



A (I) LEGALIDADE DA VEDAÇÃO EM DELIBERAÇÃO CONDOMINIAL DA EXPLORAÇÃO ECONÔMICA DE UNIDADES RESIDENCIAIS PARA FINS DE ESTADIA DE CURTA DURAÇÃO

The (i)legality of the prohibition in a condominium resolution of the economic exploitation of residential units for short-term stay purposes

Gastão Marques Franco

PUC Minas

ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-6096-9994>

E-mail: gast.marques@hotmail.com

Adriano Stanley Rocha Souza

PUC Minas

ORCID: <https://orcid.org/0000-0001-7046-4802>

E-mail: adrianostanley@icloud.com

Walsir Edson Rodrigues Júnior

PUC Minas

ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-6335-4397>

E-mail: walsir@cron.adv.br

Trabalho enviado em 2 de maio de 2023 e aceito em 7 de agosto de 2023



This work is licensed under a Creative Commons Attribution 4.0 International License.



Rev. Dir. Cid., Rio de Janeiro, Vol. 17, N.03., 2025, p. 67-87

Gastão Marques Franco, Adriano Stanley Rocha Souza e Walsir Edson R. Júnior

DOI: 10.12957/rdc.2025.75481 | ISSN 2317-7721

RESUMO

Objetivo: A utilização de aplicativos que disponibilizam imóveis residenciais para locações de curto prazo, como o *Airbnb*, está sendo cada vez mais difundida entre os brasileiros, principalmente entre aqueles que possuem imóveis em áreas turísticas e de alta rotatividade. Torna-se comum que pessoas ofereçam seus imóveis residenciais, inseridos em condomínio edilício, nessas plataformas, possibilitando ao viajante uma estadia mais barata em relação ao que pagaria em hotéis e aos possuidores dos imóveis uma renda extra. Em virtude da alta rotatividade de terceiros nos condomínios, alguns desses passaram a proibir que as unidades residenciais disponibilizassem esse serviço, alegando estarem preservando a segurança e o sossego dos demais condôminos. Tal fato é levado, cada vez mais, ao Poder Judiciário, o que demonstra a necessidade de uma reflexão acadêmica sobre o tema. **Resultado:** Este artigo pretendeu responder a seguinte indagação: seria legítimo essa vedação, em convenção de condomínio, da exploração das unidades autônomas residenciais para estadias de curta duração, disponibilizadas em aplicativos como o *Airbnb*? **Metodologia:** Foram utilizados o método dialético e a vertente metodológica jurídico dogmática, trazendo o posicionamento do Superior Tribunal de Justiça sobre o tema, além dos ensinamentos doutrinários contemporâneos. **Considerações finais:** confirmação da ilegitimidade da vedação imposta pelos condomínios.

Palavras-chave: Estadias de curta duração. Convenção de condomínio. Locações. Hospedagem. Função social da propriedade.

ABSTRACT

Background: The use of applications that make residential properties available for short-term rentals, such as *Airbnb*, is becoming increasingly widespread among Brazilians, especially among those who own properties in tourist and high-turnover areas. It is becoming common for people to offer their residential properties, inserted in condominium buildings, on these platforms, allowing travelers to stay cheaper than in hotels and allows property owners to earn extra income. Due to the high turnover of third parties in condominiums, some of them began to prohibit residential units from providing this service, claiming to preserve the security and peace of the other condominium occupants. This fact is increasingly brought to the Judiciary, which demonstrates the need for an academic reflection on the subject. **Result:** This article intended to answer the following question: would it be legitimate to prohibit, in a condominium agreement, the economic exploitation of residential units for short-term stays, made available through applications such as *Airbnb*? **Method:** The dialectic method and the dogmatic legal methodological approach were used, bringing the recent position of the Superior Court of Justice on the subject, in addition to contemporary doctrinal teachings. **Final considerations:** confirmation of the illegitimacy of the fence imposed by the condominiums.

Keywords: Short-term stays. Condominium resolution. Locations. Accommodation. Social function of property

INTRODUÇÃO

O direito à propriedade é algo inerente à vida em uma comunidade capitalista e se constitui em um dos principais incentivos ao trabalho.



Rev. Dir. Cid., Rio de Janeiro, Vol. 17, N.03., 2025, p. 67-87

Gastão Marques Franco, Adriano Stanley Rocha Souza e Walsir Edson R. Júnior
DOI: 10.12957/rdc.2025.75481 | ISSN 2317-7721

Na sociedade contemporânea, conforme entendimento doutrinário de autores como Pietro Perlingieri, adotado por grande parte dos juristas, a propriedade não é vista mais sob o prisma absolutista e individualista vigente em legislações passadas, inspirada por ideais liberais, mas sim como um instrumento capaz de garantir direitos fundamentais básicos para os indivíduos, devido à sua necessária função social; elemento estruturante do próprio direito. (PERLINGIERI, 2007, p. 226).

Sendo assim, é de fundamental importância que a comunidade jurídica não deixe de atualizar sempre os estudos e apontamentos necessários que envolvam o direito de propriedade, principalmente sua utilização econômica, como forma de cumprir a sobredita função social.

Na atual fase tecnológica dos meios de produção e oferecimento de serviços, surgem modernas formas de aproveitamento da propriedade imóvel, algumas de natureza real, outras de natureza obrigacional, que acabam gerando institutos inovadores no ordenamento jurídico brasileiro, como o direito real de laje e a multipropriedade em condomínio (VIEGAS; FREITAS; SOUZA, 2021) – novos direitos reais – e o instrumento objeto de estudo deste trabalho: o compartilhamento de imóveis para curtas temporadas, de natureza obrigacional.

Essas modernas formas de compartilhamento da propriedade imobiliária para fins de estadias de curta duração são operadas mediante aplicativos, como o *Airbnb*, *Booking* e *Homeaway*, entre outros.

No Brasil, o aplicativo mais utilizado na atualidade é o *Airbnb*, que já participou de lides sobre o tema que será aqui proposto, com julgamentos proferidos recentemente pelo Superior Tribunal de Justiça, motivo pelo qual será dado enfoque, neste estudo, para essa plataforma.

Diante da maneira como os imóveis residenciais estão sendo aproveitados, após oferta de cessão dos espaços nessas plataformas, alguns condomínios passaram a vedar, com base na convenção de condomínio que determina a finalidade residencial, ou mediante assembleia condominial específica, a utilização das unidades autônomas com essa finalidade.

A justificativa é a proteção do sossego, saúde e segurança dos demais condôminos, pois essas estadias de curta duração estariam causando uma alta rotatividade de estranhos nos condomínios residenciais, alguns utilizando-se dos imóveis para promover festas e encontros com mais pessoas, além de desvirtuar, em tese, o caráter residencial determinado em convenção.

