

Superior Tribunal de Justiça

RECURSO ESPECIAL Nº 1.884.483 - PR (2020/0174039-6)

RELATOR : MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
RECORRENTE : MARCELO JOSE BACCARIN COSTA
ADVOGADO : RICARDO HUMBERTO BORDIN - PR071891
RECORRIDO : CONDOMINIO EDIFICIO INFANTE DE SAGRES
OUTRO NOME : CONDOMÍNIO SANTANA RESIDENCE
ADVOGADO : DANILO SCHIEFER - PR036515
ASSISTENTE : AIRBNB IRELAND UC
ADVOGADOS : PEDRO OLIVEIRA DA COSTA - RJ097550
ANDRÉ MACEDO DE OLIVEIRA - DF015014
FELIPE EVARISTO DOS SANTOS GALEA - SP220280
SARAH RORIZ DE FREITAS - DF048643
JOSE EDUARDO MARTINS CARDOZO - SP067219
VITOR AUGUSTO JOSÉ BUTRUCÉ - DF056670
FERNANDA SZYSZKA BAPTISTA - RJ223027

EMENTA

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

Superior Tribunal de Justiça

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.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos, em que são partes as acima indicadas, prosseguindo no julgamento, após os votos vista dos Srs. Ministros Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro e o voto vogal da Sra. Ministra Nancy Andrighi, decide a Terceira Turma, por unanimidade, negar provimento ao recurso especial, por diferentes fundamentos. Participaram do julgamento os Srs. Ministros Ricardo Villas Bôas Cueva, Marco Aurélio Bellizze, Moura Ribeiro, Nancy Andrighi e Paulo de Tarso Sanseverino. Participaram do julgamento a Sra. Ministra Nancy Andrighi e os Srs. Ministros Paulo de Tarso Sanseverino, Ricardo Villas Bôas Cueva, Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro.

Brasília (DF), 23 de novembro de 2021(Data do Julgamento)

Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
Relator

Superior Tribunal de Justiça

RECURSO ESPECIAL Nº 1.884.483 - PR (2020/0174039-6)
RELATOR : MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
RECORRENTE : MARCELO JOSE BACCARIN COSTA
ADVOGADO : RICARDO HUMBERTO BORDIN - PR071891
RECORRIDO : CONDOMÍNIO EDIFÍCIO INFANTE DE SAGRES
OUTRO NOME : CONDOMÍNIO SANTANA RESIDENCE
ADVOGADO : DANILO SCHIEFER - PR036515
RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA (Relator):

Trata-se de recurso especial interposto por MARCELO JOSÉ BACCARIN COSTA, com fundamento no art. 105, III, "a", da Constituição Federal, contra o acórdão do Tribunal de Justiça do Estado do Paraná assim ementado:

"APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE ANULAÇÃO DE ASSEMBLEIA DE CONDOMÍNIO. ALTERAÇÃO DA CONVENÇÃO CONDOMINIAL, VEDANDO A LOCAÇÃO DAS UNIDADES AUTÔNOMAS POR QUALQUER PERÍODO INFERIOR A NOVENTA DIAS. POSSIBILIDADE. CESSÃO DO IMÓVEL DO AUTOR PARA LOCAÇÃO POR CURTÍSSIMO PRAZO VIA PLATAFORMA 'AIRBNB', QUE CONFIGURA EXPLORAÇÃO COMERCIAL DE HOSPEDAGEM. DESVIRTUAMENTO DA FINALIDADE RESIDENCIAL DO CONDOMÍNIO. COMPROMETIMENTO DO SOSSEGO E DA SEGURANÇA DOS DEMAIS PROPRIETÁRIOS. SENTENÇA REFORMADA. RECURSO PROVIDO"(e-STJ fl. 424).

Em suas razões recursais (e-STJ fls. 439-465), o recorrente aponta violação dos arts. 5º, XXII, da Constituição Federal de 1988; 1.335, I, do Código Civil; 47 e 48 da Lei nº 8.245/1991 e 19 da Lei nº 4.591/1964, alegando, em síntese, 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).

Apresentadas as contrarrazões (e-STJ fls. 509-520), e admitido o recurso na origem, subiram os autos a esta Corte Superior.

Por decisão proferida às fls. 833-834 (e-STJ), foi admitido o ingresso de AIRBNB IRELAND UC na condição de assistente simples do recorrente.

É o relatório.

RECURSO ESPECIAL Nº 1.884.483 - PR (2020/0174039-6)
EMENTA

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

Superior Tribunal de Justiça

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.

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA (Relator): O acórdão impugnado pelo recurso especial foi publicado na vigência do Código de Processo Civil de 2015 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ).

A irresignação não merece prosperar.

1) Breve resumo da demanda

Trata-se, na origem, de ação proposta por MARCELO JOSÉ BACCARIN COSTA contra CONDOMÍNIO SANTANA RESIDENCE visando à anulação de assembleia condominial na qual foi aprovada, entre outras, a proposta de proibir a locação de unidades autônomas por prazo inferior a 90 (noventa) dias.

O magistrado de primeiro grau de jurisdição reconheceu a procedência do pedido formulado na demanda e declarou nula a deliberação da Assembleia Geral Extraordinária, realizada em 9/8/2017, no tocante à limitação do prazo de locação de unidades autônomas (e-STJ fls. 331-333).

Na sequência, contudo, a Nona Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado do Paraná deu provimento à apelação interposta pelo condomínio réu para julgar improcedente o pedido formulado na ação, com a inversão dos ônus sucumbenciais, ao principal fundamento de que

(...) a 'locação' pela plataforma 'Airbnb' (e outras assemelhadas) configura hospedagem, e por isso viola as normas dos artigos 1.228, § 1º ('O direito de propriedade deve ser exercido em consonância com as suas finalidades econômicas e sociais'), e 1.336, inciso IV do Código Civil ('São deveres 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')"(e-STJ fl. 429 - grifou-se).

2) Dos limites da pretensão deduzida em juízo

Antes de mais nada, é preciso esclarecer que a pretensão deduzida na exordial tem maior amplitude que aquela efetivamente examinada pelas instâncias ordinárias.

Superior Tribunal de Justiça

De fato, ao longo da petição inicial, o autor questiona, de maneira genérica, a legalidade da deliberação assemblear que proibiu a locação de unidades autônomas por prazo inferior a 90 (noventa) dias, sem especificar a forma escolhida para esse fim, apesar de admitir que passou a "(...) *anunciar o imóvel para locações de curta estada, em sites especializados neste seguimento, a exemplo do Airbnb*" (e-STJ fl. 5).

Verifica-se, contudo, que as instâncias ordinárias examinaram a matéria apenas sob o enfoque do uso de plataformas digitais, a justificar a análise do tema nesta instância especial sob esse mesmo viés.

3) Da existência de precedente (*lato sensu*) quanto ao tema

A hipótese em análise, embora sob base fática diversa, não difere substancialmente daquela apreciada no âmbito da Quarta Turma, por ocasião do julgamento do REsp nº 1.819.075/RS.

A fim de tornar menos árdua a tarefa de decidir a respeito de um tema absolutamente novo e de enorme relevância econômica e social, mostra-se oportuna a reprodução dos fundamentos apresentados pelos eminentes Ministros integrantes daquele Órgão Colegiado, ainda que de maneira resumida, a iniciar por aqueles que sustentam a legalidade da locação de unidades autônomas de condomínio residencial por meio de plataformas eletrônicas:

"(...)

a) o contrato de hospedagem compreende a prestação de múltiplos serviços, a exemplo dos serviços de portaria, segurança, limpeza, arrumação dos cômodos, entre outros, excluída a utilização para fins residenciais, não sendo possível categorizar a atividade de locação por plataformas eletrônicas como comercial, igualando-a àquelas realizadas por estabelecimentos dotados da estrutura para o fornecimento dos serviços inerentes à hospedagem;

b) as locações de imóveis por meio de plataformas eletrônicas estão inseridas na hoje denominada "economia de compartilhamento", plenamente admitida em um regime constitucional fundado na livre iniciativa, não possuindo o legislador ordinário ampla discricionariedade para suprimir espaços relevantes da iniciativa privada;

c) a atividade negocial em tela apresenta relevante impacto econômico e social, além de incrementar, direta e indiretamente, o Produto Interno Bruto (PIB) e permitir a geração de milhares de novos empregos no país;

d) no direito comparado, há diversidade de tratamento envolvendo o tema, ora definindo a atividade desenvolvida pela plataforma 'Airbnb' como atividade locatícia, ora definindo-a como tipicamente comercial, havendo, ainda, muitas legislações que acabam por conferir tratamento híbrido à atividade, considerando as diversas modalidades que comportam o sistema, como a

Superior Tribunal de Justiça

destinação exclusiva do imóvel ao ocupante (ou ocupantes), o compartilhamento do imóvel com o proprietário, a destinação da área do local (se residencial ou comercial), entre outras;

e) no atual estágio, e considerando a indiscutível multiplicidade de relações advindas da utilização de plataformas virtuais para locação de imóveis, não há como enquadrá-la em uma das rígidas formas contratuais existentes no ordenamento jurídico vigente, nem no contrato de hospedagem regulado pela Lei nº 11.771/2008, tampouco na lei de locações, e

f) 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, em estrita observância aos direitos dos demais condôminos, podendo o condomínio, nos limites da lei e se for o caso, adotar medidas adequadas para a manutenção da regularidade de seu funcionamento, a exemplo do cadastramento dos novos hóspedes na portaria."

Já os fundamentos em prol da possibilidade de se limitar o prazo mínimo de locação de unidades autônomas, a depender da destinação prevista na convenção condominial ou no respectivo regimento interno, estão bem resumidos na ementa do julgado a seguir reproduzida:

"DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. CONDOMÍNIO EDIFÍCIO 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

Superior Tribunal de Justiça

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 provisoriosa de alojamento, conforto e variados serviços à clientela, regida pela Lei 11.771/2008.

7. O direito de o proprietário condômino usar, gozar e dispor livremente do seu bem imóvel, nos termos dos arts. 1.228 e 1.335 do Código Civil de 2002 e 19 da Lei 4.591/64, deve harmonizar-se com os direitos relativos à segurança, ao sossego e à saúde das demais múltiplas propriedades abrangidas no Condomínio, de acordo com as razoáveis limitações aprovadas pela maioria de condôminos, pois são limitações concernentes à natureza da propriedade privada em regime de condomínio edilício.

