

Nova decisão do STJ sobre Airbnb em condomínios divide advogados

A [decisão](#) da 3ª Turma do Superior Tribunal de Justiça, que na terça-feira (25/11) julgou que a locação por temporada por curta temporada no modelo praticado pelo Airbnb pode ser proibida pelos condomínios, gerou reações divididas entre juristas consultados pela **ConJur**. Enquanto alguns a consideram acertada, outros apontam para as consequências.

Reprodução



STJ entendeu válida limitação de condomínio à locação de unidade por curta temporada, praticada no caso via Airbnb
Reprodução

Trata-se do segundo precedente da corte sobre o tema. Em abril, a 4ª Turma também apreciou [e decidiu no mesmo sentido](#), em favor dos condomínios que, eventualmente, possam definir em assembleia pela proibição de locação de suas unidades por curta temporada. Também aquela decisão repercutiu entre advogados, [como mostrou a ConJur](#).

No caso julgado pela 3ª Turma, um condomínio de Londrina (PR) incluiu um item em sua convenção para proibir o aluguel por temporada de suas respectivas unidades por qualquer período inferior a 90 dias. Na ação, um dos condôminos se insurgia contra a regra. O pedido foi negado pelo STJ.

Faz sentido

Para **Kizzy De Paula Mota**, especialista em Direito Imobiliário no escritório **Peixoto & Cury Advogados**, o resultado está em consonância com a Lei de Locações ([Lei 8.245/1991](#)), bem como algumas decisões já proferidas pelo STJ privilegiam a questão da destinação original do imóvel.

"A locação por meio de plataforma digitais se assemelha à natureza jurídica de hotelaria, como até pontuou a ministra Nancy Andrighi, que expôs que o Airbnb configura um contrato atípico de hospedagem, incompatível com a destinação residencial que só poderia ser alterada, como prevê o artigo 1.351 do Código Civil, pela unanimidade dos condôminos", explicou.

Rômulo Pinto de Lacerda Santana, advogado do **RMS Advogados**, vai na mesma linha e aponta a decisão do STJ como "adequada à realidade atual e coerente com o ordenamento jurídico vigente", ao



compatibilizar o desejo dos condôminos, reunidos em assembleia, com o respeito por cada morador quanto às normas e regras para uma convivência pacífica e harmoniosa.

Ele destaca um ponto que pontuou os dois julgamentos do STJ sobre o tema: "o direito constitucional de propriedade não é absoluto e pode ser restringido em situações justificáveis como esta, desde que se atinja o quorum respectivo previsto no Código Civil".

Fica a dúvida

Já o advogado **André Abelha**, da área de Direito Imobiliário e sócio do escritório **Longo Abelha Advogados**, diz que o precedente, "embora no caso concreto parece ter sido tomada com acerto, gera insegurança no mercado por dar a impressão de que a proibição de tais locações pode ocorrer aprioristicamente e sem critérios".

Para ele, o caso mantém algumas dúvidas no ar. E se a locação de curta temporada for ajustada sem o uso de plataforma virtual? A proibição será lícita mesmo quando o condômino-locador não causar incômodo, insegurança, risco à saúde, nem violar os bons costumes? O que será considerada locação de curta temporada?

Também suscitam saber se essa possibilidade se aplica a condomínios situados em áreas com vocação turística, se condomínio de casas deve ser visto de forma diferente e como fazer quando tal locação já era costumeira no condomínio. "Quais serão os critérios para se averiguar eventual abuso do direito de proibir?", indaga o advogado.

E o Supremo?

Para a constitucionalista **Vera Chemim**, a questão é controversa e precisa ser analisada pelo Supremo Tribunal Federal, independentemente das discussões sobre a natureza dessa locação (se comercial ou mesmo atípica para os costumes atuais).

Isso porque o caso opõe a liberdade de o proprietário locar seu apartamento para quem quiser (direito de propriedade) e direito coletivo à segurança e sossego dos demais condôminos. Isso remete a valores constitucionais, inclusive ao artigo 5º, que prevê também a necessidade de a propriedade ter uma "função social", sinalizando que os direitos fundamentais não são absolutos.

"Trata-se, indiscutivelmente, de uma análise que deverá ser pautada sob uma interpretação sistemática do texto constitucional, eliminando de vez, qualquer compreensão que venha a afrontar a Lei Fundamental", apontou.

Os dois processos já julgados pelo STJ podem chegar ao Supremo em recurso extraordinário. O **REsp 1.819.075** aguarda julgamento de embargos de declaração na 4ª Turma. Já o **REsp 1.884.483**, muito recente, sequer teve o acórdão publicado.

**Nota oficial**

Em nota, o Airbnb afirmou que "o julgamento se refere a uma situação específica em um condomínio no Paraná e a decisão não determina a proibição da locação via Airbnb ou outras plataformas digitais em condomínios de maneira geral".

E acrescentou que "o aluguel por temporada no Brasil é legal, expressamente previsto na Lei do Inquilinato e não configura atividade hoteleira". "Proibir ou restringir a locação por temporada viola o direito constitucional de propriedade de quem aluga o seu imóvel."

Embora a relação do locatário com o Airbnb, especificamente, não tenha sido alvo do julgamento, a empresa de tecnologia foi admitida como assistente simples e fez sustentação oral no processo.

REsp 1.819.075**REsp 1.884.483****Date Created**

26/11/2021