Portanto, será analisado, de maneira objetiva, o seguinte problema: seria legítima essa vedação, seja com base na convenção de condomínio ou por assembleia, da exploração econômica das unidades autônomas residenciais mediante estadias de curta duração, disponibilizadas em aplicativos como o *Airbnb*?

Essa restrição imposta aos proprietários de unidades autônomas foi, recentemente, validada pelo Superior Tribunal de Justiça, razão pela qual será feita uma crítica, doutrinariamente embasada, ao

posicionamento atualmente defendido pela jurisprudência da corte, com base no direito de propriedade constitucionalmente garantido.

A importância do tema justifica-se na medida em que a utilização de plataformas como o *Airbnb*, que facilitam a cessão de espaços nos ambientes urbanos, gera um impacto no mercado de aluguéis, podendo facilitar ou dificultar o acesso às moradias nos grandes centros pela população de renda mais baixa.

Por esse motivo, torna-se necessário elucidar mais sobre essa forma de utilização dos imóveis para estadias de curta duração, bem como o posicionamento do Superior Tribunal de Justiça e dos doutrinadores especialistas sobre o tema, com o intuito de se encontrar uma resposta que melhor se adeque às normas vigentes.

1. NATUREZA JURÍDICA DAS ESTADIAS DE CURTA DURAÇÃO EM UNIDADES RESIDENCIAIS QUE PODEM SER OFERTADAS EM APLICATIVOS COMO O AIRBNB, COM A FINALIDADE DE OBTENÇÃO DE RENDA

Em outubro de 2007, dois jovens formandos desempregados, necessitando quitar o aluguel do apartamento de três quartos no qual moravam, decidiram alugar colchões infláveis para viajantes no local, já que os hotéis da cidade estavam lotados em virtude da realização de uma grande conferência, dando início concreto a uma das ideias que revolucionaram o modo de realizar estadias de curta duração em todo o mundo: o *Airbnb*. (GALLAGHER, 2018, p. 21).

Com a evolução dessa ideia, o *Airbnb* se tornou um dos maiores e mais utilizados aplicativos de busca e fornecimento de hospedagem, tendo gerado no Brasil, apenas no ano de 2021, um faturamento de US\$ 4 bilhões (aproximadamente R\$ 20,5 bilhões na cotação atual). (FACCA, 2021).

O *Airbnb* é uma plataforma que permite a realização de estadias de curta duração, seja de quartos ou até do imóvel inteiro, na qual os possuidores anunciam seus espaços por um custo relativamente mais baixo que o de hotéis.

Em síntese, o aplicativo, assim como alguns similares, facilita que o possuidor ou proprietário de um imóvel ganhe uma renda extra, ao possibilitar a estadia de terceiros no bem, diminuindo sua ociosidade de maneira significativa, já que é possível, inclusive, a permanência dos viajantes em conjunto com os próprios moradores.

No entanto, o uso de aplicativos dessa natureza acabou ganhando uma dimensão comercial nociva em alguns casos, que ultrapassa o mero conceito de renda extra para os proprietários, passando a ser utilizados por empresas e prejudicando o núcleo urbanístico com um aumento no preço médio dos aluguéis, conforme destacado por Bianca Tavolari:



Como a plataforma não diferencia entre pessoas físicas e pessoas jurídicas (ou pessoas físicas que atuam como pessoas jurídicas), o problema tem aparecido em diversas cidades. Reportagem de maio de 2019 da Folha de São Paulo mostra que os principais anunciantes do AirBnB em São Paulo e no Rio de Janeiro são empresas. (...)

Muitas cidades turísticas já estão diante de graves problemas de moradia. Como os incentivos para alugar pela plataforma são muito altos, principalmente em bairros bem localizados, com equipamentos culturais e infraestrutura consolidada, há uma diminuição da oferta de unidades de locação de longo prazo nestes lugares. Diversos estudos e denúncias de movimentos sociais indicam que esta substituição também provoca um aumento generalizado nos preços dos aluguéis, expulsando os moradores indiretamente. (TAVOLARI, 2019).

Conforme constante nos termos de serviço da plataforma do *Airbnb*, o contrato é firmado entre o denominado anfitrião, que é o proprietário ou o possuidor do imóvel, e o hóspede, com o dispositivo realizando apenas uma espécie de intermediação:

5.2 Contratos com Hóspedes. Quando você aceita um pedido de reserva ou recebe uma confirmação de reserva através da Plataforma Airbnb, você está celebrando um contrato diretamente com o Hóspede e é responsável por prestar seu Serviço de Anfitrião de acordo com os termos e preços especificados no seu Anúncio. Você também concorda em pagar as taxas aplicáveis, como a taxa de serviço do Airbnb (e os impostos incidentes) por cada reserva. O Airbnb Payments deduzirá do seu pagamento os valores devidos, a menos que o Airbnb e você concordem com uma forma de dedução diferente. Todos os termos, políticas ou condições que você incluir em qualquer contrato adicional com os Hóspedes devem: (i) estar de acordo com estes Termos, nossos Termos Legais Adicionais, Políticas e as informações fornecidas em seu Anúncio, e (ii) ser divulgados de forma evidente na descrição do seu Anúncio.

5.3 Independência dos Anfitriões. Sua relação com o Airbnb é de um indivíduo ou entidade independente, e não de um funcionário, agente, sócio ou parceiro do Airbnb, exceto o Airbnb Payments, que atua como agente de cobrança, conforme descrito nos Termos de Pagamentos. O Airbnb não gerencia nem controla seu Serviço de Anfitrião, e você concorda que tem total autonomia para decidir se e quando fornece os Serviços de Anfitrião, além do preço e das condições associadas a eles.¹

Inevitável que surja, inicialmente, a seguinte indagação: qual seria a natureza jurídica da relação formada entre o anfitrião, que disponibiliza o imóvel, e o hóspede, que pode ser apenas um viajante temporário ou até mesmo um morador por curto prazo? Essa relação contratual pode se assemelhar, por uma análise inicial objetiva, com os seguintes institutos: contrato de locação, locação por temporada e contrato de hospedagem.

O contrato de locação é, pela própria relevância da destinação econômica e cumprimento da função social da propriedade, um dos instrumentos jurídicos mais importantes em uma sociedade capitalista, como destacado por Sílvio de Salvo Venosa (2015, p.7):

¹ Os termos de Serviço do Airbnb estão disponíveis em: <https://www.airbnb.com.br/help/article/2908>. Acesso em: 25 nov. 2022.