8. O Código Civil, em seus arts. 1.333 e 1.334, concede autonomia e força normativa à convenção de condomínio regularmente aprovada e registrada no Cartório de Registro de Imóveis competente. Portanto, existindo na Convenção de Condomínio regra impondo destinação residencial, mostra-se indevido o uso de unidades particulares que, por sua natureza, implique o desvirtuamento daquela finalidade (CC/2002, arts. 1.332, III, e 1.336, IV).

9. Não obstante, ressalva-se a possibilidade de os próprios condôminos de um condomínio edilício de fim residencial deliberarem em assembleia, por maioria qualificada (de dois terços das frações ideais), permitir a utilização das unidades condominiais para fins de hospedagem atípica, por intermédio de plataformas digitais ou outra modalidade de oferta, ampliando o uso para além do estritamente residencial e, posteriormente, querendo, incorporarem essa modificação à Convenção do Condomínio.

10. Recurso especial desprovido." (REsp 1.819.075/RS, Rel. Min. LUIS FELIPE SALOMÃO, Rel. pl acórdão Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 20/4/2021, DJe 27/5/2021 - grifou-se)

Não se desconhece a existência de inúmeras peculiaridades que permeiam o referido julgado, desde a subdivisão do imóvel com o intuito de acomodar mais pessoas, "*como se um hostel fosse*", ainda que despido das formalidades legais, até a locação da mesma unidade autônoma a diversos indivíduos que não mantinham nenhum vínculo entre si e a quem

eram prestados serviços de lavanderia e de acesso à *internet*, tanto por períodos curtos quanto por períodos superiores a 12 (doze) meses.

No entanto, a depender da solução que se der à controvérsia, tais peculiaridades se tornam irrelevantes, como se verá adiante.

4) Da desnecessidade, *in casu*, de enquadramento da atividade em alguma das disciplinas do atual ordenamento jurídico

Ambas as posições adotadas no precedente citado convergem para a inviabilidade de se enquadrar a atividade de disponibilização de imóveis para uso de terceiros por meio de plataformas digitais em alguma das hipóteses regidas pelo atual ordenamento jurídico, seja na disciplina da locação por temporada, prevista nos arts. 48 e seguintes da Lei do Inquilinato, seja na regulação dos meios de hospedagem levada a efeito pela Lei nº 11.771/2008.

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 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.

A opção do proprietário/senhorio por um ou outro método não é o que enquadra a atividade em alguma das disciplinas legais existentes, tampouco é o que define se tal prática atende ou não à destinação prevista em convenção condominial.

A atuação das plataformas digitais de hospedagem, parafraseando trecho da manifestação apresentada pelo assistente simples do recorrente, ocorre, em regra, pela simples disponibilização de um ambiente digital para que os interessados em oferecer acomodações possam se conectar diretamente com os que se interessam em ocupá-las, permitindo que os usuários conheçam os perfis uns dos outros, verifiquem o histórico de negociações pretéritas e decidam se querem ou não firmar o acordo (e-STJ fls. 543-544).

Superior Tribunal de Justiça

No entanto, não se pode perder de vista que as plataformas digitais de hospedagem encampam, hoje, diversas modalidades de negócios.

Algumas atuam apenas na troca temporária de imóveis entre seus próprios usuários, com ou sem contrapartida financeira, a exemplo do "TrocaCasa" (versão em português para o *HomeExchange*) e do *GuestToGuest*, havendo, ainda, aquelas que se destinam apenas à disponibilização de um único móvel da residência, como uma cama ou um sofá (Ex.: *Couchsurfing*).

Outras, a exemplo do Airbnb, atuam, inclusive, na disponibilização de espaços pertencentes a empresas de hospitalidade profissional, conforme consta em seu endereço eletrônico:

"(...)

No Airbnb, gostamos de ter anúncios de empresas de hospitalidade profissional que oferecem espaços únicos para nossa comunidade e dão um toque pessoal à arte de receber bem as pessoas.

O Airbnb tem algumas diretrizes para hotéis e empresas de hospedagem profissional. Ao anunciar como um hotel ou empresa de hospitalidade profissional, você declara que:

- Suas propriedades têm as licenças comerciais apropriadas (quando aplicável)*
- Você é legalmente responsável pela gestão da propriedade e tem autorização para comercializar espaços da propriedade (enquanto hotel ou empresa de hospedagem profissional) diretamente ao público*

As propriedades devem ter ambiente e estilo únicos e independentes (por exemplo, hotéis boutique ou lifestyle, e não redes hoteleiras). Algumas das qualidades que fazem com que estas propriedades sejam particularmente adequadas para o Airbnb incluem:

- Espaços comuns e vibrantes para encontros e/ou eventos*
- Quartos de hóspedes com toques pessoais únicos e/ou locais em termos de design*
- Fotos de alta qualidade na página do anúncio que mostrem o design da propriedade e o que os hóspedes podem esperar*
- Recursos de acessibilidade úteis para hóspedes com mobilidade limitada*

Além dos nossos requisitos básicos para anfitriões, estes padrões para hotéis e espaços únicos ajudam a garantir que estamos atendendo às expectativas dos hóspedes." (https://www.airbnb.com.br/help/article/1526/padrões-para-hotéis-e-outras-empresas-de-hospitalidade - acesso em 5/8/2021)

Superior Tribunal de Justiça

E não há dúvida de que, nessa última hipótese, a relação jurídica poderia ser enquadrada na disciplina da Lei nº 11.771/2008 por configurar típica hipótese de contrato de hospedagem celebrado de maneira formal e profissionalizada, figurando a plataforma digital como simples intermediária.

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.

Fica claro, desse modo, diversamente da conclusão a que chegou o Tribunal de origem, que, em regra, as locações realizadas por intermédio de plataformas digitais não configuram típico contrato de hospedagem, regulado pela Lei nº 11.771/2008, muito embora possam ser enquadradas como tal, a depender do caso concretamente examinado.

No ponto, mostra-se acertada a percepção do eminente Ministro Luis Felipe Salomão, lançada em seu voto vencido, de que

(...) no atual estágio, e, considerando a indiscutível multiplicidade de relações advindas da utilização de plataformas virtuais para locação de imóveis, não há como enquadrá-la em uma das rígidas formas contratuais existentes no ordenamento jurídico vigente.

Isso porque, conforme demonstrado, os contratos relativos às negociações realizadas pelas plataformas encerram uma multiplicidade de modalidades negociais a serem definidas, portanto, pelo intérprete, de acordo com os contornos delineados na hipótese.”(grifou-se)

Nessa medida, 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.

Esse enquadramento apresenta maior relevância apenas 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.

Diversa é a hipótese dos autos, 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.

Nessa específica hipótese, impõe-se observar as regras relativas ao condomínio edilício, previstas no Código Civil.

Desse modo, deixando de lado a tarefa praticamente impossível de enquadrar, genericamente, os negócios entabulados por meio de plataformas digitais de hospedagem em alguma das disciplinas legais existentes, passa-se a examinar o que realmente importa para a solução da lide: 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.

5) Do poder normativo das convenções condominiais

Consoante o disposto nos arts. 1.332, 1.333 e 1.344 do Código Civil de 2002, a convenção condominial é a norma interna que disciplina as relações entre os condôminos, a forma de administração, a competência das assembleias, a forma de convocação e o quórum exigido para as deliberações, o uso de áreas exclusivas e comuns, o rateio de despesas ordinárias e extraordinárias, as sanções disciplinares etc.

O Código Civil permite à convenção ter outras regras que os *"interessados houverem por bem estipular"* (art. 1.334, *caput*). Desse modo, o rol das matérias previstas nos dispositivos acima indicados é meramente exemplificativo, revelando o conteúdo mínimo da regulamentação do condomínio.

Assim, a convenção representa o exercício da autonomia privada, cabendo aos interessados suprir as disposições legais em atenção às condições peculiares de cada condomínio (PEREIRA, Caio Mário da Silva. *Condomínio e Incorporações* - 12. ed., Rio de Janeiro: Forense, 2016, pág. 94).

A vida em condomínio impõe diversas restrições ao direito de uso das unidades autônomas com o intuito de possibilitar a convivência harmônica entre os moradores, não estando tais limitações imunes à apreciação do Poder Judiciário sob o aspecto da legalidade e da necessidade do respeito à função social da propriedade (art. 5º, XXII e XXIII, da Constituição

Federal).

Em um contexto distinto, sem levar em conta as limitações próprias dos condomínios edilícios e os interesses dos condôminos, é perfeitamente defensável a ideia de que as locações de imóveis por meio de plataformas eletrônicas, inseridas na hoje denominada "*economia de compartilhamento*", são plenamente admitidas em um regime constitucional fundado na livre iniciativa.

Desse ponto não destoam o entendimento majoritário da Quarta Turma, no sentido da aparente licitude de tal conduta, que vem ganhando cada vez mais espaço em nível global ao tempo em que estimula o turismo como um todo, a despeito de apresentar forte impacto concorrencial para as empresas de hotelaria. Perde-se de um lado, mas ganha-se de outro.

Diversa é a hipótese na qual estão em jogo os interesses dos demais condôminos, tendo em vista que a Constituição Federal, a par de garantir o direito de propriedade, impõe a esta o pleno atendimento da sua função social.

O art. 19 da Lei nº 4.591/1964 assegura aos condôminos o direito de usar e fruir, com exclusividade, de sua unidade autônoma, segundo suas conveniências e interesses, condicionado às normas de boa vizinhança, podendo usar as partes e coisas comuns de maneira a não causar dano ou incômodo aos demais moradores, nem obstáculo ou embaraço ao bom uso das mesmas partes por todos.

O art. 1.336, IV, do CC/2002, por seu turno, prescreve ser dever do condômino dar à sua parte exclusiva a mesma destinação que tem a edificação, utilizando-a de maneira a preservar o sossego, a salubridade, a segurança e os bons costumes.

No caso em apreço, conforme consignado no acórdão recorrido, a convenção do CONDOMÍNIO SANTANA RESIDENCE prevê, em seu art. 2º, a destinação do uso das unidades autônomas para fins exclusivamente residenciais.

O cerne da controvérsia, portanto, está em definir, a partir de um juízo de razoabilidade e proporcionalidade da medida restritiva, contraposta ao direito de propriedade, se é ou não possível a disponibilização de imóveis situados em condomínios para uso diverso daquele previsto na respectiva convenção, não importando se tal prática ocorre por meio de plataformas eletrônicas ou outro meio qualquer.

