



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2121055 - MG(2023/0353644-9)

RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI
RECORRENTE : ANDREIA FIGUEIREDO DE FREITAS
ADVOGADOS : ANNA MARIA DA TRINDADE DOS REIS - DF006811
GUSTAVO PERSCH HOLZBACH - DF021403
THIAGO LUIZ DA COSTA - DF048651
CAIO HUMBERTO PÁSSARO DE LAET - DF056081
RICKE PAULO HENRIQUE GONCALVES - MG158812
RECORRIDO : CONDOMINIO DO EDIFICIO RESIDENCIAL SAINT TROPEZ
ADVOGADO : MARCELO PEREIRA NEVES - MG122274
INTERES. : AIRBNB PLATAFORMA DIGITAL LTDA - ASSISTENTE
ADVOGADOS : ANDRE MACEDO DE OLIVEIRA - DF015014
MARIA APARECIDA ACCORRONI - SP022028
PEDRO OLIVEIRA DA COSTA - RJ097550
VITOR AUGUSTO JOSÉ BUTRUCÉ - DF056670
JOSE EDUARDO MARTINS CARDOZO - SP067219
HUGO NUNES NAKASHOJI NASCIMENTO - DF069604

EMENTA

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 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.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da SEGUNDA SEÇÃO do Superior Tribunal de Justiça, após o voto da Sra. Ministra Relatora conhecendo do recurso especial e negando-lhe provimento, e os votos dos Srs. Ministros Antonio Carlos Ferreira, Humberto Martins, Ricardo Villas Bôas Cueva e Luís Carlos Gambogi dando provimento ao recurso especial para restabelecer a sentença de primeiro grau de jurisdição, por maioria, negar provimento ao recurso especial, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros João Otávio de Noronha, Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti e Daniela Teixeira votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Votaram vencidos os Srs. Ministros Antonio Carlos Ferreira, Humberto Martins, Ricardo Villas Bôas Cueva e Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG).

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Moura Ribeiro.

Brasília, 07 de maio de 2026.

MINISTRA NANCY ANDRIGHI
Relatora



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2121055 - MG(2023/0353644-9)

RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI
RECORRENTE : ANDREIA FIGUEIREDO DE FREITAS
ADVOGADOS : ANNA MARIA DA TRINDADE DOS REIS - DF006811
GUSTAVO PERSCH HOLZBACH - DF021403
THIAGO LUIZ DA COSTA - DF048651
CAIO HUMBERTO PÁSSARO DE LAET - DF056081
RICKE PAULO HENRIQUE GONCALVES - MG158812
RECORRIDO : CONDOMINIO DO EDIFICIO RESIDENCIAL SAINT TROPEZ
ADVOGADO : MARCELO PEREIRA NEVES - MG122274
INTERES. : AIRBNB PLATAFORMA DIGITAL LTDA - ASSISTENTE
ADVOGADOS : ANDRE MACEDO DE OLIVEIRA - DF015014
MARIA APARECIDA ACCORRONI - SP022028
PEDRO OLIVEIRA DA COSTA - RJ097550
VITOR AUGUSTO JOSÉ BUTRUCE - DF056670
JOSE EDUARDO MARTINS CARDOZO - SP067219
HUGO NUNES NAKASHOJI NASCIMENTO - DF069604

EMENTA

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 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.

RELATÓRIO

Relatora: Ministra Nancy Andrighi

Examina-se recurso especial interposto por ANDREIA FIGUEIREDO DE FREITAS, fundado nas alíneas “a” e “c” do permissivo constitucional, contra acórdão do TJ/MG.

Recurso especial interposto em: 27/3/2023.

Concluso ao gabinete em: 6/2/2024.

Ação: inibitória, ajuizada por ANDREIA em face de CONDOMINIO DO EDIFICIO RESIDENCIAL SAINT TROPEZ (“CONDOMÍNIO”), alegando ser proprietária de apartamento no referido CONDOMÍNIO e pretender utilizá-lo para locações de curta temporada. Contudo, o CONDOMÍNIO, alegando que tais locações afastam o caráter residencial previsto em convenção, não permite tal utilização do imóvel. Pretende a condômina, assim, “tutela inibitória de abster-se de proibir a locação *sui generis*, ou por temporada” (e-STJ fls. 2-11).

Sentença: o Juízo de primeiro grau julgou procedente a pretensão autoral para “a não incidência do disposto no art. 16º, alínea ‘b’ da Convenção Condominial, condenando o réu na tutela inibitória de abster-se de proibir a locação *sui generis*, ou por temporada, por Airbnb ou similares, ou de criar embaraços ou restrições excessivas que as inviabilizem” (e-STJ fls. 212-218).

Acórdão: o TJ/MG deu provimento ao recurso de apelação interposto pelo CONDOMÍNIO, para julgar improcedentes os pedidos autorais, nos termos da seguinte ementa:

APELAÇÃO CÍVEL – AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE NÃO FAZER – ALUGUEL DE IMÓVEL POR PLATAFORMAS DIGITAIS – PERÍODO DE TEMPO CURTO OU CURTÍSSIMO – UNIDADE HABITACIONAL DE CONDOMÍNIO EDILÍCIO – VEDAÇÃO NA CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO – EXISTÊNCIA – DISPOSIÇÃO LEGAL – PRECEDENTES STJ. 1- O direito de o proprietário condômino usar, gozar e dispor livremente do seu bem imóvel, nos termos dos art. 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. 2- Nos seus mais recentes julgados, o colendo Superior Tribunal de Justiça tem admitido a vedação à locação de unidades habitacionais de condomínios edilícios por meio da plataforma “Airbnb”, quando prevista a restrição na convenção de condomínio (precedentes: REsp n. 1.819.075/RS e REsp 1884483/PR) (e-STJ fls. 299-308).

Embargos de declaração: opostos por ANDREIA, foram rejeitados (e-STJ fls. 381-385).

Recurso especial: aponta, além de dissídio jurisprudencial, violação (i) aos arts. 1228, 1331, §1º, 1335, I, e 1351, do CC, 48 da Lei 8.245/1991 e 19 da Lei 4.591/1964, pois a locação de curta duração de unidade autônoma em condomínio edilício com intermediação de plataformas digitais "é permitida, exceto se expressamente vedada" pela convenção do condomínio com manifestação de 2/3 dos votos em assembleia; (ii) ao art. 489, §1º, CPC, por não terem sido "enfrentadas as questões trazidas pela recorrente, capazes de, em tese, infirmar a conclusão adotada pelo julgador, bem como não foi demonstrado que o caso sob julgamento se ajusta àqueles fundamentos utilizados nos precedentes invocados" dos REsp 1.819.075/RS e REsp 1.884.483/PR (e-STJ fls. 573-599).