A locação de imóveis constitui um dos temas mais importantes do direito contemporâneo. Como a questão relaciona-se intimamente com a moradia, a propriedade e o trabalho, sua regulamentação jurídica apresenta as mesmas vicissitudes desses três grandes problemas da sociedade atual. (VENOSA, 2015, p. 7)

Luiz Antônio Scavone Junior classifica esse contrato como bilateral, gerando direitos e deveres a ambas as partes; oneroso, já que não existe locação sem retribuição pecuniária – caso contrário o instrumento seria o comodato –; comutativo, tendo em vista que as prestações dos contratantes são de plano conhecidas; de trato sucessivo, prolongando-se no tempo; e informal, já que a forma escrita não é obrigatória por lei. (SCAVONE JUNIOR, 2016, p. 987).

Conceitua-se, legalmente, conforme o texto do artigo 565, do Código Civil, a locação da seguinte maneira: “na locação de coisas, uma das partes se obriga a ceder à outra, por tempo determinado ou não, o uso e gozo de coisa não fungível, mediante certa retribuição”. (BRASIL, 2002).

Depreende-se do conceito de locação um sentido amplo e genérico, no qual a relação aqui analisada – entre anfitrião e hóspede após contrato firmado pelo Airbnb – pode sim se enquadrar como a cessão de uma coisa infungível, por tempo determinado ou não, mediante certa retribuição.

No entanto, justamente pela amplitude conceitual do contrato de locação, é tecnicamente precário enquadrar essas estadias de curta duração, após relação firmada por aplicativos como o *Airbnb*, apenas como uma locação *lato sensu*, principalmente pelas peculiaridades inerentes a esse tipo de relação, como o curto prazo de disponibilização do imóvel.

Por esse motivo, é inevitável a tentativa de enquadrar essa relação em uma das espécies de locação imobiliária, a denominada locação por temporada, regulamentada no artigo 48, da Lei 8.245/1991:

Art. 48. Considera - se locação para temporada aquela destinada à residência temporária do locatário, para prática de lazer, realização de cursos, tratamento de saúde, feitura de obras em seu imóvel, e outros fatos que decorrem tão-somente de determinado tempo, e contratada por prazo não superior a noventa dias, esteja ou não mobiliado o imóvel. (BRASIL, 1991)

Porém, a locação por temporada não é dirigida a hóspedes, conforme destacado por Sílvio de Salvo Venosa, em artigo publicado sobre o tema, no qual defende afastar a caracterização dessas estadias de curta duração como locação por temporada:

A lei do inquilinato (arts. 48 a 50 da lei 8.245/91) prevê a locação por temporada por até noventa dias, mas dirige-se a outra classe de inquilinos e não a hóspedes. A locação por temporada se destina a lazer, realização de cursos, tratamento de saúde, feitura de obras no imóvel do locatário e situações similares, como dispõe o art. 48. Porém, há que se ressaltar que na locação por temporada há locatários e não hóspedes. Essa compreensão é fundamental. A locação por temporada somente se perfaz com contrato

escrito, pois exige o prazo determinado, sendo incompatível o contrato verbal. (VENOSA, 2019).

Em sentido contrário, Cristiano Chaves de Farias e Nelson Rosenvald defendem que essa atividade está amparada pela Lei nº 8.245/91, justamente na figura da locação por temporada:

Por outro lado, parece-nos adequada a corrente doutrinária que sustenta que a atividade do condômino que disponibiliza seu imóvel por meio de plataformas como Airbnb está amparada pela Lei de Locações (Lei 8.245/91). Mais especificamente, a figura da locação para temporada prevista no artigo 48 dessa lei (...). Não nos parece que as situações em que não está presente uma organização profissional, ou o exercício habitual da atividade para obtenção de lucro, possam ser consideradas relações de consumo. (FARIAS; ROSENVALD, 2019, p. 811).

Surge, dessa forma, o primeiro embate doutrinário sobre a natureza jurídica da relação formada entre hóspedes e anfitriões, que abre margem para a tentativa de enquadramento em outra categoria jurídica: o contrato de hospedagem.

Percebe-se que, ao utilizar o termo hóspede, a própria plataforma mostra que é inevitável a ligação com o contrato de hospedagem, regulamentado pela Lei nº 11.771/08, que trata das hospedagens profissionais relacionadas ao turismo em geral, conceituando dessa maneira o referido contrato:

Art. 23. Consideram-se meios de hospedagem os empreendimentos ou estabelecimentos, independentemente de sua forma de constituição, destinados a prestar serviços de alojamento temporário, ofertados em unidades de frequência individual e de uso exclusivo do hóspede, bem como outros serviços necessários aos usuários, denominados de serviços de hospedagem, mediante adoção de instrumento contratual, tácito ou expresso, e cobrança de diária.

§ 1º Os empreendimentos ou estabelecimentos de hospedagem que explorem ou administrem, em condomínios residenciais, a prestação de serviços de hospedagem em unidades mobiliadas e equipadas, bem como outros serviços oferecidos a hóspedes, estão sujeitos ao cadastro de que trata esta Lei e ao seu regulamento. (BRASIL, 2008).

Novamente, pelo próprio conceito do instituto, as estadias de curta duração ofertadas pelo *Airbnb*, muitas vezes sobre imóveis residenciais, jamais poderiam ser enquadradas como uma hospedagem profissional, tendo em vista que:

Em princípio o instituto seria regulado pela lei 11.771/08, que trata da hospedagem para turismo, mas essa lei está voltada para estabelecimentos de hotelaria. Não se amolda, em absoluto, para conjuntos residenciais comuns.

(...)

O zelador e o síndico não são recepcionistas hoteleiros e não estão preparados para tal, não sendo esse seu mister.

Os condomínios estritamente residenciais não têm permissão para explorar comercialmente suas unidades, caracterizando essa hospedagem como um desvio de finalidade, para dizer o mínimo. (VENOSA, 2019)

Além disso, na maioria dos casos, inexistente uma profissionalidade no oferecimento de serviços em conjunto com a estadia, o que também afasta a natureza de hospedagem:

O mero compartilhamento de algumas (ou até mesmo de todas) as unidades residenciais não é capaz, por si só, de alterar a destinação do edifício como um todo, caso esses serviços hoteleiros não sejam prestados de forma organizada pelo condomínio. Quer dizer, o contrato de hospedagem demanda a oferta de uma multiplicidade de prestações e de serviços ao consumidor, o que difere da relação jurídica baseada em compartilhamento do Airbnb, uma vez que a ideia não é o oferecimento de lavanderia, arrumação, restaurante, e sim, o anfitrião compartilhar o que possui com seu 'hóspede', seja seu café da manhã, seja a sua máquina de lavar ou qualquer outro bem que guarneça o imóvel. (FARIAS; ROSENVALD, 2019, p. 811).

É certo que a própria possibilidade de oferecer ou não serviços típicos de hotelaria, pela liberdade gerada com o uso da plataforma, dificulta o enquadramento rígido dessas relações em alguma figura jurídica já existente.

