GOES

Secretária
Bela. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

RECORRENTE	:	CONDOMINIO EDIFICIO BEATRIZ CAMARA
ADVOGADOS	:	THIAGO PIRES VILELA - MG106747
		FREDERICO GUIMARÃES MARRA - MG134292
RECORRIDO	:	MARILIA BELISARIO BOUCHARDET TUNES
ADVOGADOS	:	JOÃO HENRIQUE NORONHA RENAULT - MG062004
		EOLO YBERÊ LÍBERA - MG042537
INTERES.	:	AIRBNB PLATAFORMA DIGITAL LTDA - ASSISTENTE
ADVOGADOS	:	PEDRO OLIVEIRA DA COSTA - RJ097550
		FELIPE EVARISTO DOS SANTOS GALEA - SP220280
		JOSE EDUARDO MARTINS CARDOZO - SP067219
		VITOR AUGUSTO JOSÉ BUTRUCE - DF056670
		ANDRE MACEDO DE OLIVEIRA - DF015014
		HUGO NUNES NAKASHOJI NASCIMENTO - DF069604

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Coisas - Propriedade - Condomínio em Edifício - Assembléia

CERTIDÃO

Certifico que a egrégia QUARTA TURMA, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

Após o voto-vista do Ministro Marco Buzzi negando provimento ao recurso especial, divergindo do relator, PEDIU VISTA regimental o relator. Aguardam os demais.

Documento eletrônico VDA43372517 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI, QUARTA TURMA Assinado em: 10/09/2024 18:16:14
Código de Controle do Documento: AFB5F341-FB98-42BA-8BB3-0D368B4C4EC3

CERTIDÃO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA

Número Registro: 2021/0253877-0 **PROCESSO ELETRÔNICO REsp 1.954.824 / MG**

Número Origem: 10000190125260003

PAUTA: 01/10/2024 JULGADO: 03/12/2024

Relator
Exmo. Sr. Ministro **JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**

Presidente da Sessão
Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Subprocuradora-Geral da República
Exma. Sra. Dra. MARIA DO SOCORRO LEITE DE PAIVA

Secretária
Bela. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

RECORRENTE	:	CONDOMINIO EDIFICIO BEATRIZ CAMARA
ADVOGADOS	:	THIAGO PIRES VILELA - MG106747
		FREDERICO GUIMARÃES MARRA - MG134292
RECORRIDO	:	MARILIA BELISARIO BOUCHARDET TUNES
ADVOGADOS	:	JOÃO HENRIQUE NORONHA RENAULT - MG062004
		EOLO YBERÊ LÍBERA - MG042537
INTERES.	:	AIRBNB PLATAFORMA DIGITAL LTDA - ASSISTENTE
ADVOGADOS	:	PEDRO OLIVEIRA DA COSTA - RJ097550
		FELIPE EVARISTO DOS SANTOS GALEA - SP220280
		JOSE EDUARDO MARTINS CARDOZO - SP067219
		VITOR AUGUSTO JOSÉ BUTRUCE - DF056670
		ANDRE MACEDO DE OLIVEIRA - DF015014
		HUGO NUNES NAKASHOJI NASCIMENTO - DF069604

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Coisas - Propriedade - Condomínio em Edifício - Assembléia

CERTIDÃO

Certifico que a egrégia QUARTA TURMA, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

A Quarta Turma, por unanimidade, acolheu requerimento de prorrogação de prazo de pedido de vista, nos termos da solicitação do Sr. Ministro Raul Araújo.

Documento eletrônico VDA44743266 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI, QUARTA TURMA Assinado em: 03/12/2024 18:34:03
Código de Controle do Documento: C1A1862C-316E-4075-B361-03C54720AC4B

CERTIDÃO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA

Número Registro: 2021/0253877-0 **PROCESSO ELETRÔNICO REsp 1.954.824 / MG**

Número Origem: 10000190125260003

PAUTA: 03/03/2026 JULGADO: 03/03/2026

Relator
Exmo. Sr. Ministro **JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**

Presidente da Sessão
Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Subprocuradora-Geral da República
Exma. Sra. Dra. LAURA NOEME DOS SANTOS

Secretária
Bela. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

RECORRENTE	:	CONDOMINIO EDIFICIO BEATRIZ CAMARA
ADVOGADOS	:	THIAGO PIRES VILELA - MG106747
		FREDERICO GUIMARÃES MARRA - MG134292
RECORRIDO	:	MARILIA BELISARIO BOUCHARDET TUNES
ADVOGADOS	:	JOÃO HENRIQUE NORONHA RENAULT - MG062004
		EOLO YBERÊ LÍBERA - MG042537
INTERES.	:	AIRBNB PLATAFORMA DIGITAL LTDA - ASSISTENTE
ADVOGADOS	:	PEDRO OLIVEIRA DA COSTA - RJ097550
		FELIPE EVARISTO DOS SANTOS GALEA - SP220280
		JOSE EDUARDO MARTINS CARDOZO - SP067219
		VITOR AUGUSTO JOSÉ BUTRUCE - DF056670
		ANDRE MACEDO DE OLIVEIRA - DF015014
		HUGO NUNES NAKASHOJI NASCIMENTO - DF069604

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Coisas - Propriedade - Condomínio em Edifício - Assembléia

CERTIDÃO

Certifico que a egrégia QUARTA TURMA, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

Adiado o julgamento por indicação do Sr. Ministro Raul Araújo (voto vista).

Documento eletrônico VDA54651439 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI, QUARTA TURMA Assinado em: 03/03/2026 17:56:31
Código de Controle do Documento: 419D5133-D18D-4869-B3E3-0E25A693CCDF

CERTIDÃO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA

Número Registro: 2021/0253877-0 **PROCESSO ELETRÔNICO REsp 1.954.824 / MG**

Número Origem: 10000190125260003

PAUTA: 03/03/2026 JULGADO: 10/03/2026

Relator
Exmo. Sr. Ministro **JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**

Presidente da Sessão
Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Subprocuradora-Geral da República
Exma. Sra. Dra. MARIA DO SOCORRO LEITE DE PAIVA

Secretária
Bela. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

RECORRENTE	:	CONDOMINIO EDIFICIO BEATRIZ CAMARA
ADVOGADOS	:	THIAGO PIRES VILELA - MG106747
		FREDERICO GUIMARÃES MARRA - MG134292
RECORRIDO	:	MARILIA BELISARIO BOUCHARDET TUNES
ADVOGADOS	:	JOÃO HENRIQUE NORONHA RENAULT - MG062004
		EOLO YBERÊ LÍBERA - MG042537
INTERES.	:	AIRBNB PLATAFORMA DIGITAL LTDA - ASSISTENTE
ADVOGADOS	:	PEDRO OLIVEIRA DA COSTA - RJ097550
		FELIPE EVARISTO DOS SANTOS GALEA - SP220280
		JOSE EDUARDO MARTINS CARDOZO - SP067219
		VITOR AUGUSTO JOSÉ BUTRUCE - DF056670
		ANDRE MACEDO DE OLIVEIRA - DF015014
		HUGO NUNES NAKASHOJI NASCIMENTO - DF069604

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Coisas - Propriedade - Condomínio em Edifício - Assembléia

CERTIDÃO

Certifico que a egrégia QUARTA TURMA, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

Adiado o julgamento por indicação do Sr. Ministro Relator.