Juízo prévio de admissibilidade: o TJ/MG inadmitiu o recurso, dando azo à interposição do AREsp 2.480.559/MG, provido para determinar a conversão em especial (e-STJ fl. 721).

Na sessão de 11/6/2024, a Terceira Turma, por unanimidade, afetou o julgamento para a Segunda Seção.

É o relatório.

VOTO

Relatora: Ministra Nancy Andrighi

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.

1. DA RECONSTRUÇÃO CONTEXTUAL

1. ANDREIA é proprietária de apartamento no CONDOMÍNIO e pretende utilizar seu imóvel para contratos atípicos de curta estadia, normalmente intermediados por plataforma digital, como o AIRBNB PLATAFORMA DIGITAL

LTDA (“AIRBNB”), que atua no presente processo na qualidade de interessado. O CONDOMÍNIO afirma que tal modalidade de contratação é vedada pela convenção.

2. A convenção de condomínio não dispõe expressamente sobre a permissão ou proibição de tais modalidades de contrato. Prevê apenas, em art. 16, “b”, que “são deveres dos condôminos: não usar as respectivas unidades autônomas, nem alugá-las ou cedê-las, ainda que a título gratuito, para [...] república, pensões ou hotéis, depósitos, ou qualquer utilização que não seja estritamente residencial” (e-STJ fl. 306).

3. O TJ/MG, em segundo grau de jurisdição, reformando a sentença, interpretou que a previsão de utilização apenas residencial do imóvel afasta a possibilidade de os condôminos celebrarem contratos atípicos de estadia de curta duração.

4. ANDREIA, pela via especial, alega violação aos arts. 1228, 1331, §1º, 1335, I, e 1351, do CC, 48 da Lei 8.245/1991 e 19 da Lei 4.591/1964, defendendo que a previsão convencional de utilização residencial do imóvel permite a celebração de tais contratos.

2. AUSÊNCIA DE NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL

5. É firme a jurisprudência do STJ no sentido de que não há ofensa ao art. 1.022 do CPC quando o Tribunal de origem, aplicando o direito que entende cabível à hipótese, soluciona integralmente a controvérsia submetida à sua apreciação, ainda que de forma diversa daquela pretendida pela parte. Confira-se: AgInt no REsp 1.956.582/RJ, Terceira Turma, DJe 9/12/2021 e AgInt no AREsp 1.518.178/MG, Quarta Turma, DJe 16/3/2020

6. Na hipótese, a recorrente alega que “houve, no acórdão embargado, a mera transcrição dos mesmos fundamentos utilizados nos precedentes do STJ, sem qualquer delineamento específico ao caso concreto” (e-STJ fl. 416)

7. Contudo, o acórdão recorrido decidiu, fundamentada e expressamente, acerca das questões que lhe foram submetidas, de maneira que os embargos de declaração opostos pelo recorrente, de fato, não comportavam acolhimento. Anote-se que o acórdão inclusive transcreve a convenção de

condomínio e faz pertinentes apontamentos sobre as peculiaridades do processo. Assim, ausente omissão, contradição, obscuridade ou erro material no acórdão recorrido, não se verifica a alegada violação do art. 1.022 do CPC.

8. Ademais, devidamente analisadas e discutidas as questões de mérito, e fundamentado suficientemente o acórdão recorrido, de modo a esgotar a prestação jurisdicional, não há que se falar em violação do art. 489, § 1º, do CPC.

3. DOS CONTRATOS ATÍPICOS DE CURTA ESTADIA

9. A modalidade contratual trazida no presente processo já foi objeto de amplos estudos e intensos debates por ambas as Turmas de Direito Privado desta Corte.

10. No julgamento do REsp 1.819.075/RS (DJe de 27/05/2021), a Quarta Turma analisava ação cominatória ajuizada por condomínio em face de dois proprietários, objetivando a cessação da disponibilização de seus imóveis “de forma fracionada, por curtas temporadas, para pessoas diversas, sem vínculo entre si” (p. 68). Decidia-se sobre a possibilidade de contratar de tal forma, diante da inexistência de previsão específica na convenção de condomínio.

11. No REsp 1.884.483/PR (DJe de 16/12/2021), a Terceira Turma julgava processo em que condômino pretendia anular assembleia, pois nela o condomínio aprovou a proposta de proibir a locação de unidades autônomas por prazo inferior a noventa dias. Decidia-se, então, a possibilidade de o condomínio proibir as curtas estadias.

12. Em ambos os julgados, conclui-se que a modalidade comercial objeto daqueles processos (que também é objeto deste processo) seria de contratos 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.

13. 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.

14. A atipicidade também influencia no **conceito**. Os contratos atípicos de curta estadia são celebrados entre proprietários de imóveis e interessados em estadia de breve duração. Caracterizam-se pela ausência dos requisitos formais das duas modalidades contratuais de que se aproximam: (i) da locação residencial por temporada, pois não há necessidade de descrição, em instrumento negocial, dos móveis, dos utensílios e do estado em que se encontram; e (ii) da hospedagem hoteleira profissional, pois não há necessária disponibilização de serviços essenciais, licença de funcionamento e de licença edilícia de construção ou certificado de conclusão de construção.

15. O meio de disponibilização do imóvel não caracteriza a natureza jurídica do negócio. É irrelevante, para a classificação jurídica, se a oferta a terceiros foi realizada por meio de plataformas digitais (de que é exemplo o AIRBNB – como normalmente são celebrados), imobiliárias, panfletos afixados nas portarias dos edifícios, anúncios em classificados. Assim, tanto um contrato de locação residencial por temporada, quanto um contrato de hospedagem, podem ser firmados por plataforma digital, sem que sua natureza jurídica reste descaracterizada.

16. Pontue-se, contudo, que 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. Como consequência, há maior rotatividade de pessoas nos condomínios, o que repercute na vida cotidiana dos demais condôminos, afetando sua segurança e seu sossego.

17. Justamente pelos incômodos daí decorrentes, discute-se no presente recurso se há permissão dos condôminos de disponibilizarem seus imóveis por meio de contratos de curta estadia, diante da mera previsão, em convenção condominial, de uso residencial. A resposta a tal indagação acarreta outras repercussões jurídicas e consequências práticas: quais medidas devem ser tomadas pelos condôminos para proibir essa prática; qual o quórum de aprovação de tal decisão em assembleia.

4. DAS PREVISÕES SOBRE CONTRATOS ATÍPICOS DE CURTA ESTADIA EM CONVENÇÕES CONDOMINIAIS

18. O condomínio edilício constitui uma comunhão *pro diviso*, também intitulada de propriedade horizontal. No condomínio edilício coexistem partes que são de propriedade exclusiva e partes que são de propriedade comum dos condôminos (art. 1331, CC).