Essa liberdade gerada pela plataforma, principalmente no que condiz aos prazos e formas de estadias, torna a tarefa do intérprete mais árdua, pois a natureza jurídica pode variar conforme o caso concreto:

Destarte, parece-nos evidente que a utilização desses condomínios não pode ter função de hotelaria, por sua própria natureza, por não estar destinado a tal, porque não tem mínimas condições de atuar nesse ramo, que tem finalidade lucrativa. Todavia, por vezes o caso concreto terá particularidades que mereçam melhor estudo, o que não deve alterar a regra geral que aqui expomos, com o devido respeito às vozes dissonantes. A aplicação do Direito exige sempre bom senso e equilíbrio, mormente levando-se em conta que a acomodação legislativa desse fato social ainda levará algum tempo. (VENOSA, 2019)

Porém, sem se atentar para as peculiaridades, diversas decisões judiciais proferidas no âmbito do Tribunal de Justiça de São Paulo adotam o entendimento de que essas estadias de curta duração podem configurar, na prática, um contrato atípico de hospedagem:

APELAÇÃO. CONDOMÍNIO EDILÍCIO. Ação que visa ao cumprimento de obrigação de não fazer. Autor que está sendo impedido de locar sua unidade autônoma por curto período de tempo por meio de plataformas digitais (Airbnb e similares). Sentença de procedência do pedido. Apelo do condomínio réu. Inconformismo que prospera. Modalidade de locação temporária oferecida pelo proprietário que constitui contrato atípico de hospedagem e descaracteriza a destinação do uso exclusivamente residencial prevista na convenção condominial. Rotatividade dos ocupantes que coloca em risco a segurança da coletividade condominial. Violação às normas internas e às disposições pertinentes do Código Civil. Colisão entre direitos fundamentais constitucionais. Interesse individual do autor na condição de proprietário que jamais pode prevalecer em detrimento dos interesses da massa condominial. Regras condominiais que devem ser obedecidas por todos os condôminos indistintamente. Precedentes do C. STJ e deste TJ/SP. Autor que está sujeita às sanções administrativas, caso insista na prática do ato infracional. Sentença reformada para julgar improcedente o pedido, com revogação da

tutela de urgência, invertido o ônus de sucumbência. RECURSO PROVIDO. (SÃO PAULO. Tribunal de Justiça de São Paulo. **Apelação Cível 1001609-64.2021.8.26.0228**; Relator (a): Carmen Lucia da Silva; Órgão Julgador: 25ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 36ª Vara Cível; Data do Julgamento: 30/07/2022; Data de Registro: 30/07/2022)

APELAÇÃO. LOCAÇÃO INTERMITENTE. IMÓVEL RESIDENCIAL. Proprietário que pretende disponibilizar seu imóvel a terceiros, para uso temporário e mediante contraprestação, por meio de plataforma digital (Airbnb etc.). Demanda visando impedir que o condomínio obstrua a disponibilização do bem e repare os danos morais acarretados pela indevida limitação. Pedidos improcedentes em primeiro grau. Inconformismo do autor. Não acolhimento. CONTRATO ATÍPICO DE HOSPEDAGEM. Observância dos precedentes do C. STJ. Segundo entendimento perfilhado pelo Tribunal da Cidadania, caso as unidades condominiais se destinem exclusivamente a fins residenciais, a locação intermitente por meio de plataformas digitais demanda autorização da maioria qualificada dos proprietários, em assembleia. No presente caso, segundo a convenção e regimento, as unidades se destinam exclusivamente a residências familiares. Ausência de autorização para o uso pretendido pelo autor. Sentença mantida. Honorários majorados. RECURSO NÃO PROVIDO. (SÃO PAULO. Tribunal de Justiça de São Paulo. **Apelação Cível 1003211-32.2021.8.26.0506**; Relator (a): Rosangela Telles; Órgão Julgador: 31ª Câmara de Direito Privado; Foro de Ribeirão Preto - 8ª Vara Cível; Data do Julgamento: 15/06/2022; Data de Registro: 15/06/2022).

Mas essa solução também não parece ser a mais adequada, já que, em grande parte dos casos de imóveis ofertados pelo *Airbnb*, inexistente qualquer intenção de formar uma relação de hospedagem, mas sim uma locação por prazo curto, sem oferecimento de serviços de hotelaria, apenas a disponibilização do espaço ocioso.

Por esse motivo, adota-se aqui o entendimento do Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, na oportunidade em que foi relator do Recurso Especial n. 1.884.483/PR, ao deixar nítido que pouco importa a forma pela qual ocorre a disponibilização do imóvel, mas sim a relação concreta entre anfitrião e hóspede, que pode ser caracterizada de diversas maneiras:

Entende-se, no entanto, que esse enquadramento se mostra até mesmo dispensável, tendo em vista que a forma pela 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, tampouco constitui esse o ponto fulcral para a solução do presente litígio.

(...)

A rigor, portanto, 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, sempre em busca de maiores lucros e maiores condições de sobrevivência no mercado mundial. (BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **REsp n. 1.884.483/PR**, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 23/11/2021, DJe de 16/12/2021, REPDJe de 02/02/2022).

Ou seja, não é relevante se o imóvel está sendo ofertado pelo *Airbnb* ou outra plataforma, a maneira efetiva de ceder a propriedade, com ou não o oferecimento de serviços complementares, é que



poderá definir a natureza dessa relação jurídica, que poderá se aproximar das relações locatícias ou de hospedagens.

Como defende Raquel Rolnik, solução mais adequada também poderia ser uma reforma legislativa, de maneira que se conceituasse e regulamentasse melhor essa forma de exploração da propriedade, protegendo os moradores de núcleos urbanos, principalmente em pontos mais turísticos, para que não sofram com as consequências negativas de uma exploração econômica excessiva das propriedades por plataformas como o *Airbnb* (ROLNIK, 2019).

No entanto, o ponto crucial a ser analisado neste artigo é: o condomínio edilício pode vedar que as unidades autônomas usufruam dessas plataformas para ofertar estadias de curta duração, conforme admitido pelo Superior Tribunal de Justiça?

2. A (I) LEGALIDADE DE VEDAÇÃO DA EXPLORAÇÃO ECONÔMICA DE UNIDADES CONDOMINIAIS RESIDENCIAIS PARA FINS DE ESTADIA DE CURTA DURAÇÃO

É inegável que aplicativos como o *Airbnb* geram uma renda relevante para proprietários e possuidores de imóveis, apresentando-se como uma ferramenta inovadora, inserida na denominada economia de compartilhamento.

