



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2487300 - SP (2023/0388309-5)

RELATOR : MINISTRO MARCO BUZZI
AGRAVANTE : WANDERLEY DE CAMPOS JUNIOR
ADVOGADO : LUIZ CARLOS DE FREITAS PULINO JUNIOR - SP296240
AGRAVADO : RESIDENCIAL VALENTINA
ADVOGADO : CLAUDIO RODRIGUES PITTA - SP170015

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL - AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE NÃO FAZER - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NEGOU PROVIMENTO RECLAMO. INSURGÊNCIA DO AUTOR.

1. A Corte local, após a análise dos fatos e provas levados aos autos, concluiu pela regularidade da assembleia. A revisão da conclusão adotada na origem é medida que encontra veto na Súmula 7/STJ, por demandar necessário reexame de fatos e provas. Precedente.

2. Esta Corte Superior já firmou orientação no sentido de que “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)”. Precedentes.

2.1. O STJ consolidou o entendimento de que, havendo previsão na convenção do condomínio acerca da sua finalidade residencial, os próprios condôminos podem deliberar em assembleia, para permitir - ou não - a utilização das unidades condominiais para fins de hospedagem atípica, por intermédio de plataformas digitais ou outra modalidade de oferta.

3. Agravo interno desprovido.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 23/04/2024 a 29/04/2024, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros João Otávio de Noronha, Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti e Antonio Carlos Ferreira votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Raul Araújo.

Brasília, 29 de abril de 2024.

Ministro Marco Buzzi
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2487300 - SP (2023/0388309-5)

RELATOR : **MINISTRO MARCO BUZZI**
AGRAVANTE : WANDERLEY DE CAMPOS JUNIOR
ADVOGADO : LUIZ CARLOS DE FREITAS PULINO JUNIOR - SP296240
AGRAVADO : RESIDENCIAL VALENTINA
ADVOGADO : CLAUDIO RODRIGUES PITTA - SP170015

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL - AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE NÃO FAZER - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NEGOU PROVIMENTO RECLAMO. INSURGÊNCIA DO AUTOR.

1. A Corte local, após a análise dos fatos e provas levados aos autos, concluiu pela regularidade da assembleia. A revisão da conclusão adotada na origem é medida que encontra veto na Súmula 7/STJ, por demandar necessário reexame de fatos e provas. Precedente.

2. Esta Corte Superior já firmou orientação no sentido de que “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)”. Precedentes.

2.1. O STJ consolidou o entendimento de que, havendo previsão na convenção do condomínio acerca da sua finalidade residencial, os próprios condôminos podem deliberar em assembleia, para permitir - ou não - a utilização das unidades condominiais para fins de hospedagem atípica, por intermédio de plataformas digitais ou outra modalidade de oferta.

3. Agravo interno desprovido.

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO MARCO BUZZI (Relator):

Trata-se de agravo interno interposto por **WANDERLEY DE CAMPOS JUNIOR**, contra decisão monocrática de fls. 267/272 (e-STJ), a qual negou provimento ao recurso especial interposto pelas partes ora recorrentes.

O apelo extremo, fundamentado na alínea "a" do permissivo constitucional, desafiou, a seu turno, acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, assim sintetizado:

CONDOMÍNIO OBRIGAÇÃO DE NÃO FAZER Autor alega que utiliza a unidade autônoma para "locações por temporada" Convenção do condomínio não prevê vedação à locação Insuficiente a alteração do regimento interno, por ausência de aprovação com quórum qualificado (2/3 dos votos dos condôminos, nos termos do artigo 1.351 do Código de Processo Civil) SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA, para obrigar o Requerido a "abster-se de causar, ao autor, embaraço às locações residenciais, melhor, às cessões onerosas de sua unidade autônoma, ainda que por curtos períodos (mesmo que por curtíssimos prazos), ainda que por meio de plataformas digitais, ainda que para simples e temporária morada, ainda que para mera estada, ainda que ausentes (nos cessionários) a ideia de permanência e o ânimo definitivo" Realizada " assembleia geral extraordinária", em 13 de abril de 2022, que aprovou as alterações da "convenção condominial" e do "regulamento interno" para acrescentar o parágrafo único no artigo 4º da convenção, vedando a locação e/ou cessão de "apartamentos para fins análogos à hospedagem ou com alta rotatividade, tais como plataformas digitais airbnb ou similares" Válidas as alterações RECURSODO REQUERIDO PROVIDO, PARA JULGAR IMPROCEDENTE A AÇÃO

Opostos os embargos de declaração, restaram rejeitados.