19. Esse regime peculiar requer a existência de uma norma que regulamente a utilização das partes comuns e exclusivas do condomínio e, assim, viabilize a convivência harmônica dos condôminos. Essa norma ou conjunto de normas é denominada convenção de condomínio.

20. A convenção do condomínio possui natureza "institucional normativa, não tendo natureza jurídica contratual", motivo pelo qual vincula todos os condôminos nos termos da Súmula 260/STJ, segundo a qual "a convenção de condomínio aprovada, ainda que sem registro, é eficaz para regular as relações entre os condôminos"(REsp 1.733.370/GO, Terceira Turma, DJe 31/08/2018).

21. Nos termos do art. 1336, IV, do CC, é dever dos condôminos “dar às suas partes a mesma destinação que tem a edificação”. Por isso, se um condomínio tem destinação residencial, os apartamentos devem também ser usados com destinação residencial.

22. Nos julgados em que se debruçaram sobre tais contratos, as Turmas de Direito Privado analisaram detidamente as características da destinação dos imóveis diante de contratos atípicos de curtas estadias, com atenção às especificidades de cada hipótese.

23. No REsp 1.819.075/RS, a Quarta Turma (DJe de 27/05/2021) julgava especificamente a utilização do imóvel “com múltipla e concomitante locação de aposentos existentes nos apartamentos, a diferentes pessoas, por curta temporada” (p. 76). Anote-se, portanto, que havia peculiaridades significativas na espécie, pois os condôminos promoviam “locação fracionada, parcial, de dois de seus imóveis – alugando, separadamente, para distintas pessoas, quartos existentes em cada unidade habitacional, disponibilizando serviço de internet e de lavanderia” (p. 65).

24. Por isso, chegou-se à conclusão que “a forma de utilização do imóvel pretendida pelos recorrentes altera a finalidade residencial do Edifício” (p.

76). Assim, "existindo na Convenção de Condomínio regra impondo destinação residencial, mostra-se indevido o uso das unidades particulares que, por sua natureza, implique o desvirtuamento daquela finalidade residencial" (p. 75).

25. Ressaltou-se, por outro lado, " 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" (p. 75).

26. No REsp n. 1.884.483/PR (DJe de 16/12/2021), a Terceira Turma apontou que "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 isso se mostrar relevante para a solução do litígio".

27. Ou seja, a utilização prática do imóvel, na hipótese concreta, apontará se a exploração econômica de unidades autônomas se compatibiliza ou não com a destinação exclusivamente residencial atribuída ao condomínio. Com efeito, é necessário considerar 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". E, ainda, que "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".

28. Por isso, concluiu a Terceira Turma, a convenção de condomínio tem poderes para vedar essa espécie de uso não residencial do imóvel.

29. Portanto, ambas as Turmas de Direito Privado entendem que a mera disponibilização do imóvel por plataformas digitais não descaracteriza a natureza residencial do imóvel. É possível que, preenchidos os requisitos formais para tanto, um condômino ofereça seu apartamento para locação residencial, por

temporada ou não, utilizando tal meio. Contudo, a reiterada exploração econômica e a profissionalização desse serviço sim, descaracterizam a destinação residencial.

30. É o que ocorre, exemplificativamente, na oferta de diversos cômodos a pessoas desconhecidas entre si; na frequência e habitualidade da disponibilização do imóvel; na ausência de quantidade mínima de diárias; no oferecimento de serviços aos locatários, tais como limpezas diárias da acomodação, lavanderia, refeições, recepção, concierge, etc., que evidenciam finalidade comercial. Todos esses elementos deverão ser considerados, em cada hipótese concreta, para avaliar o desvio da finalidade residencial do imóvel.

31. Nos termos do art. 1351, CC, a mudança da destinação do edifício ou da unidade imobiliária exige aprovação dos demais condôminos. Assim, quando houver previsão de utilização do condomínio para fins residenciais, a utilização do imóvel para contratos atípicos de curta estadia que descaracterizam tal uso somente será possível se aprovada em assembleia.

32. No que diz respeito ao quórum, para permitir destinação diversa da prevista em convenção, na redação original do art. 1351, CC, era necessária aprovação por unanimidade de condôminos. Sobrevinda a Lei 14.405/2022, que alterou a redação do art. 1351, CC, atualmente, o quórum é de dois terços dos condôminos.

33. Portanto, 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.

5. DO RECURSO SOB JULGAMENTO

34. Nos termos do acórdão recorrido: "Embora não haja disposição expressa vedando a locação atípica proporcionada pela plataforma 'Airbnb', a disposição regimental é clara ao dispor rol exemplificativo de atividades proibidas e assemelhadas" (e-STJ fl. 306). No mais, há determinação convencional de uso exclusivamente residencial das unidades.

35. É incontroverso que “a recorrente deseja realizar a locação por temporada do imóvel, por meio da plataforma de anúncios denominada Airbnb e similares, com objetivo de dar uma destinação a ele, de modo que o apartamento não permaneça vazio, deteriorando-se e se tornando um prejuízo”. Dentre as vantagens, em relação à “locação tradicional ou convencional de longa duração”, aponta que “o período de locação seria consideravelmente menor, podendo a proprietária retomar o imóvel a qualquer tempo, sem necessitar de uma ação de despejo” (e-STJ fl. 396).

36. A utilização pretendida pela recorrente, assim, é marcada por frequência e habitualidade da disponibilização do imóvel, em baixa quantidade de diárias. Trata-se de contrato atípico de curta estadia com exploração econômica, que se desvirtua da destinação residencial.

37. 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.

38. Não há qualquer violação à legislação federal no acórdão do TJ/MG, que julgou improcedentes os pedidos iniciais.

6. DA DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL

39. Em virtude do exame do mérito, por meio do qual foram rejeitadas as teses sustentadas pelos recorrentes, fica prejudicada a análise da divergência jurisprudencial.

7. DISPOSITIVO

Forte nessas razões, **CONHEÇO** do recurso especial e **NEGO-LHE PROVIMENTO**.