Na condição de assistente da parte recorrente, a plataforma digital Airbnb insiste em defender a tese de que as locações por ela intermediada, por não desbordarem da definição legal, devem ser enquadradas na hipótese do art. 48 da Lei nº 8.245/1991 (locação por temporada), que assim dispõe:

Superior Tribunal de Justiça

"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."(grifou-se)

Entende-se, contudo, que a classificação adotada pela Lei do Inquilinato, ao utilizar as expressões "*residencial*" e "*não residencial*", serve apenas ao propósito de diferenciar as duas formas de locação que ela visa regular, a partir da destinação dada ao imóvel pelo locatário.

Nesse mesmo contexto, o legislador também poderia utilizar as expressões "*comercial*" e "*não comercial*" para distinguir as duas modalidades de locação disciplinadas na lei.

Essa visível atecnia conduz o intérprete à equivocada conclusão de que, se o locatário não usa o imóvel locado para fins comerciais, então a locação deve ser classificada como residencial para todos os fins de direito.

A questão não é assim tão simples, pois, como já dito, o conflito de interesses não está inserido na relação entre quem disponibiliza o imóvel para uso e o terceiro que o utiliza, mas naquela existente entre o proprietário do imóvel e o condomínio no qual ele está inserido, a exigir do hermeneuta melhor técnica na definição do termo residência.

Quanto ao ponto, entende-se adequado o raciocínio jurídico empreendido no julgamento do REsp nº 1.819.075/RS, de que "*(...) os conceitos de residência e de domicílio se relacionam, estando, ambos, em maior ou menor grau, ligados às concepções de permanência habitual e de definitividade anímica, afastando-se das ideias de eventualidade ou transitoriedade" (grifou-se).*

Por espelhar com perfeição o entendimento que se pretende externar, pede-se vênua para transcrever um trecho de lição doutrinária reproduzida no voto do eminente Ministro Raul Araújo, relator para o respectivo acórdão:

*"(...)
Que é, então, residência? É o lugar de morada normal, o local em que a pessoa estabelece uma habitação. Fazendo distinção que auxilia a compreender, Ruggiero instituiu uma gradação, morada, residência, domicílio. Aproveitando em parte seu raciocínio, vemos na residência a morada de quem chega e fica; não é pousada eventual de quem se abriga em um lugar para partir de novo. O que aluga uma casa em uma zona de praia, para passar o verão, tem ali a morada, mas não tem residência. Esta pressupõe estabilidade, que pode ser maior ou menor. Estabilidade relativa."*(PEREIRA,

Superior Tribunal de Justiça

Caio Mário da Silva, *Instituições de direito civil* – v. I | Atual. Maria Celina Bodin de Moraes, 30. ed. rev. e atual. – Rio de Janeiro: Forense, 2017, págs. 309-310 - grifou-se)

A partir de tal premissa, chega-se à conclusão de que a exploração econômica de unidades autônomas mediante locação por curto ou curtíssimo prazo, caracterizadas pela eventualidade e pela transitoriedade, não se compatibiliza com a destinação exclusivamente residencial atribuída ao condomínio réu.

E a inegável 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 às eventuais restrições impostas com fundamento na destinação prevista na convenção condominial.

As normas relativas à ordem urbanística, por exemplo, de controle do uso e ocupação do solo urbano, preocupam-se em definir zoneamentos justamente para que as inconveniências de uma atividade não se façam sentir sobre outras.

Nos condomínios que oferecem diversas opções de lazer (salões de festas, quadras esportivas, churrasqueiras, piscinas, saunas, *playgrounds* etc.), por vezes confundidos com clubes recreativos, a própria demanda por espaços de uso comum é diretamente afetada. Com efeito, a intenção de quem ali se encontra provisoriamente é aproveitar ao máximo os poucos dias de permanência – comportamento que muito difere do uso ordinário conferido por aqueles que lá residem –, a ensejar, além do incremento nas despesas de manutenção, a insuficiência dos espaços de uso comum, normalmente planejados para atender à demanda ordinária dos residentes.

Essa mesma diferença de comportamentos, a propósito, tem notório potencial para afetar o sossego e a salubridade das pessoas que vivem em condomínio. De fato, o estado de ânimo daqueles que utilizam seus imóveis para fins residenciais não é o mesmo de quem se vale de um espaço para aproveitar suas férias, valendo também lembrar que as residências são cada vez mais utilizadas para trabalho em regime de *home office*, para o qual se exige maior respeito ao silêncio, inclusive no período diurno.

Por último, não há como negar que a segurança dos demais condôminos ficaria mais vulnerável com a constante entrada e saída de novos moradores em curtos espaços de tempo, notadamente nos condomínios menores e naqueles situados em locais

isolados (praia e campo).

As medidas de segurança normalmente adotadas pelos condomínios fechados, verticais e horizontais, como o prévio cadastramento de pessoas (residentes, visitantes, empregados domésticos, prestadores de serviço etc.) e o controle de entrada e saída de pessoas e coisas, não teriam a mesma eficácia se a cada novo hóspede for conferido integral acesso não apenas à unidade autônoma, mas também a portarias, garagens e outros espaços comuns, mediante entrega de chaves, controles remotos, *tags*, entre outros.

Não há, portanto, nenhuma ilegalidade ou falta de razoabilidade na restrição imposta pelo condomínio réu, a quem cabe decidir acerca da conveniência ou não de permitir a locação das unidades autônomas por curto período, tendo como embasamento legal o art. 1.336, IV, do CC/2002, observada a destinação prevista na convenção condominial.

O argumento de que os condomínios possuem meios eficazes de garantir o sossego, a segurança e a salubridade das pessoas que neles residem, sempre que tais aspectos forem efetivamente abalados, não lhes retira o direito de, agindo preventivamente, obstar a prática de atividades incompatíveis com a destinação para a qual eles foram concebidos desde a origem.

É bem verdade que o mundo passa, atualmente, por enormes mudanças de comportamento resultantes do avanço tecnológico observado nas últimas décadas, sendo que muitas dessas novas tecnologias, ao simplificar procedimentos, reduzir custos, facilitar o acesso às atividades lucrativas, tanto de quem as desempenha quanto de quem delas faz uso, mostram-se extremamente benéficas para a sociedade moderna.

No entanto, é com o tempo e a prática que essas novas ideias vão sendo moldadas e adequadas às demais exigências sociais. Essas novas práticas, ainda que de inegável importância para a economia mundial, por serem geradoras de emprego e renda, encontram os seus limites nos direitos sociais de igual ou maior envergadura.

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.

A lacuna legislativa traz, de fato, enorme insegurança jurídica, a exigir a atenção do legislador para a rápida regulamentação de uma prática que possui cada vez mais

Superior Tribunal de Justiça

adeptos. No exercício desse mister, o legislador não deve se ater apenas a questões econômicas, tributárias e administrativas. Deve considerar, acima de tudo, os interesses dos próprios usuários e das pessoas que residem próximas aos imóveis passíveis de exploração econômica.

Justamente por serem novas, essas práticas ainda escondem inúmeras deficiências, a exemplo da falta de segurança dos próprios usuários, como bem retratado em recente matéria jornalística publicada na Revista Exame:

*"Airbnb gasta milhões de dólares para se livrar de 'pesadelos'
Sucesso na bolsa, o serviço de hospedagem Airbnb está gastando
milhões de dólares — e recrutando equipes de elite — para fazer os pesadelos
irem embora*

Por Olivia Carville

3 ago 2021, 06h42 - Publicado em 15 jul 2021, 05h21

O apartamento do primeiro andar na Rua 37 Oeste, alguns quarteirões ao sul da Times Square, era popular entre os turistas – tão popular que um molho de chaves foi deixado no balcão de uma pequena loja de conveniência ali perto para os locatários do Airbnb pegarem.

Foi lá que uma australiana de 29 anos e um grupo de amigos as recolheram, sem necessidade de identificação, quando chegaram a Manhattan para comemorar o Ano-Novo em 2015. O apartamento havia sido anunciado no Airbnb, embora a maioria dos aluguéis de curto prazo seja ilegal em Nova York. A cidade, estimulada por poderosos sindicatos hoteleiros, estava em guerra com a empresa, que anunciava milhares de apartamentos nos cinco distritos, a despeito dos mais rígidos regulamentos de locação do país.

Logo depois dos festejos de Ano-Novo, a jovem deixou as amigas no bar onde estavam comemorando e voltou sozinha para o apartamento. Ela não percebeu nada de errado nem viu o homem dentro de casa, escondido na penumbra enquanto ela entrava no banheiro. Apenas percebeu que não estava sozinha quando a lâmina de uma faca de cozinha estava apontando para ela. O estranho a agarrou, empurrou-a para a cama e a estuprou. Havia muita gente na rua, bêbados comemorando do lado de fora, mas a mulher estava com muito medo de gritar.

O assaltante fugiu com seu celular, mas ela conseguiu entrar em contato com seus amigos pelo iPad, e a turma correu para a rua para encontrar um policial. Os policiais já estavam no apartamento mais ou menos 1 hora depois, quando o homem voltou e espiou pela porta. Eles o prenderam e esvaziaram sua mochila, retirando três itens incriminadores: uma faca, um dos brincos da garota e o molho de chaves do apartamento.

Naquela manhã, uma ligação chegou a Nick Shapiro. Ex-vice-chefe de gabinete da Agência Central de Inteligência e membro do Conselho de Segurança Nacional na Casa Branca de Obama, Shapiro estava havia duas semanas em um novo emprego como gerente de crises no Airbnb. 'Lembro-me de pensar que estava de volta ao conflito', lembra ele. 'Isso me trouxe de novo a sensação de enfrentar questões verdadeiramente horríveis da CIA em Langley e na sala de crises da Casa Branca.'

Superior Tribunal de Justiça

Shapiro informou os outros executivos do Airbnb, incluindo o CEO, Brian Chesky. Enquanto isso, os agentes de segurança da equipe de confiança e segurança de elite da empresa entraram em ação. Eles levaram a moça para um hotel, pagaram para que sua mãe viesse da Austrália, levaram as duas de volta para casa e se ofereceram para cobrir quaisquer despesas de saúde ou atendimento psicológico.

As chaves duplicadas representavam um problema específico para a empresa e um mistério para os investigadores. Como o homem as conseguiu? O Airbnb não tem uma política de como os anfitriões trocam as chaves com os hóspedes, e sua reputação de segurança e possivelmente sua responsabilidade legal dependiam dessa resposta. Shapiro (que já deixou a empresa) ajudou a coordenar uma investigação sobre o assunto.