Documento eletrônico VDA54873643 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI, QUARTA TURMA Assinado em: 10/03/2026 17:24:04
Código de Controle do Documento: 01103D52-474A-4A97-9A48-213A4A163640

CERTIDÃO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA

Número Registro: 2021/0253877-0 **PROCESSO ELETRÔNICO REsp 1.954.824 / MG**

Número Origem: 10000190125260003

PAUTA: 03/03/2026 JULGADO: 17/03/2026

Relator
Exmo. Sr. Ministro **JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**

Presidente da Sessão
Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Subprocuradora-Geral da República
Exma. Sra. Dra. MARIA SOARES CAMELO CORDIOLI

Secretária
Bela. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

RECORRENTE	:	CONDOMINIO EDIFICIO BEATRIZ CAMARA
ADVOGADOS	:	THIAGO PIRES VILELA - MG106747
		FREDERICO GUIMARÃES MARRA - MG134292
RECORRIDO	:	MARILIA BELISARIO BOUCHARDET TUNES
ADVOGADOS	:	JOÃO HENRIQUE NORONHA RENAULT - MG062004
		EOLO YBERÊ LÍBERA - MG042537
INTERES.	:	AIRBNB PLATAFORMA DIGITAL LTDA - ASSISTENTE
ADVOGADOS	:	PEDRO OLIVEIRA DA COSTA - RJ097550
		FELIPE EVARISTO DOS SANTOS GALEA - SP220280
		JOSE EDUARDO MARTINS CARDOZO - SP067219
		VITOR AUGUSTO JOSÉ BUTRUCE - DF056670
		ANDRE MACEDO DE OLIVEIRA - DF015014
		HUGO NUNES NAKASHOJI NASCIMENTO - DF069604

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Coisas - Propriedade - Condomínio em Edifício - Assembléia

CERTIDÃO

Certifico que a egrégia QUARTA TURMA, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

O presente feito foi retirado de pauta por indicação do Sr. Ministro Relator.

Documento eletrônico VDA55107983 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI, QUARTA TURMA Assinado em: 17/03/2026 17:28:16
Código de Controle do Documento: A54B3C7A-C207-44EF-8AAC-7EDAB15109D5

CERTIDÃO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA

Número Registro: 2021/0253877-0 **PROCESSO ELETRÔNICO REsp 1.954.824 / MG**

Número Origem: 10000190125260003

PAUTA: 16/06/2026 JULGADO: 16/06/2026

Relator
Exmo. Sr. Ministro **JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**

Presidente da Sessão
Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Subprocurador-Geral da República
Exmo. Sr. Dr. RENATO BRILL DE GOES

Secretária
Bela. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

RECORRENTE	:	CONDOMINIO EDIFICIO BEATRIZ CAMARA
ADVOGADOS	:	THIAGO PIRES VILELA - MG106747
		FREDERICO GUIMARÃES MARRA - MG134292
RECORRIDO	:	MARILIA BELISARIO BOUCHARDET TUNES
ADVOGADOS	:	JOÃO HENRIQUE NORONHA RENAULT - MG062004
		EOLO YBERÊ LÍBERA - MG042537
INTERES.	:	AIRBNB PLATAFORMA DIGITAL LTDA - ASSISTENTE
ADVOGADOS	:	PEDRO OLIVEIRA DA COSTA - RJ097550
		FELIPE EVARISTO DOS SANTOS GALEA - SP220280
		JOSE EDUARDO MARTINS CARDOZO - SP067219
		VITOR AUGUSTO JOSÉ BUTRUCE - DF056670
		ANDRE MACEDO DE OLIVEIRA - DF015014
		HUGO NUNES NAKASHOJI NASCIMENTO - DF069604

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Coisas - Propriedade - Condomínio em Edifício - Assembléia

CERTIDÃO

Certifico que a egrégia QUARTA TURMA, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

Adiado o julgamento por indicação do Sr.Ministro Raul Araújo (voto vista).

Documento eletrônico VDA57706658 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI, QUARTA TURMA Assinado em: 16/06/2026 18:31:08
Código de Controle do Documento: BDF056BF-E2F9-4F2C-81AD-4B908C650FA5

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1954824 - MG (2021/0253877-0)

RELATOR	**:**	**MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
RECORRENTE	:	CONDOMINIO EDIFICIO BEATRIZ CAMARA
ADVOGADOS	:	THIAGO PIRES VILELA - MG106747
		FREDERICO GUIMARAES MARRA - MG134292
RECORRIDO	:	MARILIA BELISARIO BOUCHARDET TUNES
ADVOGADOS	:	JOAO HENRIQUE NORONHA RENAULT - MG062004
		EOLO YBERÊ LÍBERA - MG042537
INTERES.	:	AIRBNB PLATAFORMA DIGITAL LTDA - ASSISTENTE
ADVOGADOS	:	PEDRO OLIVEIRA DA COSTA - RJ097550
		FELIPE EVARISTO DOS SANTOS GALEA - SP220280
		JOSE EDUARDO MARTINS CARDOZO - SP067219
		VITOR AUGUSTO JOSÉ BUTRUCE - DF056670
		ANDRE MACEDO DE OLIVEIRA - DF015014
		HUGO NUNES NAKASHOJI NASCIMENTO - DF069604

RETIFICAÇÃO DE VOTO

O presente recurso tem por objeto controvérsia envolvendo a locação de imóvel residencial em condomínio edilício, em curtos períodos de tempo, por intermédio de plataforma digital (AIRBNB). Sustenta o condomínio recorrente que a atividade estaria em desacordo com o art. 4º da convenção condominial, que veda a locação comercial do imóvel.

Na assentada de 4/6/2024, proferi voto no sentido de conhecer do recurso especial e dar-lhe provimento para julgar improcedentes os pedidos exordiais, invertendo os ônus da sucumbência.

Concluí, na primeira parte de meu voto, que a hipótese versada nos autos configura a locação por temporada de que trata o art. 48 da Lei n. 8.245/1991, uma vez atendidos os requisitos nele estabelecidos, a saber: finalidade da locação (residencial) e limite máximo de tempo (90 dias). Afirmei não ser possível descaracterizar a locação por temporada apenas em decorrência da pactuação por prazo de pouquíssimos dias; da cobrança em forma de diária; ou mesmo do anúncio por intermédio de plataforma digital. Destaquei que a locação por temporada não descaracteriza a destinação residencial do imóvel.