Nos termos do art. 85, § 11, do CPC/15, considerando o trabalho adicional imposto ao advogado dos recorridos em virtude da interposição deste

recurso, majoro os honorários fixados anteriormente em seu favor de 12% (doze por cento) para 14% (quatorze por cento) do valor da condenação.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2121055 - MG(2023/0353644-9)

RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI
RECORRENTE : ANDREIA FIGUEIREDO DE FREITAS
ADVOGADOS : ANNA MARIA DA TRINDADE DOS REIS - DF006811
GUSTAVO PERSCH HOLZBACH - DF021403
THIAGO LUIZ DA COSTA - DF048651
CAIO HUMBERTO PÁSSARO DE LAET - DF056081
RICKE PAULO HENRIQUE GONCALVES - MG158812
RECORRIDO : CONDOMINIO DO EDIFICIO RESIDENCIAL SAINT TROPEZ
ADVOGADO : MARCELO PEREIRA NEVES - MG122274

VOTO-VOGAL

EXMO. SR. MINISTRO HUMBERTO MARTINS:

Em breve resumo, cuida-se de ação inibitória ajuizada por proprietária de apartamento contra o Condomínio do Edifício Residencial Saint Tropez, com pedido de tutela de urgência, para determinar ao réu abster-se de proibir a locação *sui generis*, ou por temporada, por Airbnb ou similares. Requer, ainda, a condenação do réu a indenizar a autora por eventuais perdas e danos ou lucros cessantes.

A sentença, ao confirmar a liminar para garantir à autora o exercício do seu direito de alugar seu imóvel por temporada, julgou procedente o pedido, visto que inexistia vedação na convenção condominial de aluguel por temporada. Por seu turno, o acórdão reformou a sentença e afirmou que a locação via plataformas digitais não se compatibiliza com características típicas dos condomínios edilícios "residenciais" e qualificou o negócio jurídico como sendo de hospedagem, regulado pela Lei 11.771/2008. Considerou, ainda, que a cláusula 16, *b*, da Convenção vedaria as locações por curta temporada por proibir a utilização das unidades para fins "não residenciais", tais como república, pensões ou hotéis.

Nas razões do recurso especial, a recorrente aponta violação dos arts. 1.228, 1.331, § 1º, 1.335, I, e 1.351 do CC, 48 da Lei n. 8.245/1991 e 19 da Lei n. 4.591/1964. Aduz, em síntese, a legalidade da destinação de sua propriedade para uso em plataformas digitais de estadia de curta duração, visto que ausente restrição desse tipo de locação na convenção.

Cinge-se a controvérsia a saber se a destinação exclusivamente residencial do prédio, assim fixada na Convenção de Condomínio, impede a

disponibilização a terceiros das unidades autônomas para locação por curto ou curtíssimo período.

No percuciente voto da Ministra relatora, Nancy Andrigui, negou-se provimento ao recurso especial por se entender que contrato de locação por curto ou curtíssimo prazo possui natureza híbrida (nem puramente residencial ou nem estritamente comercial). Assentou, inclusive, que esse tipo de locação exigiria autorização na convenção condominial.

Dirijo da e. relatora quanto ao último ponto, ou seja, quanto à exigência de autorização na convenção condominial para que o condômino possa exercer sua plena liberdade de direito de propriedade.

É princípio constitucional que, na administração particular, é lícito fazer tudo o que a lei não proíbe, ao contrário da administração pública, que só é permitido fazer o que a lei autoriza.

No caso dos autos, inexistente vedação expressa na convenção condominial para locações de curto prazo.

Convém ressaltar que, no REsp 1.884.486/PR, a Terceira Turma, por maioria (inclusive a relatora), entendeu que o contrato de locação por temporada possui natureza residencial e que o condomínio somente pode proibir esse tipo de locação por modificação da convenção mediante a votação de 2/3 dos condôminos, por se tratar de norma restritiva de direitos.

Como na hipótese não há vedação à locação por temporada, deve prevalecer o entendimento, segundo o qual a proibição de locação por temporada ou curtíssima temporada deve constar em convenção do condomínio por deliberação de 2/3 dos condôminos.

Ante o exposto, rogando vênias à Ministra relatora, Nancy Andrigui, voto no sentido de dar provimento ao recurso especial da parte autora.

É como penso. É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2121055 - MG (2023/0353644-9)

RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI
RECORRENTE : ANDREIA FIGUEIREDO DE FREITAS
ADVOGADOS : ANNA MARIA DA TRINDADE DOS REIS - DF006811
GUSTAVO PERSCH HOLZBACH - DF021403
THIAGO LUIZ DA COSTA - DF048651
CAIO HUMBERTO PÁSSARO DE LAET - DF056081
RICKE PAULO HENRIQUE GONCALVES - MG158812
RECORRIDO : CONDOMINIO DO EDIFICIO RESIDENCIAL SAINT TROPEZ
ADVOGADO : MARCELO PEREIRA NEVES - MG122274
INTERES. : AIRBNB PLATAFORMA DIGITAL LTDA - ASSISTENTE
ADVOGADOS : ANDRE MACEDO DE OLIVEIRA - DF015014
MARIA APARECIDA ACCORRONI - SP022028
PEDRO OLIVEIRA DA COSTA - RJ097550
VITOR AUGUSTO JOSÉ BUTRUCÉ - DF056670
JOSE EDUARDO MARTINS CARDOZO - SP067219
HUGO NUNES NAKASHOJI NASCIMENTO - DF069604

VOTO-VOGAL

O SR. MINISTRO RAUL ARAÚJO:

Boa tarde, Sr. Presidente, Sra. Ministra Nancy Andrigli, eminente Relatora, a quem cumprimento pelo excelente voto que nos traz, Ministra Maria Isabel Gallotti, Ministra Daniela Teixeira, Srs. Ministros, Senhor Subprocurador-geral da República, senhoras e senhores advogadas e advogados, e aqui temos dois grandes representantes da Advocacia brasileira na tribuna, Dra. Anna Maria Reis e Dr. José Eduardo Cardozo, cumprimento-os pelas sustentações orais, nossos servidores e servidoras, cumprimento a todos.