Uma semana depois, um funcionário foi enviado ao fórum para ver se o Airbnb fora mencionado durante algum processo. Não tinha sido. A mídia local também não noticiou o crime, apesar dos sinistros detalhes, e a empresa queria manter o caso assim. A história não foi relatada até agora em grande parte porque, dois anos após o assalto, o Airbnb entregou à jovem um cheque de 7 milhões de dólares, uma das maiores indenizações que a empresa já fez. Em troca, ela assinou um contrato para não falar sobre o acordo 'ou implicar responsabilidade ou obrigação' por parte do Airbnb ou do anfitrião.

Os detalhes do crime, a resposta da empresa e o acordo foram reconstruídos a partir de registros policiais e judiciais e documentos confidenciais, bem como de entrevistas com pessoas que sabiam do caso. A moça, cujo nome foi protegido nos documentos legais e que pediu por meio de seu advogado para não ser identificada, não quis comentar. O advogado dela, também não.

Ben Breit, um porta-voz do Airbnb, diz que a empresa não tem o poder de manter as histórias fora da mídia e que, apesar do texto do contrato, a moça 'pode discutir se ela deseja responsabilizar alguém'. Ele acrescenta que o objetivo do Airbnb após o incidente era apoiar a sobrevivente de um 'ataque horrível' e que as questões políticas locais não tiveram nada a ver com sua resposta.

A maneira como o Airbnb tem lidado com crimes como aquele ocorrido em Nova York, que aconteceu durante uma amarga luta regulatória, mostra quão importante a equipe de segurança tem sido para o crescimento da empresa. O modelo de negócios do Airbnb se baseia na ideia de que estranhos podem confiar uns nos outros. Se essa premissa for danificada, isso poderá significar menos usuários e mais ações judiciais, sem mencionar uma regulamentação mais rígida.

Devido a toda essa importância, a equipe de segurança permanece envolta em sigilo. Os especialistas a chamam de 'caixa-preta'. Mas oito ex-membros e 45 outros atuais e ex-funcionários do Airbnb, familiarizados com o papel da equipe, a maioria dos quais falou sob condição de anonimato por medo de violar acordos de confidencialidade, forneceram um raro vislumbre de suas operações e lutas internas.

O trabalho, dizem os ex-membros da equipe, é estressante, equilibrando os interesses frequentemente conflitantes dos hóspedes, dos anfitriões e da empresa. 'Houve situações em que tive de desligar o telefone e chorar', relembra um ex-agente. 'Isso é tudo que se pode fazer.'

Criado em 2008 pelos estudantes de design Chesky e Joe Gebbia, junto com o engenheiro Nate Blecharczyk, o Airbnb cresceu a partir do estranho couch surfing, uma alternativa às maiores empresas de hospedagem do mundo, com 5,6 milhões de inscritos, mais do que o número de quartos das sete

Superior Tribunal de Justiça

principais cadeias de hotéis juntas.

Seu valor de mercado de 90 bilhões de dólares – o preço das ações dobrou desde que a empresa abriu o capital em dezembro – demonstra quanto progresso os fundadores fizeram em cortejar investidores desde a época das vacas magras. Um dos primeiros capitalistas de risco do Vale do Silício que eles convidaram foi Chris Sacca, um dos pioneiros a apoiar Instagram, Twitter e Uber. Depois da apresentação, Sacca lembrou mais tarde, ele os puxou de lado e disse: 'Gente, isso é superperigoso. Alguém vai ser estuprado ou assassinado, e o sangue vai estar em suas mãos'. Ele não quis investir.

Desde o início, o Airbnb encorajou estranhos a se conectar online, fazer câmbio, para só então se encontrar na vida real, e muitas vezes acabar até dormindo sob o mesmo teto. É algo entre uma plataforma de tecnologia e uma operadora de hotel — incapaz de negar a responsabilidade de garantir que seus usuários estejam seguros, como algumas empresas de tecnologia podem fazer, ou de fornecer guardas de segurança e outra equipe no local, como um hotel faria. O que torna a confiança e a segurança no Airbnb mais complicadas do que na Apple ou no Facebook 'é que o indivíduo está lidando com pessoas reais em casas de pessoas reais', diz Tara Bunch, chefe de operações globais do Airbnb.

No início, os cofundadores respondiam a todas as reclamações de atendimento ao cliente pelos próprios telefones celulares. Quando isso se tornou incontrolável, contrataram, então, uma equipe de suporte para chamadas de campo. Somente três anos depois, tendo ultrapassado 2 milhões de estadas reservadas, a empresa enfrentou sua primeira grande crise de segurança. Em 2011, uma anfitriã em São Francisco escreveu sobre isso quando voltou de uma viagem de trabalho e encontrou a casa saqueada. Seus 'hóspedes' destruíram roupas, queimaram seus pertences e abriram um buraco na porta de um armário trancado para roubar seu passaporte, cartão de crédito, laptop e discos rígidos, bem como as joias de sua avó.

Em uma postagem de acompanhamento, a anfitriã escreveu que um cofundador do Airbnb a havia contatado e, em vez de oferecer apoio, pediu que ela retirasse a história de seu blog, dizendo que isso poderia prejudicar uma próxima rodada de financiamento. Logo o #RansackGate se tornou uma tendência no Twitter, e o incidente se transformou em um curso intensivo de gerenciamento de crises. O resultado: um pedido público de desculpas de Chesky, uma garantia de danos de 50.000 dólares para anfitriões (que de lá para cá aumentou para 1 milhão de dólares), uma linha direta de suporte ao cliente 24 horas e um novo departamento de confiança e segurança.

À medida que a empresa crescia, também crescia o número de incidentes perigosos – tudo, desde anfitriões jogando malas pela janela até câmeras escondidas, vazamentos de gás e agressões sexuais. Em 2016, a equipe de segurança estava sobrecarregada com ligações, muitas delas de pouca importância, e o Airbnb começou a treinar contratados em centrais de atendimento ao redor do mundo para lidar com a enxurrada de reclamações. O Airbnb diz que menos de 0,1% das estadas resultam em algum problema de segurança relatado, mas com mais de 200 milhões de reservas por ano, ainda são muitas viagens com finais ruins. Apenas os problemas mais graves são transferidos para a equipe de segurança interna.

Essa equipe é composta de cerca de 100 agentes em Dublin, Montreal, Singapura e outras cidades. Alguns de seus membros têm experiência em serviços de emergência ou militares. Eles têm autonomia para gastar o que for necessário para fazer as vítimas se sentir apoiadas, incluindo o pagamento de voos, acomodação, alimentação, aconselhamento, despesas com saúde e testes

Superior Tribunal de Justiça

para doenças sexualmente transmissíveis para sobreviventes de estupro.

Um ex-agente que trabalhou no Airbnb por cinco anos descreve a abordagem como 'atirar com um canhão de dinheiro'. A equipe transferiu hóspedes para quartos de hotel por um custo dez vezes maior que o valor da reserva, pagou por férias de volta ao mundo e até mesmo assinou cheques para sessões de aconselhamento canino. 'Fazemos de tudo para garantir que qualquer pessoa afetada em nossa plataforma seja assistida', diz Bunch. 'Realmente não nos preocupamos com a marca ou a imagem. Esses detalhes se acertam por si, desde que façamos a coisa certa.'

Ex-agentes lembram casos em que tiveram de aconselhar hóspedes escondidos no guarda-roupa ou que fugiam de cabanas isoladas depois de ser agredidos por anfitriões. Às vezes, os convidados eram os perpetradores, como no caso de um incidente em que um foi encontrado na cama, nu, com a filha de 7 anos de seu anfitrião. Os agentes tiveram de contratar equipes especializadas em fluidos corporais para limpar sangue de tapetes, providenciar profissionais para cobrir buracos de bala nas paredes e lidar com anfitriões que encontraram restos mortais desmembrados.

O trabalho pode ser tão estressante que os agentes têm acesso a salas de relaxamento com iluminação reduzida para criar uma atmosfera tranquila para atender chamadas angustiantes. E isso pode custar caro. Alguns ex-agentes dizem que sofrem de fadiga da compaixão. No exercício da função, tentaram lembrar que tudo o que acontece na vida pode acontecer no Airbnb. Essa perspectiva foi instilada em novos recrutas durante sessões de treinamento de 12 semanas: assim como casas noturnas não podem eliminar ataques sexuais e hotéis não podem conter o tráfico humano, o Airbnb não pode impedir que indivíduos mal-intencionados usem sua plataforma.

A empresa diz que seus agentes de segurança são treinados para priorizar os clientes em crise, mas muitos entendem que têm o duplo papel de proteger a imagem pública do indivíduo e a do Airbnb. Em casos delicados, de acordo com alguns ex-agentes, eles foram incentivados a obter um acordo de pagamento assinado o mais rápido possível.

Até 2017, dizem outros informantes, todo contrato vinha com uma cláusula de sigilo que impedia o destinatário de falar sobre o que havia acontecido, fazer novas solicitações de dinheiro ou processar a empresa. Essa prática terminou quando o movimento #MeToo mostrou como os acordos de sigilo estavam sendo usados para proteger indivíduos e empresas famosos contra consequências de alegações de má conduta. O Airbnb substituiu a cláusula de confidencialidade de seu acordo de pagamento por outra mais restrita, que diz que os destinatários não podem discutir os termos do acordo ou insinuar que seja uma admissão de conduta irregular.

A empresa se recusou a comentar os termos dos acordos ou o orçamento da equipe de segurança. Mas um documento confidencial visto pela Bloomberg Businessweek mostra que, nos últimos anos, o Airbnb gastou uma média de cerca de 50 milhões de dólares anuais em pagamentos a anfitriões e hóspedes, incluindo acordos judiciais e danos às moradias. (A empresa diz que a maioria de seus pagamentos está relacionada a danos à propriedade sob seu programa de seguro de garantia de anfitrião, e que até mesmo acordos de seis dígitos são 'excepcionalmente raros'.)

Como muitas empresas do Vale do Silício, o Airbnb cresceu com a força de um padrão de crescimento a qualquer preço – avançando para as cidades, contornando as regulamentações, ganhando a preferência do público e alcançando a popularidade tão rápido que, quando os funcionários perceberam o

Superior Tribunal de Justiça

que estava acontecendo, eles já não tinham mais chance de controlá-lo. Batalhas regulatórias estouraram em todo o mundo, a mais tóxica tendo ocorrido em Nova York em 2015.

A cidade conduziu operações secretas para expor aluguéis ilícitos de menos de 30 dias e ordenou que a empresa fornecesse endereços de seus locadores, gerando anos de batalhas legais. O Airbnb contratou pesquisadores da concorrência para investigar os antecedentes de seus críticos e pagou pelos anúncios de ataque.