Todavia, reconhecendo que o direito de propriedade não se opera de forma absoluta, encontrando limites nas restrições impostas pela Constituição Federal, pelo Código Civil e pela legislação específica que rege os condomínios edilícios, entendi ser legítimo que o condomínio estabeleça restrições ao direito de propriedade com o escopo de alcançar convivência harmoniosa entre os condôminos, observados os critérios da razoabilidade e da proporcionalidade, considerados atendidos na espécie.

Houve pedido de vista do Ministro Marco Buzzi, que apresentou seu voto na assentada de 10/9/2024, divergindo em parte e negando provimento ao recurso especial. Em seu judicioso voto, Sua Excelência concordou com a primeira parte do meu voto, afirmando que "a locação celebrada no caso concreto, mesmo com curta duração, utilização de plataforma digital e oferta de comodidades, não desnatura a finalidade residencial do imóvel, tampouco altera a qualificação jurídica do negócio como 'locação por temporada', nos termos do art. 48 da Lei nº 8.245/1991". Contudo, concluiu que o condomínio pode "regular, mas não pode proibir nem inviabilizar a locação por temporada, sem que haja reiterada motivação fático-probatória que assim o justifique".

Nada obstante os fundamentos apresentados por Sus Excelência, permaneço com a convicção de que o condomínio pode inviabilizar a locação por temporada, desde que amparado em razoáveis e legítimas preocupações, tal como se reconheceu na hipótese presente, e desde que tal restrição seja prevista nas disposições da convenção condominial, "que expressam a vontade da maioria e contam com a aquiescência, ainda que implícita, de todos os condôminos", conforme salientado no voto transcrito do Ministro Bellizze no REsp n. 1.884.483/PR.

Com efeito, a convenção de condomínio constitui o estatuto coletivo que regula os interesses dos condôminos, consubstanciando-se em um típico negócio jurídico decorrente do exercício da autonomia privada e, portanto, regida pelo princípio *pacta sunt servanda* (TARTUCE, Flávio. *Direito civil: direito das coisas.* 13ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 2021, p. 408). Conforme a Súmula n. 260 do STJ, a convenção de condomínio aprovada, ainda que não levada a registro no cartório imobiliário (o que lhe atribui efeitos *erga omnes*), é eficaz para regular as relações entre os condôminos.

Consoante ponderado pelo Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva no julgamento do REsp n. 1.783.076-DF:

> O Código Civil permite à convenção ter outras regras que os *'interessados houverem por bem estipular'* (art. 1.334, *caput*). Desse modo, o rol das matérias previstas nos dispositivos acima indicados é meramente exemplificativo, revelando o conteúdo mínimo da regulamentação do condomínio.
>
> Assim, a convenção representa o exercício da autonomia privada, cabendo aos interessados suprir as disposições legais em atenção às condições peculiares de cada condomínio (PEREIRA, Caio Mário da Silva. *Condomínio e incorporações - 12ª ed.*.Rio de Janeiro: Forense, 2016, pag. 94).
>
> Nesse contexto, é verdade que a vida em condomínio impõe diversas restrições ao direito de uso das unidades autônomas com o intuito de possibilitar a convivência harmônica entre os moradores. Todavia, tais limitações podem ser apreciadas pelo Poder Judiciário sob o aspecto da legalidade e da necessidade do respeito à função social da propriedade (art. 5º, XXII, da Constituição Federal).

Observe-se ainda que o art. 1.333 do Código Civil dispõe que a convenção de condomínio, que deve ser subscrita por, no mínimo dois terços das frações ideais, torna-se obrigatória para os titulares de direito sobre as unidades ou para quantos sobre elas tenham posse ou detenção.

Pedi vista regimental em razão da sustentação oral proferida, em que se afirmou e reafirmou inexistir, na convenção do Condomínio Edifício Beatriz Câmara, previsão no sentido de vedar as locações por temporada.

Analisando o delineamento fático traçado pelo acórdão recorrido, verifica-se que a convenção de condomínio, no caso, contém previsão no sentido de vedar a destinação do imóvel para fins diversos do residencial, não havendo menção a nenhum dispositivo específico que proíba a locação por temporada, tanto é que o fundamento utilizado para impedir a autora de locar sua unidade por curta temporada foi o vislumbrado caráter comercial de tal locação, o que afrontaria a referida vedação, *in verbis*: (fls. 340-341):

> Tratam os autos de ação declaratória e cominatória, ajuizada pela Apelada em desfavor do Apelante.
>
> A Apelada alegou ser proprietária do apartamento número 1.101, bloco B, Edifício Beatriz Câmara.
>
> Ressaltou que, em 22 de outubro de 2018, foi convocada para assembleia geral extraordinária a fim de deliberar sobre a possibilidade da locação temporária do seu imóvel.
>
> Salientou que a maioria dos condôminos deliberou pela impossibilidade de locação temporária com pagamento por diária, ao argumento de que tal atividade descaracterizava o uso estritamente residencial exigido pelo regimento interno do Apelante.
>
> Sustentou que notificou o Apelante sobre a limitação do seu direito de propriedade, razão pela qual foi reconsiderada a decisão, ficando estabelecida a obrigatoriedade de prestar informações ao síndico sobre as locações, e suspendendo novas locações até que o mérito da legalidade fosse enfrentado em nova assembleia.
>
> Afirmou que, mesmo sem a realização de nova assembleia, foi notificada extrajudicialmente a respeito da proibição da locação de sua unidade por temporada, e determinado o prazo de 72 horas para retirada de anúncios em quaisquer plataformas digitais.
>
> [...]
>
> Citado, o Apelante apresentou defesa alegando que as locações realizadas pela Apelada se equiparam à atividade de hotelaria, o que fere a destinação

> exclusivamente residencial do imóvel e coloca em risco a segurança dos condôminos.

Vê-se, portanto, que o condomínio/recorrente impôs à autora/ recorrida, sem o devido respaldo em dispositivo da convenção condominial, a proibição de locar seu imóvel por temporada, comunicando-a por meio de notificação extrajudicial enviada pelo síndico.

Assim, afastado o aventado caráter comercial da locação, que poderia ensejar violação da convenção de condomínio, e inexistindo outro dispositivo na referida convenção proibindo a locação por temporada, não merece prosperar o recurso especial.