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, conchendo-a, e fica abrigado naquele local contratado. E a experiência comum mostra que isso *tem acarretado problemas de sossego e de segurança 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 levou 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 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 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 1.819.075/RS, Relator para acórdão Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 20/4/2021, DJe de 27/5/2021)

Com essas considerações, estou acompanhando o voto da eminente Relatora, **Ministra Nancy Andrigli**, pedindo todas as vênias às divergências também muito ponderadas, muito razoáveis, já apresentadas até aqui e certamente a outras que poderão ainda ocorrer.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2121055 - MG (2023/0353644-9)

RELATORA : **MINISTRA NANCY ANDRIGHI**
RECORRENTE : **ANDREIA FIGUEIREDO DE FREITAS**
ADVOGADOS : **ANNA MARIA DA TRINDADE DOS REIS - DF006811**
GUSTAVO PERSCH HOLZBACH - DF021403
THIAGO LUIZ DA COSTA - DF048651
CAIO HUMBERTO PÁSSARO DE LAET - DF056081
RICKE PAULO HENRIQUE GONCALVES - MG158812
RECORRIDO : **CONDOMINIO DO EDIFICIO RESIDENCIAL SAINT TROPEZ**
ADVOGADO : **MARCELO PEREIRA NEVES - MG122274**
INTERES. : **AIRBNB PLATAFORMA DIGITAL LTDA - ASSISTENTE**
ADVOGADOS : **ANDRE MACEDO DE OLIVEIRA - DF015014**
MARIA APARECIDA ACCORRONI - SP022028
PEDRO OLIVEIRA DA COSTA - RJ097550
VITOR AUGUSTO JOSÉ BUTRUCÉ - DF056670
JOSE EDUARDO MARTINS CARDOZO - SP067219
HUGO NUNES NAKASHOJI NASCIMENTO - DF069604

VOTO

A SRA. MINISTRA ISABEL GALLOTTI: Também eu, Sr. Presidente, peço a máxima vênia à divergência para aderir ao voto da eminente Relatora, com as considerações feitas pelos Ministros João Otávio de Noronha e Raul Araújo.

Acrescento, ainda, que a convenção de condomínio ora em exame foi elaborada e registrada no ano de 2011. Ela dispõe:

“Não usar as respectivas unidades autônomas nem alugá-las ou cedê-las, ainda que a título gratuito, para atividades ruidosas ou noturnas de qualquer espécie, clubes de jogos, agremiações, políticas ou vinculadas a cultos de qualquer espécie para comércio, consultórios profissionais, laboratórios, **república, pensões ou hotéis, depósitos ou qualquer utilização que não seja estritamente residencial.**”

Isso no ano de 2011, em que não era usual alugar imóveis por plataformas para poucos dias. Tais plataformas, se já existentes, eram muito incipientes.

Considero, portanto, que a assembleia de condomínio cuidou de ser estabelecer a vedação a uso remunerado por terceiros, da forma mais abrangente possível, no contexto histórico em que redigida, tendo tido o cuidado de vedar “qualquer utilização que não seja estritamente residencial”.

A propósito do conceito jurídico de "residencial", Pablo Stolze Gagliano e Rodolfo Pamplona Filho afirmam ser necessário distinguir entre morada, residência e domicílio.

Morada é o lugar onde a pessoa natural se estabelece *provisoriamente*. Confunde-se com a noção de *estadia* apresentada por ROBERTO DE RUGGIERO como sendo "a mais tênue relação de fato entre uma pessoa e um lugar tomado em consideração pela lei. (...)".

E continuam:

"*Diferentemente da morada, a residência possui maior estabilidade. É o lugar onde a pessoa natural se estabelece habitualmente.*" RUGGIERO, com propriedade, fala em *sede estável da pessoa*. Assim, o sujeito que mora e permanece habitualmente em uma cidade, local onde costumeiramente é encontrado, tem aí a sua *residência*. Mais complexa é a noção de *domicílio* porque abrange a *residência*, que é onde a pessoa se estabelece habitualmente e tem o animus de fazer o centro das suas atividades."

O domicílio, segundo vimos acima, é o lugar em que a pessoa estabelece sua residência com ânimo definitivo, convertendo-o, em regra, em centro principal de seus negócios jurídicos ou de sua atividade profissional. Não basta, pois, para a sua configuração, o simples ato material de residir, porém, mais ainda, o propósito de permanecer (*animus manendi*), convertendo, aquele local em centro de suas atividades. Necessidade e fixidez são as suas características. (Novo Curso de Direito Civil, Saraiva, 27ª edição, p. 233-34)

No mesmo sentido, a doutrina de Flávio Tartuce:

"A concepção do domicílio, dessa forma, relaciona-se com outros conceitos, como o de residência e de moradia, este último também conceituado como habitação. O domicílio, em regra, é o local em que a pessoa se situa permanecendo a maior parte do tempo, com ânimo definitivo."

Em regra, pelo que se depreende do art. 70 do Código Civil, o domicílio da pessoa natural é o local de sua residência.

No domicílio, há dois elementos: um objetivo, o ato material de residir, e outro subjetivo, formado pelo ânimo de permanência definitiva

A habitação ou moradia é o local em que a pessoa eventualmente é encontrada, não correspondendo sempre à sua residência ou domicílio.

A título de exemplo, um turista a passeio no Brasil não tem aqui o seu domicílio ou residência, mas apenas uma moradia provisória, tendo em vista a sua breve partida.

A convenção de condomínio, ao vedar "**qualquer utilização que não seja estritamente residencial**", afasta, ao meu sentir, a disponibilização do imóvel a terceiros, que não pretendam nele estabelecer residência, mas apenas passar poucos dias, remunerando, para tanto, o proprietário, a semelhança de um hotel ou pensão.

O que me impressiona não é o fato de a relação se travar por aplicativo na internet, por telefone ou por correspondência. Por todos esses meios, seria possível

contratar uma locação residencial. A questão que aqui se discute é, na realidade, um modelo de negócios. A convenção veda qualquer uso para fins comerciais.

Naturalmente, assim como no contrato de aluguel, a contratação por plataforma para fins de habitação ou morada efêmera será remunerada. Se esse oferecimento de unidades no mercado se faz com permanência, com habitualidade, com ânimo de empresa, isso terá que ser avaliado em cada caso.

Sendo permitida a locação por plataformas, como pessoas de todo mundo a elas têm acesso, podem surgir interessados em habitar o imóvel por alguns dias, pessoas de todos os tipos, inclusive, como lembrado por um dos Colegas, de grupos criminosos.

No mais das vezes, são simples turistas, mas o fato de ser o imóvel disponibilizado por plataforma dá uma abrangência de acesso que não se vê em locações por temporada intermediadas pelo próprio proprietário ou por uma administradora local, aumenta o risco e a necessidade de segurança adicional por parte do condomínio, onerando a comunidade de condôminos.

É natural que a proibição tenha partido do síndico, porque ele é o responsável pela administração de todo o condomínio e, sem dúvida, havendo qualquer problema de segurança no prédio, quem vai responder é o condomínio, representado por seu síndico. O aumento do movimento da portaria gera o incremento do trânsito de pessoas desconhecidas, de difícil controle por um número reduzido de funcionários, custo esse que vai recair sobre todos os condôminos.

Ao meu sentir, a convenção de condomínio foi redigida com expressa vedação de uso não estritamente residencial, com a maior abrangência possível, a partir do que seria possível se antever na época em que aprovada.