Em suas razões de recurso especial, a recorrente aponta divergência jurisprudencial e ofensa aos arts.:

a) 48 da Lei nº 8.245/91, bem como o 1.335 do Código Civil, pois confirmou a legalidade de uma norma condominial que proibiu a realização de locação para temporada por parte dos condôminos, restringindo de forma injustificada o direito de fruição do bem.

Contrarrazões às fls. 212/225, e-STJ.

Em juízo de admissibilidade, negou-se o processamento do recurso especial, o que justificou a interposição do agravo do art. 1.042 do CPC/15.

Contraminuta apresenta pela parte adversa.

Por decisão monocrática, este signatário negou provimento ao recurso especial, com amparo nos enunciados contidos nas Súmulas 7 e 83/STJ.

Em suas razões de agravo interno, a recorrente refuta os fundamentos em que se lastreou o *decisum* hostilizado, oportunidade em que reafirma os argumentos deduzidos no apelo nobre.

Impugnação às fls. 288/291, e-STJ.

É o relatório.

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO MARCO BUZZI (Relator):

O presente recurso não merece prosperar, porquanto as razões expendidas

pela parte agravante são insuficientes a derruir a fundamentação do *decisum* ora impugnado, motivo pelo qual ele merece ser mantido na íntegra por seus próprios fundamentos.

1. Em consonância com a decisão monocrática anterior, o Tribunal de origem, ao analisar o caso, asseverou o seguinte (e-STJ, fls.183/184, e-STJ):

Conforme a ata da “assembleia geral extraordinária”, realizada em 13 de abril de 2022, foram aprovadas as alterações da “convenção condominial” e do “regulamento interno” para acrescentar o parágrafo único no artigo 4º da convenção que dispõe: “é expressamente proibido locar e/ou ceder os apartamentos para fins análogos à hospedagem ou com alta rotatividade, tais como plataformas digitais airbnb ou similares” - (aprovação com mais de 2/3 dos votos dos condôminos, nos termos do artigo 1.351 do Código Civil). Assim, houve a proibição de locação ou cessão com a finalidade de hospedagem (ou análoga) e para temporada (previsto no artigo 48 da Lei número 8.245/91).

Dessa forma, considerando a alteração da convenção condominial, descabido o acolhimento da pretensão autoral, o que impõe o provimento do recurso.

Conforme se depreende, em especial do trecho em destaque, a Corte local, após a análise dos fatos e provas levados aos autos, concluiu pela regularidade da assembleia. A revisão da conclusão adotada na origem é medida que encontra veto na Súmula 7/STJ, por demandar necessário reexame de fatos e provas.

Nesse sentido:

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO RECURSO ESPECIAL. RECURSO MANEJADO SOB A ÉGIDE DO NCPC. AÇÃO ANULATÓRIA CUMULADA COM OBRIGAÇÃO DE NÃO FAZER. CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO. DECLARADA INVÁLIDA. REFORMA DO JULGADO. ANÁLISE DE MATÉRIA FÁTICO-PROBATÓRIA E INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS DA CONVENÇÃO DO CONDOMÍNIO. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS N.os 5 E 7 DO STJ. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL NÃO DEMONSTRADO NOS MOLDES LEGAIS. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO. 1. Aplica-se o NCPC a este julgamento ante os termos do Enunciado Administrativo nº 3, aprovado pelo Plenário do STJ na sessão de 9/3/2016: Aos recursos interpostos com fundamento no CPC/2015 (relativos a decisões publicadas a partir de 18 de março de 2016) serão exigidos os requisitos de admissibilidade recursal na forma do novo CPC. 2. A Corte local declarou inválida a deliberação da assembleia extraordinária, por insuficiência do quórum de votação. Dessarte, no caso concreto, para modificar o julgado, na via especial, e acolher o pleito condominial, seria necessário revisitar o substrato fático da demanda, bem como efetuar a interpretação de cláusulas da convenção de condomínio, procedimento obstado pelas Súmulas nºs 5 e 7 do STJ. 3. A jurisprudência do STJ firmou o posicionamento de que não é possível o conhecimento do apelo nobre interposto pela divergência, na hipótese em que o dissídio é apoiado em fatos, e não na interpretação da lei. Isso porque a Súmula nº 7 do STJ também se aplica aos recursos especiais interpostos pela alínea c do permissivo constitucional. 4. Agravo interno não provido. (AgInt nos EDcl no REsp 1950734/SP, Rel. Ministro MOURA RIBEIRO, TERCEIRA TURMA, julgado em 25/10/2021, DJe 28/10/2021)