Ante o exposto, **retifico em parte meu voto para conhecer do recurso especial e negar-lhe provimento.**

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1954824 - MG (2021/0253877-0)

RELATOR	**:**	**MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
RECORRENTE	:	CONDOMINIO EDIFICIO BEATRIZ CAMARA
ADVOGADOS	:	THIAGO PIRES VILELA - MG106747
		FREDERICO GUIMARAES MARRA - MG134292
RECORRIDO	:	MARILIA BELISARIO BOUCHARDET TUNES
ADVOGADOS	:	JOAO HENRIQUE NORONHA RENAULT - MG062004
		EOLO YBERÊ LÍBERA - MG042537
INTERES.	:	AIRBNB PLATAFORMA DIGITAL LTDA - ASSISTENTE
ADVOGADOS	:	PEDRO OLIVEIRA DA COSTA - RJ097550
		FELIPE EVARISTO DOS SANTOS GALEA - SP220280
		JOSE EDUARDO MARTINS CARDOZO - SP067219
		VITOR AUGUSTO JOSÉ BUTRUCE - DF056670
		ANDRE MACEDO DE OLIVEIRA - DF015014
		HUGO NUNES NAKASHOJI NASCIMENTO - DF069604

VOTO-VISTA

O EXMO. SR. MINISTRO RAUL ARAÚJO:

Relembro o caso reportando-me ao bem lançado relatório do em. MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA:

> *"Trata-se de ação declaratória cumulada com pedido de preceito cominatório ajuizada por MARÍLIA BELISÁRIO BOUCHARDET TUNES em desfavor do CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO BEATRIZ CÂMARA, situado à Rua Costa Rica n. 295, Sion, Belo Horizonte (MG), tendo por objeto controvérsia acerca da locação de seu apartamento em curtos períodos de tempo, por intermédio de plataforma digital (AIRBNB), o que, ao ver do Condomínio, estaria em desacordo com o art. 4º da convenção condominial, que veda a locação comercial do imóvel. Alegou a autora que mescla a utilização direta do imóvel com locações por temporada; que a locação por temporada não traz nenhum risco potencial, tanto que, em meses que aluga seu imóvel, nunca houve problema para o condomínio; que as locações tradicionais não fazem triagem absoluta da origem e antecedentes dos locatários, ao revés, o que costumam verificar é tão somente a capacidade de pagamento do locatário; que a locação por temporada encontra respaldo na Lei n. 8.245/1991, não havendo previsão de prazo mínimo, de modo que configura uma grosseira distorção equipará-la a hotelaria apenas em face do prazo locado; que os locatários fazem uso residencial do imóvel; e que o art. 1.335 do Código Civil, no inciso I, lhe assegura o direito de usar sua unidade e dela fruir e livremente dispor,*

Documento eletrônico VDA59645876 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 16/09/2026 15:58:58
Código de Controle do Documento: c90c9f6d-54c4-4432-9ac1-fff86fdcf8ad

naturalmente em respeito às normas condominiais, que não foram descumpridas no caso, à míngua de proibição da locação por temporada.
Argumentou ainda que a prática não configura serviço de hotelaria, previsto na Lei n. 11.771/2008, por ser este organizado como forma de exploração de atividade econômica com o oferecimento de serviços. Aduziu que o anúncio pela plataforma digital oferece maior segurança, na medida em que, ali, locatários e locadores são mutuamente avaliados, o que auxilia na melhor triagem das pessoas interessadas.
Requereu a antecipação de tutela para que o Condomínio fosse coibido de lhe proibir a locação do apartamento por temporada até decisão final da ação e a procedência dos pedidos, com a condenação da parte requerida aos consectários legais.
A liminar foi deferida e mantida em agravo de instrumento.
A sentença julgou procedente o pedido exordial.
O Tribunal de Justiça de Minas Gerais desproveu a apelação do Condomínio em acórdão assim ementado (fl. 339):

> *APELAÇÃO. PRINCÍPIO DA DIALETICIDADE. DECLARATÓRIA E COMINATÓRIA. LOCAÇÃO POR TEMPORADA. DIREITO DE PROPRIEDADE.*
> *Os recursos devem ser claros e objetivos para demonstrar a irresignação do recorrente com relação ao trabalho decisório.*
> *A locação celebrada por meio da plataforma digital "Airbnb" não equivale à definição de hospedagem trazida pela Lei n. 11.771/2008, mas à definição de locação por temporada prevista pelo art. 48, Lei 8.245/91.*
> *É ilícita a proibição da locação do imóvel de forma temporária, por privar o condômino do regular exercício de direito de propriedade.*

Sobreveio a interposição de recurso especial, em que se aponta violação dos arts. 48 da Lei n. 8.245/1991 e 23 da Lei n. 11.771/2008, por ter o acórdão recorrido considerado a atividade exercida pela recorrida como locação por temporada, quando, na verdade, apresenta aspectos que caracterizam serviços de hospedagem.
Aduz o recorrente que a plataforma utilizada pela recorrida para anúncio de seu imóvel (AIRBNB) assemelha-se a uma rede social destinada à utilização de imóveis como se hotéis fossem, tanto que o imóvel é locado com conveniência e serviços típicos de hotel, horários de check-in e check-out e mediante cobrança de diária.
Afirma que "as características da finalidade residencial da locação por temporada não coadunam com a eventualidade e transitoriedade da atividade exercida pela Recorrida" (fl. 363).
Assevera que, "diante da grande conectividade da plataforma, que permite interações praticamente em tempo real, tem-se uma alta rotatividade de hóspedes ferindo, inclusive, o aspecto residencial do condomínio, bem como afetando o sossego e a segurança dos condôminos" (fl. 363).
Conclui que a recorrida estaria fazendo utilização comercial do imóvel, a qual é vedada pelo art. 4º da Convenção do Condomínio. Assim, pugna pelo conhecimento e provimento do recurso especial para que se reforme o acórdão recorrido, julgando-se improcedentes os pedidos exordiais.
A parte recorrida apresentou contrarrazões com preliminar de inépcia da peça recursal por desatendimento do disposto no art. 1.029 do CPC (fls. 380-394).
O recurso foi admitido na origem (fls. 399-402).
AIRBNB PLATAFORMA DIGITAL LTDA. requereu seu ingresso no feito, na qualidade de assistente simples da autora, ora recorrida.
Intimadas as partes a se manifestar sobre o pleito, apenas o recorrente se pronunciou, impugnando a pretensão ao fundamento de não ter sido demonstrado o interesse jurídico e de já ter sido ultrapassado o prazo para contrarrazões ao recurso especial.

Documento eletrônico VDA59645876 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 16/09/2026 15:58:58
Código de Controle do Documento: c90c9f6d-54c4-4432-9ac1-fff86fdcf8ad

Por entender patente o interesse jurídico, deferi o pleito nos termos do art. 121 e seguintes do CPC."

O douto **relator,** na sessão ocorrida em 4 de junho de 2024, **deu provimento ao recurso especial**, consignando que "*a alta rotatividade de pessoas estranhas tem potencial para afetar o sossego, a salubridade e a segurança do condomínio residencial, implicando o descumprimento pela autora/recorrida do dever inserto no inciso IV do art. 1.336, parte final, do Código Civil*", concluiu ser "*legítima a vedação imposta pelo recorrente no caso, uma vez que a locação por temporada na forma como operacionalizada pela recorrida acarreta reflexos negativos na vida condominial*".