Acompanho o voto da eminente Relatora, com a devida vênia da divergência.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2121055 - MG(2023/0353644-9)

RELATORA : **MINISTRA NANCY ANDRIGHI**
RECORRENTE : ANDREIA FIGUEIREDO DE FREITAS
ADVOGADOS : ANNA MARIA DA TRINDADE DOS REIS - DF006811
GUSTAVO PERSCH HOLZBACH - DF021403
THIAGO LUIZ DA COSTA - DF048651
CAIO HUMBERTO PÁSSARO DE LAET - DF056081
RICKE PAULO HENRIQUE GONCALVES - MG158812
RECORRIDO : CONDOMINIO DO EDIFICIO RESIDENCIAL SAINT TROPEZ
ADVOGADO : MARCELO PEREIRA NEVES - MG122274
INTERES. : AIRBNB PLATAFORMA DIGITAL LTDA - ASSISTENTE
ADVOGADOS : ANDRE MACEDO DE OLIVEIRA - DF015014
MARIA APARECIDA ACCORRONI - SP022028
PEDRO OLIVEIRA DA COSTA - RJ097550
VITOR AUGUSTO JOSÉ BUTRUCÉ - DF056670
JOSE EDUARDO MARTINS CARDOZO - SP067219
HUGO NUNES NAKASHOJI NASCIMENTO - DF069604

VOTO VENCIDO

O EXMO. SENHOR MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA: Trata-se de recurso especial interposto por ANDREIA FIGUEIREDO DE FREITAS, com fundamento no art. 105, III, 'a' e 'b', da CF, contra acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça de Minas Gerais assim ementado (fl. 299):

APELAÇÃO CÍVEL – AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE NÃO FAZER – ALUGUEL DE IMÓVEL POR PLATAFORMAS DIGITAIS – PERÍODO DE TEMPO CURTO OU CURTÍSSIMO – UNIDADE HABITACIONAL DE CONDOMÍNIO EDILÍCIO – VEDAÇÃO NA CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO – EXISTÊNCIA – DISPOSIÇÃO LEGAL – PRECEDENTES STJ. 1- O direito de o proprietário condômino usar, gozar e dispor livremente do seu bem imóvel, nos termos dos art. 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. 2- Nos seus mais recentes julgados, o colendo Superior Tribunal de Justiça tem admitido a vedação à locação de unidades habitacionais de condomínios edilícios por meio da plataforma “Airbnb”, quando prevista a restrição na convenção de condomínio (precedentes: REsp n. 1.819.075/RS e REsp 1884483/PR).

Os embargos de declaração foram rejeitados (fls. 381-385).

A recorrente sustenta violação dos arts. 5º, caput e incisos II, XXII e XXIII, 97 e 170, II e III, da CF, 1.228, 1.331, §1º, 1.335, I, e 1.351 do Código Civil, 48 da Lei n. 8.245/1991 e 19 da Lei n. 4.591/1964.

A controvérsia a ser dirimida refere-se à possibilidade de aluguel de unidade condominial por temporada ou microtemporada efetuado por meio de aplicativos. No caso em questão, a Recorrente ajuizou Ação Inibitória contra o condomínio, visando a condená-lo a se abster de proibir a locação sui generis, ou por temporada, pelo aplicativo Airbnb ou similares, ou de criar embaraços ou restrições excessivas que as inviabilizem.

Julgado procedente o pedido em primeiro grau de jurisdição, o TJMG deu provimento à apelação com base nos seguintes argumentos nucleares (fls. 302-307):

Lado outro, a locação via plataformas digitais é atípica e não se confunde com o aluguel residencial regido pela lei 8.245/1991; é marcada pela transitoriedade, eventualidade e temporariedade efêmera, não se compatibilizando com sossego, segurança e saúde, características típicas dos condomínios edifícios residenciais.

À míngua de regulação específica relativa às locações realizadas por plataformas digitais, o colendo Superior Tribunal de Justiça, em seus mais recentes julgados, tem admitido a vedação a essa espécie de locação em condomínios edifícios, quando houver expressa restrição dela na convenção de condomínio, confira-se:

(...)

Assim, de acordo com o STJ, a regularidade de locação por período de tempo curto ou curtíssimo demanda expressa previsão na convenção de condomínio. Caso contrário, essa forma de exploração da unidade habitacional é vedada.

No caso em exame, extrai-se da convenção de condomínio juntada às ordens nº 34/36, haver previsão expressa no sentido de ser proibida a utilização das unidades habitacionais para fins não residenciais, tais como: “república, pensões ou hotéis”, confira-se:

(...)

Embora não haja disposição expressa vedando a locação atípica proporcionada pela plataforma “Airbnb”, a disposição regimental é clara ao dispor rol exemplificativo de atividades proibidas e assemelhadas.”

O direito de propriedade, constitucionalmente assegurado, confere ao seu titular o direito de usar, gozar e dispor do bem, em consonância com sua função social. Deve-se partir, assim, do princípio de sua máxima efetividade, como direito fundamental, de forma a somente admitir restrições fundadas em juízos concretos de ponderação.

Na hipótese de condomínio edifício, à evidência, os atributos inerentes ao direito de propriedade sofrem a necessária conformação diante da coexistência da

titularidade exclusiva sobre a unidade condominial e a titularidade coletiva das áreas comuns, admitindo-se a incidência das exigências próprias da convivência em coletividade. Nesse sentido, são toleráveis restrições ao direito de propriedade, na medida em que justifiquem pelas contingências coletivas.

Nessa conjuntura se situam, por exemplo, as limitações quanto à utilização do imóvel de acordo com sua destinação, determinada na respectiva convenção do condomínio, que constitui o instrumento por excelência de autorregulação dos direitos e obrigações condominiais. No entanto, seja pelo prisma do ordenamento constitucional, seja em razão de sua disciplina nos diversos instrumentos legais referidos nas razões recursais, as restrições – ressalvadas aquelas previstas em lei – devem ser expressas na convenção de condomínio, porquanto constituem, repita-se, limitações ao direito de propriedade.

Desse modo, revela-se admissível eventual restrição convencional às locações por temporada ou microtemporada realizadas por meio de aplicativos. Entretanto, à míngua de previsão expressa, a interpretação mais adequada conduz ao reconhecimento da possibilidade de exercício dessa prática pelos proprietários das unidades condominiais, especialmente porque não há, *a priori*, desnaturação da locação residencial.