No entanto, faz parte do uso das unidades residenciais inseridas em condomínio edilício o respeito aos demais vizinhos e às regras condominiais estipuladas, sendo deveres legais de todos os condôminos, nos termos do artigo 1.336, do Código Civil:

- I - contribuir para as despesas do condomínio na proporção das suas frações ideais, salvo disposição em contrário na convenção;
- II - não realizar obras que comprometam a segurança da edificação;
- III - não alterar a forma e a cor da fachada, das partes e esquadrias externas;
- IV - 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. (BRASIL, 2002).

É com base no inciso IV, citado acima, que alguns condôminos alegam que a utilização de unidades residenciais em plataformas como o *Airbnb*, acaba gerando uma alta rotatividade de terceiros no prédio, prejudicando a segurança e o sossego geral, além de conferir uma destinação econômica para uma propriedade de caráter residencial.

Sérvio de Salvo Venosa já alertava para essa possibilidade:

O maior entrave para a utilização generalizada dessa modalidade diz respeito aos condomínios estritamente residenciais. Esta, como inúmeras inovações sociais trazidas nesta contemporaneidade, gera inquietação aos moradores, principalmente pela



quebra de segurança, sem falar na interferência do sossego e no eventual tumulto da vida condominial. (VENOSA, 2019).

Por esse motivo, dois casos já tiveram que ser julgados pelo Superior Tribunal de Justiça, nos quais se discutiu a possibilidade de a convenção de condomínio vedar esse tipo de utilização dos imóveis, com argumento na proteção do sossego e segurança dos demais condôminos.

2.1. A POSIÇÃO DO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA NO JULGAMENTO DOS RECURSOS ESPECIAIS Nº 1.819.075/RS E Nº 1.884.483/PR

O primeiro caso decidido pela Corte Superior teve origem no Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul, em uma lide que gerou uma ação de obrigação de não fazer, na qual um condomínio residencial pleiteava que um condômino fosse coibido de ceder sua unidade autônoma para estadias na plataforma do *Airbnb*.

Em primeira instância, o pedido foi acolhido, decisão mantida em segunda instância, sob o argumento de que existia regra expressa na convenção de condomínio que impunha destinação residencial para as unidades autônomas, o que era desvirtuada pelo uso do *Airbnb*, que configuraria algo semelhante ao contrato de hospedagem, cujo acórdão teve a seguinte ementa:

APELAÇÃO CÍVEL. CONDOMÍNIO. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE NÃO FAZER. ABSTENÇÃO DE REALIZAR ATIVIDADE COMERCIAL DE HOSPEDAGEM NO CONDOMÍNIO. A ausência de vinculação entre os inquilinos, a reforma do apartamento no sentido criar novos quartos e acomodar mais pessoas, a alta rotatividade de pessoas e o fornecimento de serviços é suficiente para caracterizar contrato de hospedagem. No caso concreto, caracterizado o contrato de hospedagem, atividade comercial proibida pela convenção condominial, impõe-se a manutenção da sentença de procedência do pedido cominatório formulado pelo condomínio, ficando vedado aos réus exercerem o referido comércio. APELAÇÃO DESPROVIDA. (RIO GRANDE DO SUL. Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul. **Apelação Cível, Nº 70075939884**, Décima Nona Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Marco Antonio Angelo, Julgado em: 26-07-2018).

Interessante destacar o posicionamento adotado pelo tribunal de segunda instância, dando natureza jurídica de contrato de hospedagem para a atividade praticada pelo condômino nesse caso concreto, em virtude da alta rotatividade de pessoas, reforma do apartamento e oferecimento de serviços.

O condômino prejudicado pela decisão recorreu ao Superior Tribunal de Justiça, dando início ao Recurso Especial nº 1.819.075/RS, que gerou a primeira decisão da corte sobre esse tema, utilizada muitas vezes como precedente pelas instâncias inferiores, cabendo transcrever aqui a ementa em sua integralidade:



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

Prevaleceu o entendimento firmado após o voto-vista do Ministro Raul Araújo, sendo vencido o relator Ministro Luis Felipe Salomão, no sentido de que a convenção de condomínio possui força normativa para coibir o uso de unidades particulares para fins comerciais, ou seja, caracterizando a utilização da plataforma *Airbnb* como uma forma de hospedagem atípica, que desvirtuaria a destinação residencial do condomínio.

Interessante destacar o posicionamento do Ministro Antonio Carlos Ferreira, ao deixar nítido que a forma de oferecimento da estadia, pelo aplicativo *Airbnb*, não é o que caracteriza um contrato atípico de hospedagem, mas sim o modo pelo qual é prestado o serviço, de modo que seria precário utilizar a decisão como embasamento para a proibição generalizada sobre o uso da plataforma:

Portanto, creio que haveria um equívoco se este julgamento fosse divulgado de modo a vincular seu resultado à atividade desempenhada pelas empresas de aplicativos, como é o caso do assistente admitido nestes autos, o "AirBNB".

É dizer: na medida em que a controvérsia reside apenas na qualificação jurídica que recai sobre os serviços prestados pela recorrente, o resultado do julgamento não seria diverso se ela oferecesse seu imóvel por meio de anúncio em jornal escrito, no quadro de avisos do condomínio ou de qualquer outra forma.

Sob outra perspectiva, se acaso estivéssemos afirmando que os vínculos entre a recorrente e os usuários de seu apartamento deram-se sob a forma de locação residencial, mesmo que para temporada, o mero fato de haver sido formalizada por intermédio de um aplicativo não a transformaria em "atividade comercial", proibida pela convenção do condomínio. (BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **REsp n. 1.819.075/RS**, relator Ministro Luis Felipe Salomão, relator para acórdão Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 20/4/2021, DJe de 27/5/2021)

Conforme constante do voto proferido pelo Ministro Raul Araújo, prevaleceram, nesse primeiro caso, a validade e a força normativa da convenção de condomínio, como forma de harmonizar o direito de propriedade com as limitações que visam a proteger a segurança e o sossego dos demais condôminos em um condomínio edilício:

Atento a esses aspectos inerentes, o Código Civil, nos artigos transcritos, concede autonomia e força normativa à convenção de condomínio regularmente aprovada e registrada no Cartório de Registro de Imóveis competente.

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

O segundo caso julgado pelo Superior Tribunal de Justiça se originou em uma ação de anulação de assembleia de condomínio, na qual se proibiu, de maneira expressa, a utilização das unidades autônomas para locações com prazos inferiores a 90 (noventa) dias.