No início de 2016, após o ataque perto da Times Square, os agentes de segurança fizeram o que foram treinados para fazer: oferecer conforto e assistência às vítimas. Mas a possibilidade de um processo judicial aumentou os riscos. Chris Lehane, um ex-agente político do presidente Bill Clinton, foi contratado pelo Airbnb como chefe de política global e comunicações alguns meses antes do incidente. Membros da empresa dizem que Lehane, autor de *Masters of Disaster* ('Mestres do desastre', numa tradução livre), livro de 2014 sobre 'a obscura arte do controle de danos', temia que o caso pudesse ser usado por oponentes para tirar o Airbnb dos negócios. (Lehane não quis ser entrevistado.)

O problema com as chaves não foi resolvido facilmente. Arranjos como o usado pelo anfitrião da Rua 37 Oeste são comuns no sistema de aluguel de curto prazo — uma loja de malas e bagagens ao lado do prédio se autoanunciava online como 'um local conveniente para pegar as chaves do Airbnb'. Mas essas práticas podem ser perigosas, com as chaves passando por várias mãos desconhecidas.

William Delaino, um inquilino de longa data do terceiro andar do prédio da Rua 37 Oeste, lembra que os amigos da mulher tocaram a campainha naquela noite, sem obter nenhuma resposta dela. 'Havia algumas unidades do Airbnb no prédio, e eu estava acostumado com esse tipo de coisa vindo de viajantes estrangeiros', diz ele. Ele estima que quatro das 12 unidades do prédio estavam sendo alugadas no Airbnb na época. Seu proprietário, Kano Real Estate Investors LLC, não quis comentar. Mas após o ataque, dizem os inquilinos, ele atualizou os aluguéis para tornar proibitivos os anúncios de seus apartamentos no Airbnb.

Os policiais tiveram sorte porque o suposto estuprador, Junior Lee, retornou com as chaves. Ele foi acusado de agressão sexual predatória, com pena máxima de prisão perpétua. Um promotor disse ao juiz que Lee, de 24 anos, era um 'criminoso de carreira' com 40 condenações por contravenção, de acordo com as transcrições do tribunal. Lee se declarou inocente, e a fiança foi fixada em 250.000 dólares.

O Airbnb escapou de ser mencionado não apenas na mídia e na acusação mas também no boletim de ocorrência e nas denúncias feitas pelos promotores. Nem há nada no registro público sobre como Lee conseguiu as chaves. Seu advogado, Evan Rock, se recusou a comentar o caso. Lee, que foi considerado mentalmente incapaz, está sob custódia aguardando um exame mais aprofundado, mas mesmo se for a julgamento não está claro se o papel da empresa será um problema ou se o mistério das chaves será algum dia resolvido.

A responsabilidade potencial do Airbnb por não adotar uma política de troca de chaves mais rígida não será um problema, graças ao acordo de 7 milhões de dólares, que surgiu depois que o advogado da mulher, Jim Kirk, da Kirk Firm em Nova York, enviou uma carta ameaçando uma ação legal. Embora o acordo não impeça a mulher de cooperar com os promotores, ele a impede de culpar ou processar a empresa. Isso foi especialmente importante para o Airbnb

Superior Tribunal de Justiça

porque não foi a mulher que alugou o apartamento, então ela não assinou o contrato de 10.000 palavras de serviços da empresa — outra maneira importante pela qual o Airbnb mantém incidentes fora dos tribunais e fora da opinião pública.

Qualquer pessoa que se cadastra no site é obrigada a assinar esse contrato, que proíbe reivindicações legais por danos ou estresse decorrentes de uma estada e exige arbitragem confidencial em caso de alguma disputa. Ex-agentes de segurança estimam que a empresa lida com milhares de acusações de agressão sexual todos os anos, muitas envolvendo estupro. No entanto, apenas um caso relacionado a uma agressão sexual foi movido contra o Airbnb nos tribunais dos Estados Unidos, de acordo com uma revisão de ações judiciais estaduais e federais disponíveis eletronicamente. Os advogados das vítimas dizem que os termos de serviço representam um importante argumento.

Algo semelhante ocorreu quando Carla Stefaniak, residente na Flórida, foi assassinada enquanto comemorava seu 36º aniversário na Costa Rica em 2018. A família entrou com uma ação contra a empresa no final daquele ano. Os restos em decomposição de Stefaniak foram descobertos semienterrados, em sacos plásticos, a cerca de 300 metros do imóvel alugado no Airbnb. Um segurança do condomínio onde ela estava foi condenado pelo assassinato. O processo alegou que o Airbnb não conseguiu verificar os antecedentes do segurança, que estava trabalhando ilegalmente no país. A empresa resolveu o caso por um valor não revelado.

Vários incidentes fatais ocorreram em 2018 e 2019, além do assassinato de Stefaniak, enquanto a empresa se preparava para uma oferta pública inicial. Chesky, que se recusou a ser entrevistado para este artigo, queria saber por que casos como esse continuavam chegando até sua mesa e por que a empresa estava lidando mal ou atrasando as ações de segurança, de acordo com pessoas familiarizadas com sua reação. A resposta à segunda pergunta era que a equipe de segurança estava com falta de pessoal. Quando os executivos perceberam isso, houve uma movimentação. No início de 2019, a equipe de segurança foi separada da de confiança, colocada na divisão de suporte à comunidade e recebeu adicionais de recursos humanos e de engenharia.

Mas as tragédias continuaram acontecendo. Naquele mês de maio, seis turistas brasileiros, dois deles crianças, morreram de envenenamento por monóxido de carbono dentro de uma locação do Airbnb em Santiago, no Chile. Um familiar ligou para a empresa antes de morrer, mas a resposta demorou porque ninguém no call center falava português. Chesky ficou furioso, dizem ex-funcionários.

Então, naquele Halloween, o Airbnb enfrentou um de seus incidentes mais trágicos: um tiroteio em uma casa de quatro quartos de 1,2 milhão de dólares em Orinda, Califórnia, cerca de 30 quilômetros a leste de São Francisco. A casa, que havia sido objeto de inúmeras reclamações à polícia e à cidade, estava reservada para uma noite. O hóspede, que havia sido denunciado ao Airbnb por deixar uma bala em outro imóvel poucos dias antes, acionando um aviso de segurança interno, então anunciou uma 'festa na mansão' nas redes sociais. Mais de 100 pessoas estavam lá quando um atirador abriu fogo, matando cinco.

Em dezembro daquele ano, o Airbnb anunciou 150 milhões de dólares em gastos adicionais nos itens confiança e segurança. Introduziu uma linha direta 24 horas por dia, sete dias por semana, que oferece aos locatários acesso imediato a um agente de segurança; criou um sistema para sinalizar reservas de alto risco; baniu usuários com menos de 25 anos e sem histórico de comentários positivos para reservar um Airbnb na área onde moram; e parou de

Superior Tribunal de Justiça

permitir estadas de uma noite durante o Halloween, 4 de Julho e véspera de Ano-Novo.

Muitas dessas medidas foram focalizadas nos Estados Unidos – e implementá-las globalmente tem sido um desafio, dadas as diferentes culturas, costumes e regulamentações nos 191 países onde o Airbnb opera. A empresa também tem debatido se deve forçar os usuários a fornecer um documento de identidade oficial, mas optou por não fazê-lo para evitar a exclusão de anfitriões e convidados em países onde a carteira de identidade é um documento raro.

No início de 2020, quando a pandemia começou, acabaram-se as viagens enquanto os países fechavam suas fronteiras e o mundo ficava em lock-down. O Airbnb perdeu 80% de seus negócios em oito semanas. A equipe de segurança recebeu uma enxurrada de ligações relacionadas a infecções. Para piorar as coisas, os profissionais promotores de festas começaram a transformar os aluguéis do Airbnb em casas noturnas, oferecendo DJs ao vivo e serviço de bar. Centenas de foliões embriagados e sem máscara foram soltos nos subúrbios dos Estados Unidos, esgotando os recursos da polícia, enfurecendo os funcionários da saúde pública e sobrecarregando a equipe de segurança.

Em maio passado, Chesky caiu em prantos diante de sua webcam durante uma reunião com toda a empresa, na qual anunciou que 25% da força de trabalho seria cortada. As demissões já eram esperadas. O que foi um choque para muitos é que toda a equipe de segurança em Portland, Oregon, incluindo 25 dos agentes mais experientes da empresa, foi dispensada.

Nada disso foi relatado na época e não interferiu no IPO. Após a abertura das negociações em dezembro, o Airbnb atingiu um dos maiores rallies já registrados no primeiro dia, elevando a riqueza de cada fundador para mais de 10 bilhões de dólares. Sacca, o investidor que rejeitou a startup 13 anos antes, tuitou seus parabéns. 'Eu deixei o pior cenário me impedir de ver o cenário provável', escreveu ele. 'Cada plataforma terá alguns maus participantes, mas a maioria dos humanos são boas pessoas. Eles sabiam disso. Eu não escutei.'

Mais de cinco anos após o ataque à Rua 37 Oeste, o Airbnb ainda não definiu regras claras sobre as chaves. No final, pouco foi feito além de postar informações online sobre a entrada sem chave e trabalhar com vários chaveiros para reduzir o custo de implementação. Fazer mais teria sido difícil porque o Airbnb não pode ditar como os anfitriões acessam a própria casa, o que poderia desencorajá-los a entrar na plataforma. O argumento dos negócios venceu. Pode-se ver as evidências em cidades ao redor do mundo: pequenos cofres pendurados nas grades da cerca, prontos para que o próximo hóspede do Airbnb pegue as chaves." (https://www.google.com.br/amp/s/exame.com/revista-exame/a-caixa-preta-do-airbnb/amp/ - acessado em 10/8/2021)

A matéria, conquanto possa ser considerada alarmista, só revela quão importante e complexa é a tarefa de regulamentar a prática dessa específica atividade, que, diante das inúmeras peculiaridades, não pode se socorrer apenas dos modelos previstos no atual ordenamento jurídico.

Por enquanto, como bem ressaltado pelo Ministro Luis Felipe Salomão, está em trâmite apenas o Projeto de Lei nº 2.474/2019, de autoria do Senador Angelo Coronel, que

Superior Tribunal de Justiça

propõe a alteração da Lei nº 8.245/1991, "*para disciplinar a locação de imóveis residenciais por temporada por meio de plataformas de intermediação ou no âmbito da economia compartilhada*", fazendo inserir o art. 50-A ao referido estatuto legal, com a seguinte redação:

"Art. 50-A. É vedada a locação para temporada contratada por meio de aplicativos ou plataformas de intermediação em condomínios edilícios de uso exclusivamente residencial, salvo se houver expressa previsão na convenção de condomínio prevista no art. 1.333 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil)." (grifou-se)

Sem embargo dos diversos questionamentos jurídicos que se poderiam apresentar à referida proposta legislativa, entende-se ser essa a tese mais adequada para a solução da presente controvérsia, construída a partir da interpretação do art. 1.336, IV, do Código Civil, independentemente do enquadramento legal conferido à atividade e da forma de divulgação utilizada.