Ressalte-se que a contratação realizada por intermédio de plataformas digitais, como o “Airbnb”, não implica, por si, a transformação da locação do imóvel em atividade comercial. São as características concretas dos serviços prestados, aferidas caso a caso, que podem ensejar o reconhecimento de prestação de serviços de hospedagem, afastando a natureza de simples locação por temporada, prevista nos arts. 48, 49 e 50 da Lei do Inquilinato. Nessas circunstâncias, independentemente da forma de divulgação ou contratação — seja por jornais, sítios eletrônicos ou aplicativos —, a qualificação jurídica da relação dependerá das peculiaridades do ajuste e dos serviços eventualmente agregados. A ausência de prestação de serviços típicos da atividade hoteleira, contudo, permite enquadrar o contrato como de finalidade residencial, atraindo a incidência da legislação locatícia específica.

Nesse sentido:

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. AÇÃO DE ANULAÇÃO DE ASSEMBLEIA CONDOMINIAL. CONVENÇÃO. ALTERAÇÃO. LOCAÇÃO. PRAZO INFERIOR A 90 (NOVENTA) DIAS. PROIBIÇÃO. POSSIBILIDADE. FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE. ART. 1.336, IV, DO CÓDIGO CIVIL. USO DE PLATAFORMAS DIGITAIS. ASPECTO IRRELEVANTE. ERRO DE FATO. INEXISTÊNCIA. CONTRADIÇÃO. CORREÇÃO NECESSÁRIA. DISPOSITIVOS CONSTITUCIONAIS. PREQUESTIONAMENTO. INVIABILIDADE.

1. Ausência de erro de fato, haja vista que a controvérsia foi decidida a partir do ordenamento jurídico aplicável aos condomínios residenciais, sobretudo das normas contidas nos arts. 19 da Lei nº 4.591/1964 e 1.336, IV, do

Código Civil de 2002, aferindo-se a razoabilidade e a proporcionalidade da restrição imposta à luz do contexto social no qual ela está genericamente inserida.

2. Existência de contradição entre a fundamentação adotada pela maioria e a ementa do julgado, a justificar a correção desta última, que ficará assim redigida: "RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. AÇÃO DE ANULAÇÃO DE ASSEMBLEIA CONDOMINIAL. CONVENÇÃO. ALTERAÇÃO. LOCAÇÃO. PRAZO INFERIOR A 90 (NOVENTA) DIAS. PROIBIÇÃO. POSSIBILIDADE. FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE. ART. 1.336, 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 atividade 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 outros - 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 ao longo do dia.

9. Recurso especial não provido."

3. Nos termos do art. 105, III, da Constituição Federal, não compete ao Superior Tribunal de Justiça o exame de dispositivos constitucionais em

embargos de declaração, ainda que opostos para fins de prequestionamento, sob pena de invasão da competência atribuída ao Supremo Tribunal Federal.

4. Embargos de declaração parcialmente acolhidos.

(EDcl no REsp n. 1.884.483/PR, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 26/4/2022, DJe de 5/5/2022, grifos do subscritor.)

O uso nocivo da unidade pode ser coibido e punido por intermédio dos instrumentos legais e convencionais aplicados a qualquer tipo de locação.

Acrescente-se, ademais, que o condomínio pode, a qualquer tempo, se assim entenderem dois terços dos condôminos (art. 1.351 do CC), vedar esse tipo de locação, e é intuitivo que o desejo de proibir a prática tenha maior potencial de mobilização dos proprietários do que aquele tendente a autorizá-la.

No caso em questão, a cláusula 16ª da convenção de condomínio transcrita do acórdão recorrido estabelece:

Artigo 16º - São deveres dos condôminos:

b - não usar as respectivas unidades autônomas, nem alugá-las ou cedê-las, ainda que a título gratuito, para atividades ruidosas ou noturnas de qualquer espécie, clubes de jogos, agremiações políticas ou vinculadas a depósitos, ou qualquer utilização que não seja estritamente residencial;

Portanto, não existe, por ora, vedação expressa e específica quanto à modalidade de locação por temporada ou microtemporada por meio de aplicativos, diferentemente do que concluiu o Tribunal de origem, motivo pelo qual não há fundamento para proibir a recorrente de realizar a atividade.

Acrescente-se que os julgados desta Corte referidos na decisão recorrida não reconhecem a proibição por pressuposição da realização dessa atividade. Contrariamente, o REsp 1.884.483/PR, cuja ementa está transcrita acima, admite a possibilidade de a convenção de condomínio adotar a proibição de forma expressa, sem que isso represente vulneração ao direito de propriedade. No REsp 1.819.075/RS, por seu turno, em razão de aspectos fáticos concretos da contratação e do oferecimento de serviços típicos de hospedagem, esta Corte compreendeu que a locação evidenciava utilização comercial

Ante o exposto, DOU PROVIMENTO ao recurso para restabelecer a sentença de primeiro grau de jurisdição.

Inverto os ônus da sucumbência, majorando em 10% (dez por cento) os honorários arbitrados pelo Tribunal de origem.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2121055 - MG(2023/0353644-9)

RELATORA : **MINISTRA NANCY ANDRIGHI**
RECORRENTE : ANDREIA FIGUEIREDO DE FREITAS
ADVOGADOS : ANNA MARIA DA TRINDADE DOS REIS - DF006811
GUSTAVO PERSCH HOLZBACH - DF021403
THIAGO LUIZ DA COSTA - DF048651
CAIO HUMBERTO PÁSSARO DE LAET - DF056081
RICKE PAULO HENRIQUE GONCALVES - MG158812
RECORRIDO : CONDOMINIO DO EDIFICIO RESIDENCIAL SAINT TROPEZ
ADVOGADO : MARCELO PEREIRA NEVES - MG122274
INTERES. : AIRBNB PLATAFORMA DIGITAL LTDA - ASSISTENTE
ADVOGADOS : ANDRE MACEDO DE OLIVEIRA - DF015014
MARIA APARECIDA ACCORRONI - SP022028
PEDRO OLIVEIRA DA COSTA - RJ097550
VITOR AUGUSTO JOSÉ BUTRUCÉ - DF056670
JOSE EDUARDO MARTINS CARDOZO - SP067219
HUGO NUNES NAKASHOJI NASCIMENTO - DF069604

VOTO-VOGAL

O EXMO. SR. MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA: Respeitado o entendimento da ilustre Relatora, Ministra Nancy Andrichi, acompanho a divergência inaugurada pelo eminente Ministro Antônio Carlos Ferreira.

Como destacado pela divergência, a orientação da jurisprudência, que até então prevalecia, era a da possibilidade de locação por temporada, salvo expressa restrição em convenção condominial, com observância do quórum de 2/3 (dois terços) dos condôminos, e o fato de a intermediação ocorrer por meio de plataformas como a Airbnb não descaracterizaria a finalidade residencial da locação, sobretudo quando ausente prestação de serviços típicos de hotelaria.