O em. **Ministro Marco Buzzi** apresentou **voto-vista divergente para negar provimento ao recurso especial**, pois, "*à luz do direito à propriedade, à respectiva função social, e por força da disciplina reservada à matéria pelo diploma substantivo civil e pela Lei Federal nº 8.245, vigente - esta última - desde o início da década de 90, o condomínio pode, sim, regular, mas não pode proibir nem inviabilizar a locação por temporada sem que haja reiterada motivação fático-probatória que assim o justifique*".

Em seguida, o em. Ministro Relator retificou, em parte, o voto para conhecer do recurso e negar-lhe provimento, no que foi acompanhado pelo em. **Ministro Antonio Carlos Ferreira**.

Pedi vista para um exame mais próximo da controvérsia. Passo ao voto.

De início, ressalto que, à época do pedido de vista, em 1º/10/2024, não havia jurisprudência firme desta Corte Superior sobre o tema.

No entanto, em recente julgamento, a eg. **Segunda Seção** desta Corte, no julgamento do **REsp 2.121.055/MG**, sob a relatoria da em. **Min. Nancy Andrighi**, em 7/5/2026, firmou a compreensão de que "***A utilização do imóvel em contratos atípicos de curta estadia, em que haja reiterada exploração econômica ou profissionalização do serviço, descaracteriza a destinação residencial, devendo ser aprovada por dois terços dos condôminos"***.

A propósito, transcrevo a ementa do referido julgado:

"DIREITO CIVIL. DIREITO IMOBILIÁRIO. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO INIBITÓRIA. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. INOCORRÊNCIA. CONTRATOS ATÍPICOS DE CURTA ESTADIA. CONDOMÍNIO. CONTRATO DE LOCAÇÃO RESIDENCIAL POR TEMPORADA. DESCARACTERIZADO. CONTRATO DE HOSPEDAGEM. DESCARACTERIZADO. CONVENÇÃO CONDOMINIAL. DESTINAÇÃO RESIDENCIAL. AFASTADA. NECESSIDADE DE APROVAÇÃO PARA MUDANÇA. QUÓRUM DE DOIS TERÇOS. ACÓRDÃO MANTIDO.
I. Hipótese em exame
1. Ação inibitória, da qual foi extraído o presente recurso especial, interposto em 27/3/2023, concluso ao gabinete em 6/2/2024 e afetado à Segunda Seção em 11/6/2024.
II. Questão em discussão
2. O propósito recursal consiste em decidir se, diante da previsão, em convenção condominial, de uso residencial do condomínio, é possível aos condôminos celebrar contratos atípicos de estadia de curta duração.
III. Razões de decidir
3. Não há ofensa aos arts. 489 e 1.022 do CPC quando o Tribunal de origem examina, de forma fundamentada, a questão submetida à apreciação judicial e

Documento eletrônico VDA59645876 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 16/09/2026 15:58:58
Código de Controle do Documento: c90c9f6d-54c4-4432-9ac1-fff86fdcf8ad

na medida necessária para o deslinde da controvérsia, ainda que em sentido contrário à pretensão da parte.
4. Nos julgamentos do REsp 1.819.075/RS (Quarta Turma, DJe de 27/05/2021) e do REsp 1.884.483/PR (Terceira Turma, DJe de 16/12/2021), decidiu-se que os contratos como aquele trazido no presente processo seriam atípicos, por não serem exatamente contratos de locação residencial por temporada, a atrair incidência da Lei 8.245/1991, tampouco contratos de hospedagem hoteleira, a atrair a Lei 11.771/2008.
5. A atipicidade da natureza jurídica se revela na própria nomenclatura: não é possível chamá-los de "locações" ou "hospedagens", por serem termos jurídicos próprios. Por isso, propõe-se designá-los como contratos atípicos de curta estadia.
6. É irrelevante, para a classificação jurídica, o meio de disponibilização a terceiros. Contudo, a utilização das plataformas digitais inegavelmente intensificou a celebração de contratos atípicos de curta estadia, facilitando a comunicação entre os interessados no negócio, de modo a se tornarem muito comuns e populares.
7. ***A utilização do imóvel em contratos atípicos de curta estadia, em que haja reiterada exploração econômica ou profissionalização do serviço, descaracteriza a destinação residencial, devendo ser aprovada por dois terços dos condôminos.***
8. ***No recurso sob julgamento, a utilização pretendida pela recorrente, assim, é marcada por frequência e habitualidade da disponibilização do imóvel, em baixa quantidade de diárias. Assim, trata-se de contrato atípico de curta estadia que se desvirtua da destinação residencial.***
9. ***Portanto, a mudança na destinação do condomínio deve ser aprovada por dois terços dos condôminos; na ausência de tal aprovação, a utilização pretendida pela recorrente está vedada diante da previsão de uso residencial das unidades.***
IV. Dispositivo
10. Recurso especial conhecido e desprovido, com majoração de honorários.
(REsp 2.121.055/MG, Relatora **Ministra Nancy Andrighi, Segunda Seção**, julgado em 7/5/2026, DJEN de 29/6/2026, g.n.)

Na ocasião, proferi voto nos seguintes termos:

"Essa questão tem visitado a Corte com frequência e é de clara importância para as relações sociais, especialmente aquelas travadas no âmbito de condomínios residenciais.
Não podemos confundir a ***locação residencial****, que se faz em duas modalidades,* ***por prazo normal ou por temporada****, nos termos da* ***Lei 8.245/91, Lei de Locações****, com* ***outras formas remuneradas de abrigar pessoas****, como as* ***hospedagens****, que normalmente são acompanhadas de serviços e comodidades ofertados por* ***hotéis****, algumas vezes por pensões, e a* ***mera estadia****, forma mais precária e singela de acomodação, que oferece apenas um local para que a pessoa possa passar seu momento de descanso, por curto período, sem acompanhamento de serviços, a qual normalmente é oferecida em* ***pensões*** *e estabelecimentos menos refinados, caracterizados por simplicidade e menor oferta de comodidades, portanto.*
As ***novas modalidades de estadia*** *que se apresentam, por via de plataformas digitais na internet, como o Airbnb, tem ocorrido no mundo todo e ensejado reações e restrições em diversas cidades e países. Temos notícia disso, na Alemanha, na Espanha, na França, mesmo nos Estados Unidos, em Nova Iorque, há restrições para essas modernas modalidades de estadias oferecidas por meio de plataformas digitais.*
Veja-se que a demanda ocorre, sobretudo, ***na atividade turística,*** *conforme foi, de certa forma, salientado da tribuna, exatamente porque o viajante chega para passar três, quatro noites, enquanto passeia pela cidade durante o dia, conhecendo-a, e fica abrigado naquele local contratado. E a experiência comum mostra que isso tem acarretado problemas de sossego e de segurança*

Documento eletrônico VDA59645876 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 16/09/2026 15:58:58
Código de Controle do Documento: c90c9f6d-54c4-4432-9ac1-fff86fdcf8ad

nas cidades e também de falta de adequado comportamento nos ambientes condominiais.