2. Sobre o tema das locações de curta temporada, esta Corte Superior já firmou orientação no sentido de que “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)**”.

Ademais, o STJ consolidou o entendimento de que, havendo previsão na convenção do condomínio acerca da sua finalidade residencial, os próprios condôminos podem deliberar em assembleia, para permitir - ou não - 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.

Confira-se, a seguir, o seguinte precedente:

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 provisória 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 1819075/RS, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, Rel. p/ Acórdão Ministro RAUL ARAÚJO, **QUARTA TURMA**, julgado em 20/04/2021, DJe 27/05/2021)

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. 1.336, 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. O enquadramento legal da atividade somente se mostra relevante quando se contrapõem em juízo os interesses do locador e do locatário, do hospedeiro e do hóspede, enfim, daquele que disponibiliza o imóvel para uso e do terceiro que o utiliza, visando, com isso, definir o regramento legal aplicável à relação jurídica firmada entre eles.

8. Diversa é a hipótese em que o conflito se verifica na relação entre o proprietário do imóvel que o disponibiliza para uso de terceiros e o próprio condomínio no qual o imóvel está inserido, atingindo diretamente os interesses dos demais condôminos.

9. A exploração econômica de unidades autônomas mediante locação por curto ou curtíssimo prazo, caracterizada pela eventualidade e pela transitoriedade, não se compatibiliza com a destinação exclusivamente residencial atribuída ao condomínio.

10. 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.

11. 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.

12. Recurso especial não provido.

(REsp n. 1.884.483/PR, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, **Terceira Turma**, julgado em 23/11/2021, REPDJe de 02/02/2022, DJe de 16/12/2021.)

Assim, como o Tribunal de origem se firmou no mesmo sentido que o entendimento desta Corte, incide no caso o óbice da Súmula 83 do STJ, a qual dispõe que “não se conhece do recurso especial pela divergência, quando a orientação do Tribunal se firmou no mesmo sentido da decisão recorrida”, a qual se aplica tanto para as hipóteses da alínea “c” do art. 105, III, da Constituição Federal como para a alínea “c” do mesmo dispositivo.

De rigor, portanto, a manutenção da decisão ora impugnada.

3. Ante o exposto, nego provimento ao agravo interno.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

**AgInt no AREsp 2.487.300 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2023/0388309-5

Número de Origem:
10041054720218260008

Sessão Virtual de 23/04/2024 a 29/04/2024

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro MARCO BUZZI

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : WANDERLEY DE CAMPOS JUNIOR

ADVOGADO : LUIZ CARLOS DE FREITAS PULINO JUNIOR - SP296240

AGRAVADO : RESIDENCIAL VALENTINA

ADVOGADO : CLAUDIO RODRIGUES PITTA - SP170015

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - COISAS - PROPRIEDADE - CONDOMÍNIO EM EDIFÍCIO

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : WANDERLEY DE CAMPOS JUNIOR

ADVOGADO : LUIZ CARLOS DE FREITAS PULINO JUNIOR - SP296240

AGRAVADO : RESIDENCIAL VALENTINA

ADVOGADO : CLAUDIO RODRIGUES PITTA - SP170015

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 23/04/2024 a 29/04/2024, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros João Otávio de Noronha, Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti e Antonio Carlos Ferreira votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Raul Araújo.

Brasília, 30 de abril de 2024