Acrescenta-se que, a prevalecer a conclusão constante do voto da eminente Relatora, estar-se-ia efetivando importante restrição ao direito constitucional de propriedade, sem que exista, até o momento, nenhuma vedação expressa e específica quanto a essa modalidade de locação por temporada, ou micro temporada, por meio de aplicativos, diferentemente do que concluiu o Tribunal mineiro.

Não se desconhece a existência de debate legislativo acerca do tema, como ocorre no Projeto de Lei nº 2.474/2019, com proposta de regulamentação das locações por plataformas, especialmente quanto à exigência de previsão expressa na convenção de condomínio (Disponível em <https://www25.senado.leg.br/web/atividade/materias/-/materia/136443>. Acesso em 07/05/2026), o que apenas reforça a necessidade de melhor reflexão por esta Corte Superior, sob pena de proibir modelo de

negócio voltado à locação por temporada, sem maior debate e amparo nas efetivas consequências econômicas e sociais da decisão.

É certo que existem discussões em outros países acerca da conveniência desse tipo de locação, considerada em sua dimensão de política habitacional, na medida em que a plataforma Airbnb tem apresentado potencial reflexo no custo dos imóveis, sobretudo em cidades turísticas como Lisboa, Roma, Nova Iorque e Barcelona, nesta última com um intenso debate, também, em nível de política urbana, na medida em que bairros inteiros foram tomados por prédios para a finalidade desse tipo de locação (Cf. <https://www.bbc.com/portuguese/articles/cw8y78j41z4o> e <https://www.cnnbrasil.com.br/economia/negocios/espanha-bloqueia-65-mil-anuncios-do-airbnb-de-alugueis-por-temporada/>. Acesso em 07/05/2026).

Não por acaso há estudos acadêmicos em universidades e por formuladores de políticas públicas que buscam compreender o fenômeno antes de decidir acerca do melhor caminho para regular o tema. Em que pese o importante papel do Poder Judiciário, não lhe é dado fazer política pública em matéria que ainda demanda estudos mais aprofundados e mesmo o delineamento de um fenômeno social ainda recente, sob pena de impor consequências a todo um setor, com impacto econômico sobre inúmeros locadores que, legitimamente, fazem dessas locações uma forma de auferir renda.

Assim, na mesma linha do voto apresentado pelo Ministro Antônio Carlos Ferreira, minha divergência está centrada na impossibilidade de criar restrição ao direito de propriedade sem a existência de previsão em lei ou em convenção de condomínio expressamente proibindo locações dessa natureza.

Destaca-se que a matéria foi analisada pelo Superior Tribunal de Justiça, em hipótese em que dois terços dos condôminos deliberaram que não era possível haver a contratação dessas plataformas, o que prevaleceu, dada a força da convenção de condomínio para efetivar restrição dessa natureza, conforme EDcl no REsp n. 1.884.483/PR (Relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 26/4/2022, DJe de 5/5/2022). Ocorre que, nessa situação, assim como naquela objeto do REsp nº 1.819.075/RS, citado pela Corte local, que tratava do fracionamento da propriedade em contexto fático muito particular, havia violação do estatuto condominial, o que justificou a inadmissibilidade das locações, hipóteses diferentes do que se pretende no presente julgamento, que é proibir, *a priori*, esse tipo de locação, sem que haja lei ou convenção condominial que o restrinja.

Ante o exposto, com a devida vênia, acompanho integralmente a divergência inaugurada pelo ministro Antônio Carlos Ferreira para dar provimento ao recurso especial.

É o voto.

**CERTIDÃO DE JULGAMENTO
SEGUNDA SEÇÃO**

Número Registro: 2023/0353644-9

PROCESSO ELETRÔNICO REsp 2.121.055 / MG

Números Origem: 10000210911178 10000210911178001 10000210911178002
10000210911178003 10000210911178004 10000210911178005
10000210911178006 10000210911178007 50047606020218130024

PAUTA: 07/05/2026

JULGADO: 07/05/2026

RelatoraExma. Sra. Ministra **NANCY ANDRIGHI**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. MAURÍCIO VIEIRA BRACKS

Secretário

Bel. DIMAS DIAS PINTO

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : ANDREIA FIGUEIREDO DE FREITAS
ADVOGADOS : ANNA MARIA DA TRINDADE DOS REIS - DF006811
GUSTAVO PERSCH HOLZBACH - DF021403
THIAGO LUIZ DA COSTA - DF048651
CAIO HUMBERTO PÁSSARO DE LAET - DF056081
RICKE PAULO HENRIQUE GONCALVES - MG158812
RECORRIDO : CONDOMINIO DO EDIFICIO RESIDENCIAL SAINT TROPEZ
ADVOGADO : MARCELO PEREIRA NEVES - MG122274
INTERES. : AIRBNB PLATAFORMA DIGITAL LTDA - ASSISTENTE
ADVOGADOS : PEDRO OLIVEIRA DA COSTA - RJ097550
JOSE EDUARDO MARTINS CARDOZO - SP067219
ADVOGADOS : MARIA APARECIDA ACCORRONI - SP022028
VITOR AUGUSTO JOSÉ BUTRUCÉ - DF056670
ANDRE MACEDO DE OLIVEIRA - DF015014
HUGO NUNES NAKASHOJI NASCIMENTO - DF069604

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Obrigações - Espécies de Contratos - Locação de Imóvel

SUSTENTAÇÃO ORAL

Sustentaram oralmente, pela recorrente ANDREIA FIGUEIREDO DE FREITAS a Dra. ANNA MARIA DA TRINDADE DOS REIS e pela interessada AIRBNB PLATAFORMA DIGITAL LTDA o Dr. JOSE EDUARDO MARTINS CARDOZO.

CERTIDÃO

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

Após o voto da Sra. Ministra Relatora conhecendo do recurso especial e negando-lhe provimento, e os votos dos Srs. Ministros Antonio Carlos Ferreira, Humberto Martins, Ricardo Villas Bôas Cueva e Luís Carlos Gambogi dando provimento ao recurso especial para restabelecer a sentença de primeiro grau de jurisdição, a Segunda Seção, por maioria, negou provimento ao recurso especial, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros João Otávio de Noronha, Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti e

C5422249122<5182037@

2023/0353644-9 - REsp 2121055

**CERTIDÃO DE JULGAMENTO
SEGUNDA SEÇÃO**

Número Registro: 2023/0353644-9

PROCESSO ELETRÔNICO REsp 2.121.055 / MG

Daniela Teixeira votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Votaram vencidos os Srs. Ministros Antonio Carlos Ferreira, Humberto Martins, Ricardo Villas Bôas Cueva e Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG).
Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Moura Ribeiro.

C54221249122<5182831@ 2023/0353644-9 - REsp 2121055