*O detalhado voto, preciso voto da eminente Relatora, **Ministra Nancy Andrighi**, trouxe com precisão os inúmeros dissabores causados por essas formas modernas de oferta de estadias por meio de plataformas digitais.*

*O direito de propriedade é, de fato, muito importante e tem abrigo constitucional, como salientado no douto **voto divergente do em. Ministro Antonio Carlos Ferreira**, mas é um direito que **comporta restrições**, desde o nosso tradicional Código Civil de 1916, pois, mantido sempre um núcleo essencial proporcional, tem de ser acomodado, **com outros direitos parcialmente conflitantes, como os direitos de vizinhança.***

Então, por exemplo, se moro em uma casa mais isolada da vizinhança, tenho maior liberdade para, a qualquer hora, promover festas sonoras ruidosas, fixar quadros nas paredes internas durante a madrugada, pois sei que não estarei incomodando ninguém com aquela barulheira. Mas, se moro em um apartamento, já tenho que me submeter a moderações e horários adequados, para essas mesmas atividades. Quando for fixar o quadro, tenho que colocá-lo no horário em que as pessoas não estejam repousando, de modo que não esteja perturbando as demais pessoas. Tenho de fazer festas com maior cuidado, em horários aceitáveis, com menos ruídos, com menos barulho. Numa casa posso fazer uma festa daquelas mais espetaculares, vamos dizer assim; num apartamento não.

*Então, conforme a situação, o direito de propriedade vai se acomodando no seu uso e gozo, assegurados constitucional e legalmente de acordo com a boa convivência que se tem de ter com a vizinhança. Nos condomínios, sejam horizontais, sejam verticais, como frisado também no voto da eminente **Ministra Nancy Andrighi**, esses cuidados devem ser ainda redobrados.*

Isso tudo, apenas quanto ao sossego da vizinhança.

*O aspecto de segurança no Brasil, salientado no voto do eminente **Ministro João Otávio de Noronha**, é ainda outro fator mais preocupante, porque se já presente e preocupante naquelas cidades de países mais ricos que o Brasil com menos problemas de diferença de nível social e econômico entre as pessoas, aqui é muito mais acentuado, pois sabemos como sofremos com as questões de segurança pública.*

Então, esses litígios visitam a Corte normalmente tendo, de um lado, os interesses de um proprietário e, de outro lado, quem? Um outro condômino, um outro proprietário? Não, o próprio condomínio em que situado o imóvel daquele proprietário, quer dizer, vem a coletividade condominial queixar-se de que não será bom se admitir, naquele local, uma convivência com essa forma de estadia contratada remotamente, por meio de plataformas digitais.

*Já vi caso, notícia, em programa de rádio com debate sobre essa questão, que também tenho procurado acompanhar, como fez a eminente **Ministra Nancy Andrighi**, fazendo leituras sobre essas ocorrências e comentários acerca dessas novas formas de estadias que são ofertadas, e vi caso em que – acho que foi na Itália – uma família brasileira chegou para se acomodar em imóvel contratado por meio de plataforma digital – não sei qual foi a plataforma – e deixou suas bagagens no local e foi passear, parece-me que em Roma. Ocorreu que ao retornar do passeio, nenhuma daquelas bagagens se encontrava no apartamento. Por quê? O inquilino anterior, certamente, tinha cópia da chave, alugara regularmente por dois, três dias, e levara consigo uma cópia da chave. Quando outras pessoas, na sequência, se abrigaram ali e saíram para passear, ele, que ficara à espreita, foi lá, abriu o imóvel com a cópia da chave, levou tudo e não ficou nada dos documentos e pertences das vítimas. Isso na Itália, que sabemos é um país rico e desenvolvido.*

Então, esses problemas de segurança pública são muito sérios.

A destinação residencial, a meu ver, já é suficiente a restringir que o uso só possa ser aquele, ou seja, o uso residencial. Não há necessidade, então, de outra proibição senão essa. Quando se diz que o uso das unidades é restrito a fins residenciais, significa que não pode ser locado para comércio, não pode

Documento eletrônico VDA59645876 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 16/09/2026 15:58:58
Código de Controle do Documento: c90c9f6d-54c4-4432-9ac1-fff86fdcf8ad

ter utilização empresarial, não pode ter utilização para hospedagem, nem pode ter utilização para estadias. Tudo que não for estritamente residencial, ou seja, locação residencial por prazo normal ou, quando muito, por temporada, tudo que não for compreendido como residencial está vedado, está proibido.
Daí, a necessidade de que, para ser admitida a moderna forma de estadia contratada por meio de plataformas digitais, será imperioso que haja expressa previsão autorizando.
Saliento também que há imóveis que são localizados em prédios tipicamente destinados a essas formas modernas de exploração econômica, como é o caso dos flats e de outros apartamentos compactos, de menor área, impróprios para a residência de família mais numerosa. Quando se adquire um flat, normalmente, é para se ter ocupações mais flexíveis, que admitam não apenas locação por temporada, mas até hospedagem e estadia. São imóveis concebidos com essa vocação para exploração econômica, que têm, por sua própria estrutura condominial, uma natureza mais adequada a esse tipo de exploração, aluguel por plataformas digitais. Quem compra um pequeno apartamento de praia ou veraneio, num condomínio à beira-mar ou em cidade de balneário, normalmente está ciente de que aquele imóvel irá comportar locação por temporada ou outra forma de exploração de estadias. Então, esses imóveis têm essa destinação natural.
Mas imóveis do tipo utilização multifamiliar, onde residem várias famílias, imóveis tipicamente residenciais, a meu ver, não admitem, não convivem bem com essas novas formas de estadia contratadas por meio de plataformas digitais.
Aproveito a oportunidade para relembrar que, no âmbito da colenda QUARTA TURMA, no julgamento do ***REsp 1.819.075/RS,*** *na sessão de 20 de abril de 2021, ficou delineado, por maioria, que o Código Civil confere autonomia e força normativa à convenção de condomínio regularmente aprovada e registrada, de modo que, havendo destinação residencial, é indevido o uso das unidades para fins que a desvirtuem (CC, arts. 1.332, III, 1.333, 1.334, e 1.336, IV). Afinal, os conceitos de domicílio e residência pressupõem permanência e habitualidade (CC, arts. 70 a 78), o que não se harmoniza com a natureza transitória e eventual da hospedagem ou estadia de curta ou curtíssima duração, especialmente a intermediada por plataformas digitais, que não possui disciplina legal específica no Brasil, tampouco pode ser confundida com as locações regidas pela Lei 8.245/1991.*
Ressaltou-se, ainda, ser possível aos condôminos deliberarem, em assembleia, por maioria qualificada de dois terços das frações ideais, pela permissão do uso das unidades para hospedagem atípica, inclusive contratadas por meio de plataformas digitais, com possibilidade de posterior incorporação dessa alteração à convenção.
Eis a ementa do referido acórdão:

> *DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. CONDOMÍNIO EDILÍCIO RESIDENCIAL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE NÃO FAZER. LOCAÇÃO FRACIONADA DE IMÓVEL PARA PESSOAS SEM VÍNCULO ENTRE SI, POR CURTOS PERÍODOS. CONTRATAÇÕES CONCOMITANTES, INDEPENDENTES E INFORMAIS, POR PRAZOS VARIADOS. OFERTA POR MEIO DE PLATAFORMAS DIGITAIS ESPECIALIZADAS DIVERSAS. HOSPEDAGEM ATÍPICA. USO NÃO RESIDENCIAL DA UNIDADE CONDOMINIAL. ALTA ROTATIVIDADE, COM POTENCIAL AMEAÇA À SEGURANÇA, AO SOSSEGO E À SAÚDE DOS CONDÔMINOS. CONTRARIEDADE À CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO QUE PREVÊ DESTINAÇÃO RESIDENCIAL. RECURSO IMPROVIDO.*
> *1.* ***Os conceitos de domicílio e residência (CC/2002, arts. 70 a 78), centrados na ideia de permanência e habitualidade, não se coadunam com as características de transitoriedade, eventualidade e temporariedade efêmera, presentes na hospedagem, particularmente***

Documento eletrônico VDA59645876 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 16/09/2026 15:58:58
Código de Controle do Documento: c90c9f6d-54c4-4432-9ac1-fff86fdcf8ad

naqueles moldes anunciados por meio de plataformas digitais de hospedagem.

2. Na hipótese, tem-se um contrato atípico de hospedagem, que se equipara à nova modalidade surgida nos dias atuais, marcados pelos influxos da avançada tecnologia e pelas facilidades de comunicação e acesso proporcionadas pela rede mundial da internet, e que se vem tornando bastante popular, de um lado, como forma de incremento ou complementação de renda de senhorios, e, de outro, de obtenção, por viajantes e outros interessados, de acolhida e abrigo de reduzido custo.

3. Trata-se de modalidade singela e inovadora de hospedagem de pessoas, sem vínculo entre si, em ambientes físicos de estrutura típica residencial familiar, exercida sem inerente profissionalismo por aquele que atua na produção desse serviço para os interessados, sendo a atividade comumente anunciada por meio de plataformas digitais variadas. As ofertas são feitas por proprietários ou possuidores de imóveis de padrão residencial, dotados de espaços ociosos, aptos ou adaptados para acomodar, com certa privacidade e limitado conforto, o interessado, atendendo, geralmente, à demanda de pessoas menos exigentes, como jovens estudantes ou viajantes, estes por motivação turística ou laboral, atraídos pelos baixos preços cobrados.

4. ***Embora aparentemente lícita, essa peculiar recente forma de hospedagem não encontra, ainda, clara definição doutrinária, nem tem legislação reguladora no Brasil, e, registre-se, não se confunde com aquelas espécies tradicionais de locação, regidas pela Lei 8.245/91, nem mesmo com aquela menos antiga, genericamente denominada de aluguel por temporada (art. 48 da Lei de Locações).***

5. Diferentemente do caso sob exame, a locação por temporada não prevê aluguel informal e fracionado de quartos existentes num imóvel para hospedagem de distintas pessoas estranhas entre si, mas sim a locação plena e formalizada de imóvel adequado a servir de residência temporária para determinado locatário e, por óbvio, seus familiares ou amigos, por prazo não superior a noventa dias.

6. Tampouco a nova modalidade de hospedagem se enquadra dentre os usuais tipos de hospedagem ofertados, de modo formal e profissionalizado, por hotéis, pousadas, hospedarias, motéis e outros estabelecimentos da rede tradicional provisora de alojamento, conforto e variados serviços à clientela, regida pela Lei 11.771/2008.

7. ***O direito de o proprietário condômino usar, gozar e dispor livremente do seu bem imóvel, nos termos dos arts. 1.228 e 1.335 do Código Civil de 2002 e 19 da Lei 4.591/64, deve harmonizar-se com os direitos relativos à segurança, ao sossego e à saúde das demais múltiplas propriedades abrangidas no Condomínio, de acordo com as razoáveis limitações aprovadas pela maioria de condôminos, pois são limitações concernentes à natureza da propriedade privada em regime de condomínio edilício.***

8. O Código Civil, em seus arts. 1.333 e 1.334, concede autonomia e força normativa à convenção de condomínio regularmente aprovada e registrada no Cartório de Registro de Imóveis competente.

Portanto, ***existindo na Convenção de Condomínio regra impondo destinação residencial, mostra-se indevido o uso de unidades particulares que, por sua natureza, implique o desvirtuamento daquela finalidade (CC/2002, arts. 1.332, III, e 1.336, IV).***

9. Não obstante, ressalva-se a possibilidade de os próprios condôminos de um condomínio edilício de fim residencial deliberarem em assembleia, por maioria qualificada (de dois terços das frações ideais), permitir a utilização das unidades condominiais para fins de hospedagem atípica, por intermédio de plataformas digitais ou outra modalidade de oferta, ampliando o uso para além do estritamente residencial e, posteriormente, querendo, incorporarem essa modificação à Convenção do Condomínio.

Documento eletrônico VDA59645876 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 16/09/2026 15:58:58
Código de Controle do Documento: c90c9f6d-54c4-4432-9ac1-fff86fdcf8ad

10. Recurso especial desprovido.
(REsp 1.819.075/RS, ***Relator para acórdão Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA,*** *julgado em 20/4/2021, DJe de 27/5/2021)"*

Na hipótese, o eg. Tribunal de origem confirmou a sentença que declarou "*o direito da autora de firmar contratos de locação por temporada do imóvel de sua propriedade*" por meio da plataforma digital denominada "*Airbnb*" e condenou "*a parte ré a se abster de praticar quaisquer atos que impeçam a autora de locar seu imóvel por temporada*" (fls. 241-250), nos seguintes termos:

> ***"A Apelada, proprietária de unidade autônoma que compõe o condomínio Apelante, aluga seu imóvel para terceiros por curtos períodos de estada, oferecendo-o no site "Airbnb".***
> ***O Apelante alega que o negócio celebrado pela Apelada com terceiros configura locação não residencial, o que fere o Regimento Interno e a Convenção de Condomínio.***
> *Ao contrário do que alega o Apelante, a locação celebrada por meio da plataforma digital "Airbnb" não equivale à definição de hospedagem trazida pela Lei n. 11.771/2008, mas à definição de locação por temporada prevista pelo art. 48, Lei 8.245/91, que dispõe:*
>
> > *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.*
> > *Parágrafo único. No caso de a locação envolver imóvel mobiliado, constará do contrato, obrigatoriamente, a descrição dos móveis e utensílios que o guarnecem, bem como o estado em que se encontram.*
>
> ***Ora, o direito de propriedade, previsto pelo art. 1.228, Código Civil, abrange a faculdade de alugar o próprio imóvel, não podendo, o proprietário, ser impedido de usar, gozar e dispor do bem da forma como lhe aprouver.***
> ***Ressalte-se que, ainda que envolva o exercício do direito de propriedade em sua vertente econômica, o aluguel por temporada não transforma a locação de unidades autônomas de um edifício residencial em locação comercial."*** (fls. 343-344)

Nas razões do recurso especial, o Condomínio afirma não se tratar, a hipótese, de locação por temporada prevista na Lei 8.245/1991, mas de **"*hospedagem por diária*" e "*restou reconhecida no acórdão que são oferecidos pela Recorrida uma série de conveniências de hospedagem, tais como toalhas, lençóis, sabonetes e papel higiênico, assim como em um hotel. Também são oferecidos serviços de estacionamento/garagem e de internet Wi-Fi*"** (fl. 364).

Do contexto fático estabelecido nas instâncias ordinárias, extrai-se que a autora, ora recorrida, "*aluga seu imóvel para terceiros por curtos períodos de estada, oferecendo-o no site 'Airbnb"*, com cobrança de valor fixo por dia, oferecimento de "*conveniências, como vaga de garagem, internet wi-fi e TV a cabo*" e sem formalização contratual (fls. 339-346).

Destas circunstâncias, não é possível concluir que a hipótese se ajusta ao conceito de locação por temporada, prevista na Lei 8.245/1991.

O regulamento do Condomínio recorrente dispõe que: "*art. 4º - <u>O edifício destina-se, exclusivamente, a fins residenciais</u>, sendo proibido usar os apartamentos, no todo ou em parte*

Documento eletrônico VDA59645876 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 16/09/2026 15:58:58
Código de Controle do Documento: c90c9f6d-54c4-4432-9ac1-fff86fdcf8ad

para exploração de qualquer ramo de comércio, ou indústria, para pensões, repúblicas, consultórios, laboratórios, institutos de beleza, enfermaria, butiques, clubes de qualquer tipo, agremiações políticas ou religiosas, dependência consulares ou diplomáticas, para o ensino ou ensaio de música vocal ou instrumental bem como para qualquer outro fim semelhante aos mencionados" (fl. 79, g.n,).

Assim, a utilização da unidade imobiliária para fins de hospedagem por meio de plataformas digitais implica desvirtuamento da finalidade exclusivamente residencial imposta na Convenção de Condomínio, sendo, portanto, viável a vedação do uso das unidades para hospedagem remunerada por curto prazo.

Registra-se que, conforme consignado no **REsp 1.819.075/RS,** Relator para acórdão **Ministro Raul Araújo**, Quarta Turma, DJe de 27/5/2021, "*ressalva-se a possibilidade de que os próprios condôminos de um condomínio edilício residencial deliberem em assembleia, por maioria qualificada (de dois terços das frações ideais), permitir a utilização das unidades condominiais para fins de hospedagem, por intermédio de plataformas digitais ou outra modalidade de oferta, ampliando seu uso para além do estritamente residencial e, posteriormente, incorporem essa modificação à Convenção do Condomínio".*

Ante o exposto e conforme o recente precedente da eg. Segunda Seção, acompanho o voto inicial do em. Relator para **dar provimento ao recurso especial do Condomínio do Edifício Beatriz Câmara e julgar improcedentes os pedidos iniciais.**

Custas e honorários advocatícios pela ora recorrida, fixados em 10% sobre o valor atualizado da causa, nos termos do art. 85, § 2º, do Código de Processo Civil de 2015.

É o voto, neste pedido de vista.

Documento eletrônico VDA59645876 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 16/09/2026 15:58:58
Código de Controle do Documento: c90c9f6d-54c4-4432-9ac1-fff86fdcf8ad

CERTIDÃO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA

Número Registro: 2021/0253877-0 **PROCESSO ELETRÔNICO REsp 1.954.824 / MG**

Número Origem: 10000190125260003

PAUTA: 16/06/2026 JULGADO: 18/08/2026

Relator
Exmo. Sr. Ministro **JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**

Presidente da Sessão
Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Subprocuradora-Geral da República
Exma. Sra. Dra. MARIA DO SOCORRO LEITE DE PAIVA

Secretária
Bela. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

RECORRENTE	:	CONDOMINIO EDIFICIO BEATRIZ CAMARA
ADVOGADOS	:	THIAGO PIRES VILELA - MG106747
		FREDERICO GUIMARAES MARRA - MG134292
RECORRIDO	:	MARILIA BELISARIO BOUCHARDET TUNES
ADVOGADOS	:	JOAO HENRIQUE NORONHA RENAULT - MG062004
		EOLO YBERÊ LÍBERA - MG042537
INTERES.	:	AIRBNB PLATAFORMA DIGITAL LTDA - ASSISTENTE
ADVOGADOS	:	PEDRO OLIVEIRA DA COSTA - RJ097550
		FELIPE EVARISTO DOS SANTOS GALEA - SP220280
		JOSE EDUARDO MARTINS CARDOZO - SP067219
		VITOR AUGUSTO JOSÉ BUTRUCE - DF056670
		ANDRE MACEDO DE OLIVEIRA - DF015014
		HUGO NUNES NAKASHOJI NASCIMENTO - DF069604

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Coisas - Propriedade - Condomínio em Edifício - Assembléia

CERTIDÃO

Certifico que a egrégia QUARTA TURMA, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

Após o voto-vista do Ministro Raul Araújo dando provimento ao recurso especial e a retificação do voto do relator no mesmo sentido, ratificando seu primeiro voto, a QUARTA TURMA, por maioria, deu provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Votaram vencidos os Srs. Ministros Marco Buzzi e Antonio Carlos Ferreira.Votaram com o Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA os Srs. Ministros Raul Araújo e Maria Isabel Gallotti.Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Raul Araújo.Ausente o Sr. Ministro Marco Buzzi. Não participou do julgamento o Sr. Ministro Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG).

Documento eletrônico VDA59223894 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI, QUARTA TURMA Assinado em: 18/08/2026 18:17:39
Código de Controle do Documento: C11F94EA-DF2C-4A84-AF70-2A68DE1A5359