O pedido foi acolhido em primeira instância, mas o Tribunal de Justiça do Paraná reformou a decisão, com entendimento semelhante ao primeiro caso aqui mencionado, no sentido de que a locação por *Airbnb* se assemelhava a um contrato de hospedagem, desvirtuando a finalidade residencial do condomínio. (BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **REsp n. 1.884.483/PR**, 2022)

O condômino prejudicado pela decisão interpôs o Recurso Especial n 1.884.483/PR, alegando que:

a) o seu direito de propriedade não pode ser restringido por deliberação assemblear condominial que proíbe a locação de imóvel residencial por temporada e b) inexistente previsão, seja na convenção condominial, seja no respectivo regimento interno, vedando as locações das unidades autônomas por prazo inferior a 90 (noventa dias). (BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **REsp n. 1.884.483/PR**, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 23/11/2021, DJe de 16/12/2021, REPDJe de 02/02/2022)

A corte, por unanimidade, seguindo o voto do relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, negou provimento ao recurso, decidindo, em síntese, que o direito de propriedade não é absoluto, sendo válidas as estipulações condominiais que visam a proteger a segurança e o sossego dos demais condôminos em um condomínio edilício, entendimento resumido na ementa, atualizada após acolhimento de embargos declaratórios:

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. Recurso especial interposto contra acórdão publicado na vigência do Código de Processo Civil de 2015 (Enunciados Administrativos n.º 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. (BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **REsp n. 1.884.483/PR**, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 23/11/2021, DJe de 16/12/2021, REPDJe de 02/02/2022).

Novamente, ficou nítido que a forma pela qual é disponibilizado o imóvel, seja pelo *Airbnb* ou outra plataforma, não foi relevante para a solução da lide, mas sim os aspectos relativos ao tempo de hospedagem e grau de profissionalização no oferecimento de serviços inerentes ao contrato de hospedagem, como lavanderia e café da manhã.

Portanto, pode-se concluir que o entendimento prevalecente atualmente no Superior Tribunal de Justiça é de que são válidas e legais as disposições condominiais que restringem a possibilidade de explorar economicamente as unidades residenciais, mediante estadias de curta duração.

Mas será que esse entendimento realmente respeita o direito de propriedade e sua própria função social?

2.2. A POSIÇÃO DOUTRINÁRIA: O CONDOMÍNIO PODE RESTRINGIR A EXPLORAÇÃO DAS UNIDADES AUTÔNOMAS PARA FINS DE ESTADIA DE CURTA DURAÇÃO, CONFORME ESTÁ SENDO ADMITIDO PELO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA?

Para alcançar uma conclusão sobre o problema aqui proposto, deve-se analisar até que ponto as disposições condominiais podem restringir o exercício do direito de propriedade dos condôminos, com



fundamentação na vedação ao abuso de direito visando à proteção da segurança e sossego daqueles que vivem em um condomínio edilício.

Sílvio de Salvo Venosa, antevendo as discussões que surgiriam com a proliferação do uso de plataformas como o *Airbnb*, já defendia que caberia ao condomínio residencial regular o tema internamente, podendo, inclusive, vedar a prática, já que configuraria uma desvirtuação da finalidade residencial estabelecida em convenção:

Destarte, parece-nos evidente que a utilização desses condomínios não pode ter função de hotelaria, por sua própria natureza, por não estar destinado a tal, porque não tem mínimas condições de atuar nesse ramo, que tem finalidade lucrativa. Todavia, por vezes o caso concreto terá particularidades que mereçam melhor estudo, o que não deve alterar a regra geral que aqui expomos, com o devido respeito às vozes dissonantes. A aplicação do Direito exige sempre bom senso e equilíbrio, mormente levando-se em conta que a acomodação legislativa desse fato social ainda levará algum tempo. A solução mais eficiente nos parece ser a previsão ou proibição de hospedagem pela natureza do condomínio na sua convenção. A verdade patente é que o condomínio estritamente residencial não se amolda a esse tipo de hospedagem. A insistência em utilizar essa hospedagem sem o aval do condomínio é infração à sua finalidade, acarretando ao condômino recalcitrante a tipificação de antissocial, sujeitando-o às penalidades definidas no CC (arts. 1.226, 2º e 1.337). Analisamos detidamente essas hipóteses e penalidades em nossa obra *Direitos Reais* (cap.15). (VENOSA, 2019)

O doutrinador, no entanto, parte da premissa de que esse tipo de estadia de curta duração se aproximaria mais das relações de hotelaria, o que, com a devida vênia, não é o que ocorre na maioria das vezes.

Não seria viável, por exemplo, que uma convenção de condomínio, ou até mesmo uma assembleia, restringisse o número de visitantes que um morador pode receber por mês, ou quantos indivíduos poderiam morar em uma unidade.

Caso um condômino transforme sua unidade em um verdadeiro hotel, dispondo de serviços profissionais e gerando uma rotatividade de pessoas exagerada, isso já seria vedado pela própria destinação residencial do condomínio, não sendo necessário que se proíba, de maneira generalizada, a utilização de importantes plataformas como o *Airbnb*.

Esse é o entendimento de autores como Cristiano Chaves de Farias e Nelson Rosenvald:

Todavia, cremos que a locação de apartamentos em um edifício residencial não transforma este em um ‘apart-hotel’, ou em um ‘hotel-residência’, mesmo que todos os apartamentos sejam alugados por meio do *Airbnb* ou similares. Esses empreendimentos apenas existem quando o condomínio como um todo ofereça serviços como recepção, limpeza e arrumação. (...) Enfim, desde que resguardados os direitos à segurança e sossego dos demais condôminos não há justificativa plausível para restringir o exercício do direito de propriedade sobre a unidade condominial. O razoável não seria a proibição da locação por temporada nos condomínios, mas a regulamentação desta prática em suas



convenções e regimentos internos, com regras claras e rígidas sobre a questão. Aliás, o Código Civil prevê, em seu artigo 1.337, a possibilidade de que o condomínio aplique multas aos condôminos sempre que estes descumprirem deveres previstos na convenção ou regulamento interno. Assim, o proprietário não teria seu direito de propriedade desproporcionalmente afetado e o condomínio poderia evitar futuros conflitos com os condôminos. (FARIAS; ROSENVALD, 2019, p. 811-812).

Claro que todo abuso de direito deve ser coibido pelo ordenamento jurídico, dispondo o condomínio de instrumentos para penalizar aquele que extrapola o exercício do direito de propriedade e prejudica efetivamente seus vizinhos, como a aplicação de multas e, em casos extremos, até mesmo restrição de uso da propriedade.

Além disso, a exploração econômica da propriedade não afasta a função social, mas possibilita sua efetivação, deixando um imóvel menos ocioso e gerando renda para o proprietário que cede o seu bem.

Conforme ensina José Emílio Medauar Omar (2020, p. 140), o direito de propriedade “deve servir para a garantia do igual respeito e consideração dos membros de uma comunidade fraterna”, o que não parece ocorrer quando é coibida, de maneira prévia e genérica, uma excelente utilização econômica da propriedade que, em alguns casos, ficaria ociosa.

