

Turma do STJ julga proibição de locação via Airbnb por condomínio

A 3ª Turma do Superior Tribunal de Justiça tem pautado para esta terça-feira (21/9) um caso em que vai analisar pela primeira vez se é lícita a previsão de assembleia condominial de proibição de locação de casa por prazo inferior a 90 dias — formato praticado via plataformas digitais como, no caso, o Airbnb.

Reprodução



Hospedagem domiciliar como a praticada via Airbnb tem sido combatida por condomínios e judicializada por moradores

Reprodução

Até hoje, a matéria só foi enfrentada uma outra vez pela corte. Em abril, a 4ª [Turma decidiu por maioria de votos](#) que locação por temporada nesses mesmos moldes não é considerada residencial e, assim, pode ser vedada por convenção de condomínio.

A análise do tema pela 3ª Turma vai firmar um panorama de como a jurisprudência sobre o tema, absolutamente inédito em decorrência das novas formas de economia compartilhada, vai se delinear.

O recurso vem de Londrina (PR) e trata de um condomínio que, após assembleia, incluiu um item em sua convenção para proibir o aluguel por temporada de suas respectivas unidades por qualquer período inferior a 90 dias. A ação foi ajuizada por um dos condôminos, com o objetivo de anular essa deliberação.

Para o condomínio, o aluguel de unidades por plataformas digitais trata “claramente de hospedagem remunerada, em caráter de hotelaria”, o que desnatura a destinação residencial do imóvel e torna ilegítima a pretensão do condômino de ganhar dinheiro.

O juízo de primeira instância deu razão ao particular, mas o Tribunal de Justiça do Paraná reformou a sentença. Entendeu que o direito de livre disposição de um imóvel em condomínio não prevalece diante da vontade do conjunto dos condôminos, que entenderam pela vedação ao aluguel das unidades privadas por temporadas inferiores a um determinado período.

Assim como no caso da 4ª Turma, não é o Airbnb que está em julgamento. Ainda assim, o relator,

ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, deferiu o ingresso da empresa como assistente simples do autor da ação. Entendeu presente o interesse jurídico da plataforma, pois o condômino também usava o Airbnb, o que estabelece relação jurídica entre eles.

Rafael Luz



Relator, ministro Ricardo Villas Bôas Cueva deferiu ingresso do Airbnb como assistente simples no recurso especial
Rafael Luz

Os dois casos são similares porque, além do suposto desvirtuamento da unidade alugada via plataformas digitais, a discussão passa também por temas como o sossego dos demais condôminos e a segurança deles, já que o aluguel por temporada pressupõe alguma rotatividade de usuários no condomínio.

Para o TJ-PR, o ao adquirir os imóveis no condomínio, os proprietários s esperavam a tranquilidade, “o sossego e a proteção de um conjunto de moradias de caráter permanente, e não de um hotel ou resort”. Se soubessem da possibilidade de outro condômino vir a explorar comercialmente o imóvel dele, talvez não o tivessem feito.

A conclusão da corte estadual foi de que a locação pela plataforma Airbnb (e outras assemelhadas) configura hospedagem e, por isso, viola o artigo 1.228, parágrafo 1º do Código Civil, segundo o qual o direito de propriedade deve ser exercício de acordo com suas finalidades econômicas e sociais.

E também identificou violação ao artigo 1.336 do mesmo código, que impõe como dever do condômino “dar às suas partes a mesma destinação que tem a edificação, e não as utilizar de maneira prejudicial ao sossego, salubridade e segurança dos possuidores, ou aos bons costumes”.

Convulsão doutrinária

Quando o STJ apreciou o tema pela primeira vez, a conclusão da 4ª Turma não convenceu. Juristas consultados pela **ConJur** [afirmaram que](#) a decisão não deve ser aplicada indiscriminadamente porque, entre outros motivos, o caso concreto julgado trazia especificidades.

Reprodução



Quando enfrentou o tema, 4ª Turma do STJ decidiu que condomínio poderia vetar a locação da unidade por curta temporada

Reprodução

[Em entrevista à ConJur](#), **Vitor Butruce**, advogado do Airbnb, seguiu a mesma linha. Destacou que, naquele caso, o morador do condomínio havia convertido o próprio imóvel em hostel, e que o precedente não significa a convenção condominial tenha o poder de excluir o direito constitucionalmente garantido de propriedade e uso.

[Em artigo](#), a advogada especializada **Juliana Filareto**, do escritório **WZ Advogados**, afirmou que a decisão da 4ª Turma se destacou porque definiu ser lícito o segmento de hospedagem por intermédio de novos modelos de negócios, como o caso do Airbnb. Mas que a questão ainda depende de regulação pelo legislador.

Tanto o [advogado Gleydson K. L. Oliveira](#), professor da UFRN, quanto o [advogado Marcelo Frullani Lopes](#), do escritório **Frullani Lopes Advogados**, escreveram artigos defendendo que o acórdão do STJ não simplesmente definiu que a convenção de condomínio residencial possa, pura e simplesmente, proibir aluguel de temporada por plataforma digital.

Já as advogadas **Iara Ferfoglía G. Dias Vilardi** e **Daniella Carioni de S. Luque**, ambas do escritório **Ferfoglía Dias Advogados**, [apontaram que](#) o precedente da 4ª Turma é insuficiente para lançar critérios claros que auxiliem na pacificação dos conflitos que tem como principal discussão os desdobramentos do direito de propriedade frente à oferta de imóveis para aluguel via plataformas digitais.

Clique [aqui](#) para ler a decisão de ingresso do Airbnb na causa
REsp 1.884.483

Clique [aqui](#) para ler o acórdão do TJ-PR
Apelação cível 75000-50.2017.8.16.0014

Date Created
20/09/2021