A possibilidade de haver previsão expressa na convenção condominial permitindo a referida prática, a propósito, vem em socorro daqueles empreendimentos condominiais previamente concebidos para esse fim, em que os respectivos condôminos assumem tal condição com absoluta ciência dessa finalidade, bem como daqueles que, embora assim não concebidos originariamente, possuem vocação para esse tipo de exploração econômica, a depender da vontade dos condôminos, sempre observado o quórum exigido para deliberações dessa natureza.

Por fim, sendo a destinação residencial prevista em convenção condominial requisito suficiente para obstar a prática em questão, torna-se inócua a discussão quanto à eventual existência de vícios na realização da assembleia na qual foi aprovada a proposta de proibir a locação de unidades autônomas por prazo inferior a 90 (noventa) dias, matéria que, ademais, não foi trazida nas razões do recurso especial.

Ante o exposto, nego provimento ao recurso especial.

É o voto.

**CERTIDÃO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA**

Número Registro: 2020/0174039-6 **PROCESSO ELETRÔNICO REsp 1.884.483 / PR**

Números Origem: 00750005020178160014 750005020178160014

PAUTA: 14/09/2021

JULGADO: 14/09/2021

Relator

Exmo. Sr. Ministro **RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. ONOFRE DE FARIA MARTINS

Secretária

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : MARCELO JOSE BACCARIN COSTA
ADVOGADO : RICARDO HUMBERTO BORDIN - PR071891
RECORRIDO : CONDOMINIO EDIFICIO INFANTE DE SAGRES
OUTRO NOME : CONDOMÍNIO SANTANA RESIDENCE
ADVOGADO : DANILO SCHIEFER - PR036515
ASSISTENTE : AIRBNB IRELAND UC
ADVOGADOS : PEDRO OLIVEIRA DA COSTA - RJ097550
ANDRÉ MACEDO DE OLIVEIRA - DF015014
FELIPE EVARISTO DOS SANTOS GALEA - SP220280
SARAH RORIZ DE FREITAS - DF048643
JOSE EDUARDO MARTINS CARDOZO - SP067219
VITOR AUGUSTO JOSÉ BUTRUCE - DF056670
FERNANDA SZYSZKA BAPTISTA - RJ223027

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Coisas - Propriedade - Condomínio em Edifício - Assembléia

CERTIDÃO

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

"Adiado por indicação do Sr. Ministro Relator para a Sessão do dia 21/09/2021."

**CERTIDÃO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA**

Número Registro: 2020/0174039-6 **PROCESSO ELETRÔNICO REsp 1.884.483 / PR**

Números Origem: 00750005020178160014 750005020178160014

PAUTA: 14/09/2021

JULGADO: 21/09/2021

Relator

Exmo. Sr. Ministro **RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. DURVAL TADEU GUIMARÃES

Secretária

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : MARCELO JOSE BACCARIN COSTA
ADVOGADO : RICARDO HUMBERTO BORDIN - PR071891
RECORRIDO : CONDOMINIO EDIFICIO INFANTE DE SAGRES
OUTRO NOME : CONDOMÍNIO SANTANA RESIDENCE
ADVOGADO : DANILO SCHIEFER - PR036515
ASSISTENTE : AIRBNB IRELAND UC
ADVOGADOS : PEDRO OLIVEIRA DA COSTA - RJ097550
ANDRÉ MACEDO DE OLIVEIRA - DF015014
FELIPE EVARISTO DOS SANTOS GALEA - SP220280
SARAH RORIZ DE FREITAS - DF048643
JOSE EDUARDO MARTINS CARDOZO - SP067219
VITOR AUGUSTO JOSÉ BUTRUCE - DF056670
FERNANDA SZYSZKA BAPTISTA - RJ223027

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Coisas - Propriedade - Condomínio em Edifício - Assembléia

SUSTENTAÇÃO ORAL

Dr. RICARDO HUMBERTO BORDIN, pela parte RECORRENTE: MARCELO JOSE BACCARIN COSTA

Dr). JOSE EDUARDO MARTINS CARDOZO, pela parte ASSISTENTE: AIRBNB IRELAND UC

CERTIDÃO

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

Após o voto do Sr. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, negando provimento ao recurso especial, pediram vista simultânea os Srs. Ministros Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro. Aguardam a Sra. Ministra Nancy Andrighi e o Sr. Ministro Paulo de Tarso Sanseverino.

**CERTIDÃO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA**

Número Registro: 2020/0174039-6 **PROCESSO ELETRÔNICO REsp 1.884.483 / PR**

Números Origem: 00750005020178160014 750005020178160014

PAUTA: 09/11/2021

JULGADO: 09/11/2021

Relator

Exmo. Sr. Ministro **RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. Dra. MARIA IRANEIDE OLINDA SANTORO FACCHINI

Secretária

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : MARCELO JOSE BACCARIN COSTA
ADVOGADO : RICARDO HUMBERTO BORDIN - PR071891
RECORRIDO : CONDOMINIO EDIFICIO INFANTE DE SAGRES
OUTRO NOME : CONDOMÍNIO SANTANA RESIDENCE
ADVOGADO : DANILO SCHIEFER - PR036515
ASSISTENTE : AIRBNB IRELAND UC
ADVOGADOS : PEDRO OLIVEIRA DA COSTA - RJ097550
ANDRÉ MACEDO DE OLIVEIRA - DF015014
FELIPE EVARISTO DOS SANTOS GALEA - SP220280
SARAH RORIZ DE FREITAS - DF048643
JOSE EDUARDO MARTINS CARDOZO - SP067219
VITOR AUGUSTO JOSÉ BUTRUCE - DF056670
FERNANDA SZYSZKA BAPTISTA - RJ223027

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Coisas - Propriedade - Condomínio em Edifício - Assembléia

CERTIDÃO

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

"Adiado por indicação do Sr. Ministro Marco Aurélio Bellizze para a Sessão do dia 23/11/2021."

RECURSO ESPECIAL Nº 1.884.483 - PR (2020/0174039-6)

VOTO-VISTA

O SENHOR MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE:

Conforme bem delimitado pelo relator, Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, a controvérsia submetida ao exame do colegiado está em saber se é lícita a deliberação de assembleia condominial de proibir "**a locação de unidades autônomas por prazo inferior a 90 (noventa) dias**", no caso, viabilizada por meio de plataformas digitais (a exemplo da *airbnb*).

O Relator, em seu judicioso voto, entendeu por bem negar provimento ao recurso especial, com fundamentação diversa da adotada pelo Tribunal de origem, reputando lícita a deliberação da assembleia condominial que proibiu a locação das unidades autônomas por prazo inferior a noventa dias, e, por consequência, mantendo a improcedência da ação promovida pelo condômino-recorrente.

Para tanto, S. Exa adotou os seguintes fundamentos:

i) Irrelevância, para o deslinde da controvérsia, do meio pelo qual se dá a disponibilização de espaços ociosos (um imóvel inteiro ou de um cômodo) a terceiros, se por meio de plataformas digitais, por intermédio de imobiliárias, por simples panfletos afixados nas portarias dos edifícios, anúncios em classificados, etc. Pontificou S. Exa. que "a forma pela qual determinado imóvel é disponibilizado para uso de terceiros não é 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 litígios"

ii) Inviabilidade de se enquadrar, genérica e abstratamente, a atividade de disponibilização de imóveis para uso de terceiros por meio de plataformas digitais em alguma das disciplinas do atual ordenamento jurídico, sobretudo porque, tal como assentou o Ministro Luis Felipe Salomão, em seu voto vencido, por ocasião julgamento do Resp 1.819.075/RS, "os contratos relativos às negociações realizadas pelas plataformas digitais encerram uma multiplicidade de modalidades negociais a serem definidas, portanto, pelo intérprete, de acordo com os contornos delineados na hipótese". Anotou o

relator, no ponto, que esse enquadramento legal apresenta maior relevância apenas quando se contrapõem em juízo os interesses daquele que disponibiliza o imóvel para uso (locador/hospedeiro) e do terceiro que o utiliza (locatário/hóspede). "Diversa é a hipótese dos autos, em que o conflito se verifica na relação entre proprietário do imóvel que disponibiliza para uso de terceiros e o próprio condomínio no qual o imóvel está inserido, atingindo diretamente os interesses dos demais condôminos, caso em que se impõe observar as regras relativas ao condomínio edilício, previstas no Código Civil;

iii) Entende S. Exa. que o "cerne da controvérsia [...] está em definir, a partir de um juízo de razoabilidade e proporcionalidade da medida restritiva, contraposta ao direito de propriedade, se **é ou não possível a disponibilização de imóveis situados em condomínios para uso diverso daquele previsto na respectiva convenção** ["destinação de uso das unidades autônomas para fins exclusivamente residenciais"], não importando se tal prática ocorre por meio de plataformas eletrônicas ou outro meio qualquer";

iv) **a exploração econômica de unidades autônomas mediante locação por curto ou curtíssimo prazo, caracterizadas pela eventualidade e pela transitoriedade, não se compatibiliza com a destinação exclusivamente residencial atribuída ao condomínio réu;**

v) a inegável 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 às eventuais restrições impostas com fundamento na destinação prevista na convenção condominial.

Na sessão de julgamento do dia 21/9/2021, pediu-se vista em conjunto com o Ministro Moura Ribeiro, para melhor refletir sobre a questão posta em julgamento, de expressiva repercussão social e econômica, inserida que está na novel *economia de compartilhamento*, em que se maximiza a utilização dos recursos humanos, físicos e intelectuais, por meio da mutualização dos bens, espaços e instrumentos, com ênfase no uso e não na propriedade, geralmente intermediadas por plataformas de *internet*.

A par dos substanciosos fundamentos expendidos pelo Relator, que, com maestria, apresentou todo o panorama fático e jurídico que circunscreve a matéria posta em julgamento, chegando à conclusão que se me afigura absolutamente adequada — a qual, já adianto, adiro integralmente —, **ousou divergir em parte da fundamentação apresentada por S. Exa.**, sobretudo a respeito da compreensão de que a locação em exame (a qual, em minha compreensão, em nada se afasta da locação por temporada prevista no art. 48 da Lei n. 8.245/1991) não se compatibilizaria com a destinação exclusivamente residencial atribuída ao condomínio réu.