Nesse mesmo sentido, cabe destacar a conclusão do Ministro Luis Felipe Salomão, em seu voto vencido, no Recurso Especial nº 1.819.075/RS:

Na hipótese em análise, o uso regular da propriedade, em inseparável exame da função social a ser destinada ao caso, permite concluir pela possibilidade da exploração econômica dos imóveis pelos recorrentes – sempre também como fator de completude à função social da propriedade –, em estrita observância aos direitos dos demais condôminos. Ou seja, nos limites da lei, o condomínio poderá, se for o caso, adotar outras medidas adequadas para a manutenção da regularidade de seu funcionamento (por exemplo, cadastramento dos novos hóspedes na portaria), mas creio que não poderá impedir a atividade, uso e o gozo do proprietário, tal como pretendeu judicialmente. (BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **REsp n. 1.819.075/RS**, relator Ministro Luis Felipe Salomão, relator para acórdão Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 20/4/2021, DJe de 27/5/2021)

Ou seja, o que se pretende elucidar é que, com base nos ensinamentos doutrinários citados anteriormente, existe um embasamento jurídico robusto para criticar a posição adotada pelo Superior Tribunal de Justiça, cabendo aos aplicadores e estudiosos do tema uma maior reflexão.

Portanto, com base em tudo que foi exposto, conclui-se pela ilegalidade da restrição genérica e impositiva, via disposição condominial, de utilização das unidades residenciais em condomínio edilício de aplicativos como o *Airbnb*, devendo-se analisar o caso concreto para auferir eventuais prejuízos aos demais condôminos, mas não cercear previamente uma excelente possibilidade de utilização da propriedade e cumprimento da função social.



3. CONCLUSÃO

Foi levantada, neste artigo, a seguinte questão: é correto o posicionamento do Superior Tribunal de Justiça, no sentido de que os condomínios residenciais podem proibir que as unidades disponibilizem seus espaços para estadias de curta duração, mediante o uso de aplicativos como o *Airbnb*?

Demonstrou-se que a natureza jurídica dessas relações pode variar conforme o caso concreto, não sendo elemento relevante a forma como os espaços são disponibilizados, seja por aplicativos ou até mesmo por jornais.

Dessa forma, as estadias de curta duração podem assemelhar-se aos contratos de locação por temporada, mas também aos contratos de hospedagem, quando presentes a profissionalização e o oferecimento de serviços de hotelaria.

O Superior Tribunal de Justiça firmou entendimento, em dois julgamentos que foram analisados, de que são válidas e legais as disposições condominiais que restringem a possibilidade de explorar economicamente as unidades residenciais mediante estadias de curta duração.

No entanto, conforme explanado no tópico anterior, percebe-se que os condomínios já possuem instrumentos legais para punir condôminos que abusem do direito de propriedade, como é o caso daqueles que transformam suas unidades residenciais em um verdadeiro ponto comercial.

Não parece razoável que um condomínio possa proibir a locação das unidades residenciais, fato que restringe de maneira injustificada o direito de propriedade, além de impedir que um proprietário possa auferir uma importante renda com seu imóvel, motivo pelo qual discorda-se dos posicionamentos adotados pelo Superior Tribunal de Justiça sobre o tema.

Conclui-se que é abusiva e ilegal a proibição genérica e prévia do compartilhamento de unidades autônomas em condomínios residenciais para fins de estadias de curta duração, o que geralmente é feito por aplicativos como o *Airbnb*, uma vez que essas relações podem não impactar a vida dos demais vizinhos, além de, na maioria dos casos, se aproximarem mais de relações locatícias do que de contratos de hospedagem.

Finalmente, considerando a complexidade do tema e os seus efeitos sociais, defende-se uma revisão legislativa, de maneira que também se leve em consideração os impactos econômicos e urbanísticos com a proliferação dessa nova modalidade de cessão dos espaços, que pode atingir negativamente a população de baixa renda.

REFERÊNCIAS



Rev. Dir. Cid., Rio de Janeiro, Vol. 17, N.03., 2025, p. 67-87

Gastão Marques Franco, Adriano Stanley Rocha Souza e Walsir Edson R. Júnior
DOI: 10.12957/rdc.2025.75481 | ISSN 2317-7721

AIRBNB PLATAFORMA DIGITAL. **Termos de Serviço do Airbnb**. Disponível em: <https://www.airbnb.com.br/help/article/2908>. Acesso em: 25 nov. 2022.

BRASIL. Constituição (1988). **Constituição da República Federativa do Brasil**. Brasília, DF: Senado, 1988.

BRASIL. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil. **Diário Oficial da União**, Brasília, DF, 11 jan. 2002.

BRASIL. Lei nº 11.771, de 17 de setembro de 2008. Dispõe sobre a Política Nacional de Turismo, define as atribuições do Governo Federal no planejamento, desenvolvimento e estímulo ao setor turístico; revoga a Lei nº 6.505, de 13 de dezembro de 1977, o Decreto-Lei nº 2.294, de 21 de novembro de 1986, e dispositivos da Lei nº 8.181, de 28 de março de 1991; e dá outras providências. **Diário Oficial da União**, Brasília, DF, 17, set. 2008.

BRASIL. Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015. Código de Processo Civil. **Diário Oficial da União**, Brasília, DF, 17 mar. 2015.

BRASIL. Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991. Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes. **Diário Oficial da União**, Brasília, DF, 18 out. 1991.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **REsp n. 1.819.075/RS**, relator Ministro Luis Felipe Salomão, relator para acórdão Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 20/4/2021, DJe de 27/5/2021. Disponível em: https://scon.stj.jus.br/SCON/GetInteiroTeorDoAcordao?num_registro=201900606333&dt_publicacao=27/05/2021. Acesso em: 10 nov. 2022.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **REsp n. 1.884.483/PR**, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 23/11/2021, DJe de 16/12/2021, REPDJe de 02/02/2022. Disponível em: https://scon.stj.jus.br/SCON/GetInteiroTeorDoAcordao?num_registro=202001740396&dt_publicacao=02/02/2022. Acesso em: 15 nov. 2022.

DONIZETTI, Elpidio; QUINTELLA, Felipe. **Curso Didático de Direito Civil**. 5. ed. São Paulo: Atlas, 2016.

FACCA, Júlia. **Airbnb gerou US\$ 4 bilhões no Brasil em 2021**. Disponível em: <https://www.baguete.com.br/noticias/26/09/2022/airbnb-gerou-us-4-bilhoes-no-brasil-em-2021>. Acesso em: 25 nov. 2022.

FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Curso de Direito Civil: Direitos Reais**. 15. ed. Salvador: Editora JusPodivm, 2019.

GALLAGHER, Leigh. **A história da Airbnb: como três rapazes comuns agitaram uma indústria, ganharam bilhões... e criaram muita controvérsia**. Tradução de Santiago Nazarian. São Paulo: Buzz Editora, 2018.

OMMATI, José Emílio Medauar. **Uma teoria dos direitos fundamentais**. 7 ed. Belo Horizonte: Conhecimento Editora, 2020.

PERLINGIERI, Pietro. **Perfis do Direito Civil: Introdução ao Direito Civil Constitucional**. Tradução de Maria Cristina De Cicco. 3. ed. Rio de Janeiro: Editora Renovar, 2007.



RIO GRANDE DO SUL. Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul. **Apelação Cível, Nº 70075939884**, Décima Nona Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Marco Antonio Angelo, Julgado em: 26-07-2018. Disponível em: https://www.tjrs.jus.br/novo/buscas-solr/?aba=jurisprudencia&q=A%C3%87%C3%83O+DE+OBRIGA%C3%87%C3%83O+DE+N%C3%83O+FAZER.+ABSTEN%C3%87%C3%83O+DE+REALIZAR+ATIVIDADE+COMERCIAL+DE+HOSPEDAGEM+NO+CONDOM%C3%8DNIO.&conteudo_busca=ementa_completa. Acesso em: 20 nov. 2022.

ROLNIK, Raquel. **Dias contados do Airbnb controlando o mercado residencial de aluguel**. Disponível em: <https://raquelrolnik.blogosfera.uol.com.br/2019/08/06/dias-contados-do-airbnb-controlando-o-mercado-residencial-de-aluguel/>. Acesso em: 31 jul. 2023.

SÃO PAULO. Tribunal de Justiça de São Paulo. **Apelação Cível 1001609-64.2021.8.26.0228**; Relator (a): Carmen Lucia da Silva; Órgão Julgador: 25ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 36ª Vara Cível; Data do Julgamento: 30/07/2022; Data de Registro: 30/07/2022. Disponível em: <https://esaj.tjsp.jus.br/cjsg/resultadoCompleta.do;jsessionid=41373A58D8178666F499F7A4A6C234FD.cjsg>. Acesso em: 12 nov. 2022.

SÃO PAULO. Tribunal de Justiça de São Paulo. **Apelação Cível 1003211-32.2021.8.26.0506**; Relator (a): Rosangela Telles; Órgão Julgador: 31ª Câmara de Direito Privado; Foro de Ribeirão Preto - 8ª Vara Cível; Data do Julgamento: 15/06/2022; Data de Registro: 15/06/2022. Disponível em: <https://esaj.tjsp.jus.br/cjsg/resultadoCompleta.do;jsessionid=41373A58D8178666F499F7A4A6C234FD.cjsg>. Acesso em: 12 nov. 2022.

SCAVONE JUNIOR, Luiz Antônio. **Direito Imobiliário: Teoria e Prática**. 11. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2016.

TAVOLARI, Bianca. **AirBnB: do compartilhamento do quarto vazio à exploração por empresas**. Disponível em: <http://www.labcidade.fau.usp.br/airbnb-do-compartilhamento-do-quarto-vazio-a-exploracao-por-empresas/>. Acesso em: 31 jul. 2023.

VENOSA, Sílvio de Salvo. **Condomínios e Airbnb**. Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/depeso/296505/condominios-e-airbnb>. Publicado em 18 de fevereiro de 2019. Acesso em: 15 nov. 2022.

VENOSA, Sílvio de Salvo. **Lei do inquilinato comentada: doutrina e prática**. 14. ed. São Paulo: Atlas, 2015.

VIEGAS, Cláudia Mara de Almeida Rabelo; FREITAS, Frederico Oliveira; SOUZA, Adriano Stanley Rocha. A Multipropriedade e a Polêmica Gerada em Torno do Veto dos §§ 3º, 4º e 5º do Art. 1.358-J do Código Civil: os Multiproprietários Possuem Responsabilidade Solidária pelas Dívidas de IPTU e Taxas Condominiais? **Revista Magister de Direito Civil e Processual Civil**, Nº 104, set-out 2021, p. 82-100.



Sobre os autores:**Gastão Marques Franco**

Doutorando em Direito Privado pela Pontifícia Universidade Católica de Minas Gerais (PUC Minas). Bolsista CAPES. Mestre em Direito nas Relações Econômicas e Sociais pela Faculdade Milton Campos. Pós graduado em Direito Civil Aplicado pela PUC Minas. Graduado em Direito - Faculdade Milton Campos. Advogado. Sócio-proprietário de Gastão Franco Advogados. Tem experiência na área de Direito, com ênfase em Direito Civil, Empresarial e Imobiliário.

PUC Minas

ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-6096-9994>

E-mail: gast.marques@hotmail.com

Adriano Stanley Rocha Souza

Possui graduação em Direito pela Pontifícia Universidade Católica de Minas Gerais (1996), Mestrado em Direito pela Pontifícia Universidade Católica de Minas Gerais (1999), Doutorado em Direito pela Pontifícia Universidade Católica de Minas Gerais (2003) e Pós-doutorado em Direito pela Pontifícia Universidade Católica do Paraná. cursou disciplinas isoladas no Programa de Doutorado da Universidad de Deusto, em Bilbao (Espanha). Atualmente é professor da Pontifícia Universidade Católica de Minas Gerais nos cursos de graduação, mestrado e doutorado. É pesquisador do CNPq, cadastrado no Grupo de Pesquisa CENTRO DE ESTUDOS DA POSSE E DA PROPRIEDADE. Leciona a disciplina Direito Civil - Direito das coisas, efetuando suas pesquisas e escritos na área, desde 1998. É mediador formado pelo IMAB (instituto de Mediação e Arbitragem do Brasil), desde 1998. Autor de vários artigos jurídicos, capítulos de livros e dos Livros "Direito das Coisas", "Tutelas de Urgência na Reparação do Dano Moral" e "Dano Moral e Punitive Damages". Tem experiência na área de Direito, com ênfase em Direito Civil / Direito das Coisas, atuando principalmente nos seguintes temas: direito civil, propriedade, responsabilidade civil, dano moral e meio ambiente. É sócio fundador da câmara de mediação privada MEDIAÇÃO DO MORAR - gestão de conflitos, inaugurada em 09 de setembro de 2020, atuante no ramo do direito imobiliário como um todo e nos procedimentos da regularização fundiária.

PUC Minas

ORCID: <https://orcid.org/0000-0001-7046-4802>

E-mail: adrianostanley@icloud.com

Walsir Edson Rodrigues Júnior

Doutor e Mestre em Direito pela PUC Minas. Professor de Direito Civil nos Cursos de Graduação, Especialização, Mestrado e Doutorado em Direito da PUC Minas. Professor de Direito Civil na Fundação Escola Superior do Ministério Público do Distrito Federal e Territórios. Advogado e sócio do escritório CRON Advocacia.

PUC Minas

ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-6335-4397>

E-mail: walsir@cron.adv.br