Veja-se que este ponto guarda grande repercussão de ordem prática, pois, se reconhecermos que a locação, tal como se dá na hipótese dos autos, desborda da finalidade residencial, estabelecida, em geral, nas convenções de condomínio, a implementação desse modo de exploração econômica da unidade autônoma somente será possível pela unanimidade de votos dos condôminos, nos termos do art. 1.351 do Código Civil, o que não me parece ser adequado.

Dispõe o art. 1.351 do Código Civil, *in verbis*:

Art. 1.351. Depende da aprovação de 2/3 (dois terços) dos votos dos condôminos a alteração da convenção; **a mudança da destinação do edifício, ou da unidade imobiliária, depende da aprovação pela unanimidade dos condôminos.**

Pelo que se depreende do voto do Relator, em sua parte final, S. Exa. também compreende que esse tipo de exploração econômica, caso venha a ser implementada por alteração da convenção condominial, demandaria o assentimento da maioria dos condôminos, e não da unanimidade, conforme se extrai do seguinte excerto, que peço venia para transcrever:

[...]

A possibilidade de haver previsão expressa na convenção condominial permitindo a referida prática, a propósito, vem em socorro daqueles empreendimentos condominiais previamente concebidos para esse fim, em que os respectivos condôminos assumem tal condição com absoluta ciência dessa finalidade, bem como daqueles que, embora assim não concebidos originariamente, possuem vocação para esse tipo de exploração econômica, **a depender da vontade da maioria dos condôminos**, sempre observado o quórum exigido para deliberações dessa natureza.

Ocorre que, partindo-se justamente da premissa adotada pelo Relator de

que a locação em exame não se compatibilizaria com a destinação exclusivamente residencial atribuída ao condomínio réu — da qual ora se dissuade —, a implementação desse modo de exploração econômica dependeria, segundo o dispositivo legal acima transcrito, da unanimidade de votos — e não da maioria —, para aprovação da correlata alteração da convenção condominial.

Nesse passo, tem-se, ainda, que o enquadramento legal da atividade de disponibilização de imóveis para terceiro (independentemente do meio) mostra-se de todo relevante, *permissa venia*, para a correta regulação da relação jurídica estabelecida entre o dono da unidade autônoma, que disponibiliza o imóvel a terceiros, e o condomínio, que representa os interesses dos demais condôminos.

Sobre estes pontos, conforme se passa a demonstrar, é que reside, propriamente, a divergência de fundamentação, que, segundo penso, tem sérias implicações de ordem prática, que esta Corte de Justiça não pode deixar de considerar.

De início, relevante consignar, tal como constou do voto do relator, que a subjacente ação destina-se a anular deliberação da assembleia condominial, tomada pela maioria de votos, segundo o quórum legal (de 2/3 dos condôminos), que proibiu "**a locação de unidades autônomas por prazo inferior a 90 (noventa) dias**", independentemente do modo pelo qual esta seria viabilizada.

Embora não fosse a questão central aventada pela parte demandante, é certo que o Tribunal de origem, **justamente em razão da utilização da plataforma digital *airbnb*** para viabilizar a referida locação **(de prazo inferior a 90 - noventa - dias)**, **qualificou o negócio jurídico como sendo o de *hospedagem***, o que, em sua compreensão, ofenderia o art. 1.228, § 1º, do Código Civil, que preceitua que o direito de propriedade deve ser exercido em consonância com as finalidades econômicas e sociais; e o art. 1.336, IV, do mesmo diploma legal, que impõe ao condômino **o dever de conferir a sua unidade a mesma destinação que tem a edificação** e não utilizar de maneira prejudicial ao sossego, salubridade e segurança dos demais ou aos bons costumes.

Como se constata, a utilização de plataforma digital para a viabilização da locação em exame constituiu o fundamento estrutural do acórdão recorrido e, justamente por isso, a correlata matéria foi objeto de devolução a esta Corte de Justiça, por meio do presente recurso especial, razão pela qual é de rigor o seu enfrentamento.

Nesse ponto, aliás, adiro integralmente as considerações feitas pelo eminente relator quanto a absoluta irrelevância, seja para o deslinde da controvérsia, seja principalmente para o enquadramento legal do negócio jurídico em exame, o meio pelo qual se dá a disponibilização de espaços a terceiros, *se por meio de plataformas digitais, por intermédio de imobiliárias, por simples panfletos afixados nas portarias dos edifícios, anúncios em classificados, etc.*

Efetivamente, o simples fato de a disponibilização de espaços a terceiros dar-se por meio de plataforma digital não tem o condão, por si, de qualificar o negócio jurídico ali ofertado como sendo, indistintamente, o de contrato de hospedagem, como impropriamente entendeu o Tribunal de origem.

Na verdade, as plataformas digitais do segmento de disponibilização de espaços a terceiros encampam diversas modalidades de negócios jurídicos.

Cabe, assim, ao intérprete, em atenção aos contornos delineados em cada caso concreto, identificar o modo como se dá a disponibilização, enquadrando-a no ordenamento jurídico nacional — se houver, naturalmente, subsunção —, para então aferir, primeiro, se haveria ou não descompasso com a finalidade residencial geralmente prevista nas convenções condominiais e, segundo, caso haja compatibilidade, se a proibição condominial desse tipo de disponibilização mostra-se razoável e proporcional, segundo os deveres impostos por lei aos condôminos.

Como bem explicitou o Relator, a plataforma digital *airbnb*, admitida no feito com assistente simples do recorrente, atua, **inclusive**, na disponibilização de espaços pertencentes a empresa de hospitalidade profissional, que pode ser enquadrada na disciplina da Lei n. 11.771/2008, por configurar típica hipótese de contrato de hospedagem celebrado de maneira formal e profissionalizada.

Esse tipo de *hospedagem* dá-se, naturalmente, em empreendimento condominial previamente concebido para esse fim, sendo improvável a existência de conflito de interesses tal como o retratado nos presentes autos.

Outra modalidade de negócio jurídico encampada por plataforma digital do segmento de disponibilização de espaços a terceiros ficou bem retratada no julgamento do

Resp 1.819.075/RS, pela Quarta Turma do STJ.

Naquele caso, o condômino procedeu, por meio de plataforma digital, à "locação fracionada, parcial, de dois de seus imóveis -, alugando, separadamente, para distintas pessoas, quartos existentes em cada unidade habitacional, disponibilizando serviços de *internet* e de lavanderia", **o que ensejou o ajuizamento de ação de obrigação de fazer pelo Condomínio, sob o argumento central de que tal forma de hospedagem desbordaria, por completo, da finalidade residencial estabelecida na convenção de condomínio.**

A Quarta Turma do STJ, por maioria de votos, compreendeu, segundo a modalidade negocial ali discutida, que o "aluguel informal e fracionado de quartos existentes num imóvel para hospedagem de distintas pessoas estranhas entre si, com a prestação de uma série de serviços adicionais (como serviços de lavanderia, de *internet*), caracteriza, em verdade, um **"contrato atípico de hospedagem", sem o inerente profissionalismo (exigido pela Lei n. 11.771/2008).**

O voto condutor, proferido pelo eminente Ministro Raul Araújo, foi cuidadoso em evidenciar que o contrato atípico de hospedagem, ali em análise, não se confunde com o contrato de hospedagem tratado na Lei N. 11.771/2008, **tampouco com o de locação por temporada, deixando registrado, em relação a este último que:**

[...] Ocorre que a divergência entre os litigantes não está em que os ora recorrentes possam alugar regularmente seus apartamentos por período mais duradouro a determinados inquilinos, mas sim na prática frequente e continuada de, mediante remuneração, admitirem e acolherem terceiros, estranhos entre si, em cômodos existentes nos apartamentos, por curtos períodos de tempo, com considerável rotatividade de ocupantes, ameaçando potencialmente a segurança das moradias situadas no edifício residencial.

Sobre a locação por temporada, estabelece o art. 48 da Lei de Locações, Lei 8.245/91:

[...]

Como se vê, 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 sem vínculo 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.**

Reconheceu-se, ao final, que **a disponibilização de espaços a terceiros,**

por meio do contrato atípico de hospedagem, devidamente dissecado na fundamentação supratranscrita, caracteriza destinação contrária à finalidade residencial prevista na convenção condominial.

Segundo consignado por S. Exa.:

Com isso, fica o condômino obrigado a “dar às suas partes a mesma destinação que tem a edificação” (CC, art. 1.336, IV), ou seja, destinação residencial, carecendo de expressa autorização para dar destinação diversa, inclusive para a relativa à hospedagem remunerada, por via de contrato atípico.

Nessa linha de intelecção, procede a pretensão do Condomínio Edifício autor de, com base na Convenção condominial, vedar o uso das unidades condominiais para fins de hospedagem remunerada, com múltipla e concomitante locação de aposentos existentes nos apartamentos, a diferentes pessoas, por curta temporada.

A forma de utilização do imóvel pretendida pelos recorrentes altera a finalidade residencial do Edifício, exigindo relevantes adaptações na estrutura de controle de entrada e saída de pessoas e veículos do prédio, sob pena de ensejar potencial ameaça à segurança e ao sossego de todos.

Em *obiter dictum* — justamente porque a questão era meramente acessória para aquele caso — o Relator também fez a ressalva de que os próprios condôminos poderão deliberar em assembléia, **por maioria qualificada (de dois terços das frações ideais)** para permitir a utilização das unidades condominiais para fins de hospedagem, *in verbis*:

Não obstante isso, ressalva-se a possibilidade de que os próprios condôminos de um condomínio edifício residencial deliberem em assembleia, por maioria qualificada (de dois terços das frações ideais), permitir a utilização das unidades condominiais para fins de hospedagem, por intermédio de plataformas digitais ou outra modalidade de oferta, ampliando seu uso para além do estritamente residencial e, posteriormente, incorporem essa modificação à Convenção do Condomínio.

Sem prejuízo da robustez da fundamentação contida no voto condutor, proferido pelo Ministro Raul Araújo, também não se pode deixar de observar que, uma vez reconhecida a incompatibilidade do contrato atípico de hospedagem com a finalidade residencial da convenção condominial, eventual alteração da convenção condominial, nesse caso, exigiria, *data venia*, a deliberação da unanimidade dos condôminos, e não da maioria, nos termos do art. 1.351 do Código Civil.

É relevante perceber que a discussão ali travada estava em saber se a

disponibilização de espaços a terceiros *por meio de contrato atípico de hospedagem* não estaria de acordo com a finalidade residencial prevista na convenção de condomínio, o que, uma vez constatada, já seria suficiente para a procedência da ação de obrigação de não fazer.

Faz-se o presente apontamento quanto ao *quorum* apenas para registro, já que, como dito no início do presente voto, o enquadramento legal e a delimitação da finalidade do negócio jurídico em exame, se compatível ou não com a finalidade residencial, estabelecida na convenção condominial, tem repercussão de ordem prática na deliberação da assembleia condominial.

Retomando o raciocínio, as plataformas digitais do segmento de disponibilização de espaços a terceiros podem encampar, ainda — **e essa é a hipótese retratada nos presentes autos e que, segundo informa a Airbnb, abarca a grande maioria das locações anunciadas em sua plataforma** —, a denominada "*locação por temporada*", em que o proprietário promove a locação plena e formalizada de imóvel (o meio digital, aliás, é absolutamente consentâneo à forma escrita exigida para essa espécie de contrato), adequado a servir de "*residência temporária*" para determinado locatário e, por óbvio, seus familiares ou amigos, **por prazo não superior a noventa dias**.

Especificamente, *in casu*, é incontroverso que as locações promovidas pelo recorrente, por meio de plataforma digital e que passaram a ser proibidas pela deliberação condominial, tinham por objeto a integralidade do imóvel de que é titular ao locatário; não houve fragmentação do imóvel para acolher pessoas estranhas entre si; não era oferecido nenhum tipo de serviço aos locatários, tais como limpeza ou refeições; **e eram feitas em prazo inferior a noventa dias**.

Adotando-se também como premissa a constatação de que o meio pelo qual a locação é viabilizada é absolutamente indiferente para o enquadramento legal do negócio jurídico, tem-se que a locação em exame em absolutamente nada se afasta da *locação por temporada pura*, prevista no art. 48 da Lei de Locações.

Dispõe o art. 48 da Lei n. 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

Superior Tribunal de Justiça

imóvel.

Parágrafo único. No caso de a locação envolver imóvel mobiliado, constará do contrato, obrigatoriamente, a descrição dos móveis e utensílios que o guarnecem, bem como o estado em que se encontram.

Veja-se que o que caracteriza a locação por temporada é unicamente o fator tempo, a qual não pode, em hipótese alguma, extrapolar o período de 90 (noventa) dias. A lei, como visto, ainda aponta, de modo claramente exemplificativo, as finalidades desse tipo de locação destinada à "**residência temporária do locatário**", como *para a 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*.

Não me parece adequado valer-se do conceito jurídico de "residência", quando a própria lei utiliza o termo de modo atécnico, como se dá, a toda evidência, no art. 48 da Lei n. 8.245/1991.

O termo "residência", em seu sentido técnico, relaciona-se à concepção de permanência habitual e de definitividade anímica, o que se mostra, por definição, de todo incompatível com a própria limitação de tempo estabelecida no dispositivo legal que, para essa modalidade de locação *dita residencial*, fixa o prazo máximo de até noventa dias.

Ainda que possa parecer singela, ressaí claro que o termo *residencial*, adotado pela Lei de Locações, sobretudo quando se referiu à *locação por temporada (destinada à residência temporária do locatário)* teve o claro propósito de distinguir das locações comerciais (ou na dicção da lei, das *locações não residenciais*).

Penso que a exploração econômica do imóvel por meio de *locação por temporada*, limitada ao tempo de noventa dias — ou seja, de um a noventa dias — não desnatura a finalidade residencial do imóvel, porque o próprio legislador assim qualificou e definiu como sendo *residencial*. Em tal situação, a destinação do imóvel — pouco importando o propósito do locatário de ali se fixar por pouco ou muito tempo, dentro do período de noventa dias — continua a ser a morada do locatário e de sua família (ou de pessoas que guardem vínculos entre si). Toda e qualquer outra destinação do imóvel, que não a morada, é que tem o condão de atrair a locação *dita comercial*, na dicção da lei, *não residencial*.

Veja-se que o único critério adotado pelo legislador para delimitar a locação

destinada à denominada "**residência temporária do locatário**" foi o temporal, de modo muito objetivo, consigna-se.

Se a própria lei define um prazo máximo da locação para assim qualificá-la como sendo "de temporada", não se me afigura possível que o intérprete possa, diante da detida observância desse prazo máximo no caso em exame, desqualificá-lo, baseando-se justamente no fator tempo (*por considerar ser de curto ou curtíssimo espaço de tempo*).

Em assim procedendo, chegar-se-ia à conclusão de que toda e qualquer "locação por temporada", assim definida como aquela de prazo inferior a noventa dias, não se compatibilizaria com a destinação exclusivamente residencial da unidade autônoma, o que, *permissa venia*, não se me afigura adequado, afastando-se, aliás, do próprio tratamento legal ofertado a esse tipo de locação.

Ademais, a delimitação do que seria locação de *curto ou curtíssimo espaço de tempo* — *a meu juízo, desnecessária, já que se refere a período que necessariamente se presume inferior ao prazo máximo de noventa dias*, **critério legal definidor da "locação por temporada"** — nem sequer comportaria incursão no caso dos autos.

A esse propósito, não se pode perder de vista que a petição inicial giza e delimita os contornos da lide, não sendo possível que o provimento judicial, desses limites, desborde. A questão central, objeto da presente lide, é saber se a convenção condominial pode, por meio da aprovação da maioria dos condôminos, proibir "**a locação de unidades autônomas por prazo inferior a 90 (noventa) dias**", independentemente do modo pelo qual esta seria viabilizada.

Tem-se, desse modo, que *locação por temporada*, destinada à **residência temporária do locatário**", independentemente do meio pelo qual é viabilizada (no caso, por meio de plataforma digital) e do prazo, **desde que limitada ao período de noventa dias**, nos termos do art. 48 da Lei n. 8.245/1991, não se aparta, em regra, da destinação residencial estabelecida em convenção condominial.

Diz-se *em regra*, pois é preciso aferir, casuisticamente, se a locação por temporada não é desvirtuada, com a fragmentação do imóvel para acolher pessoas estranhas entre si; com oferecimento de serviços aos locatários, tais como limpeza ou refeições, etc, **caso em que se evidenciaria uma nítida finalidade comercial**, a desbordar, aí sim, da finalidade residencial prevista na Convenção condominial, como se

deu no caso já referido, julgado pela Quarta Turma do STJ.

Na hipótese dos autos, como assentado, cuida-se de *locação por temporada pura*, a qual, até por definição legal, coaduna-se com a finalidade residencial estabelecida na convenção condominial.

A esse propósito, destaco o voto proferido pelo Ministro Antônio Carlos, que, acompanhando o voto vencedor, procedeu a uma relevante distinção do caso ali em julgamento com a hipótese fática de maior aplicação (*locação por temporada pura*), deixando claro que, nesse último caso, não haveria desbordamento da finalidade residencial, **porém passível de restrição pela convenção condominial.**

Por reputar irretorquível o entendimento de S. Exa, o qual, penso, acabou por dar tratamento correto às duas situações cotejadas (uma tratada naqueles autos e a outra, em tese, de maior aplicação prática), transcrevo seu judicioso voto:

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.

Se tratássemos aqui de uma locação para temporada pura, sem a oferta de qualquer serviço adicional, ainda que avençada por meio de um aplicativo, possivelmente não teria a mesma sorte este recurso, ao menos sob a minha compreensão, ressalvada a hipótese de expressa vedação na convenção condominial, o que não se noticia neste caso.

É por esse motivo que entendo não ser este o processo mais adequado

para que dele se possa extrair uma abrangência maior e criar precedente específico sobre a questão envolvendo os aplicativos pelos quais os usuários oferecem seus imóveis para uso temporário (locação para temporada).

Isso porque existem diversas formas e modalidades para a disponibilização do bem a terceiros, podendo ser alugada apenas uma parte imóvel – como no caso sob exame – ou ainda o seu todo, com ou sem a oferta de serviços adicionais. É indiferente o meio pelo qual ele é divulgado ou a forma com que é feita a contratação, se por intermédio de um aplicativo, imobiliária, anúncio em jornal ou até

mesmo contato pessoal.

[...]

Em tais circunstâncias, **consigno e reafirmo meu entendimento pessoal de que a contratação realizada por meio de aplicativos em plataformas como o "AirBNB" não implica transformar, por si, a locação do imóvel em atividade comercial. São as características dos serviços prestados, aferidas caso a caso, que podem ensejar o reconhecimento da prestação de serviços de hospedagem, desqualificando a mera locação para temporada (prevista nos arts. 48, 49 e 50 da Lei do Inquilinato). O caso sob julgamento, portanto, resume-se a definir a utilização conferida aos imóveis da recorrente, porque o uso comercial da unidade é proibido pelo estatuto condominial. E como muito bem demonstrado pelo voto divergente, a situação descrita nos autos caracteriza uma modalidade atípica de hospedagem, evidenciando o uso comercial.**

Entendo que a convenção de condomínio tem poderes para disciplinar e vedar essa espécie de uso não residencial do imóvel.

Assim, com a vênia do relator, dirirjo de S. Exa, para reconhecer que a locação retratada nos presentes autos (*locação por temporada - limitada ao prazo de noventa dias*, destinada à residência temporária do locador) é de toda compatível com a finalidade residencial estabelecida na convenção condominial.

Aliás, dessa conclusão, nem sequer o condomínio réu divergiu.

Afinal, caso este tipo de locação destoasse da finalidade estabelecida na convenção condominial, bastaria ao condomínio promover uma ação de obrigação de não fazer contra o condômino. No caso, diversamente, foi o próprio condomínio que promoveu a alteração da convenção condominial, por maioria de votos (afinal, não há alteração de finalidade da destinação da unidade), para proibir a locação por período inferior a noventa dias, cuja validade o condômino questiona na presente ação.

Assim, com base nessa constatação — de que a locação por temporada não desborda da finalidade residencial estabelecida na convenção de condomínio — penso ser possível assentar que eventual e futura modificação da convenção condominial que passou a proibir esse tipo de exploração econômica do imóvel exigirá, de igual modo, a maioria qualificada de 2/3 (dois terços) dos condôminos, nos termos do art. 1.351 do Código Civil.

Identificado, segundo os contornos do caso concreto, que o negócio jurídico

em exame se enquadra na *locação por temporada*, compatível com a finalidade residencial, passa-se, por fim, a analisar se a deliberação condominial que proíbe a esse tipo de exploração econômica do imóvel, a limitar indiscutivelmente o direito de propriedade do condômino, mostra-se razoável e proporcional, segundo os deveres impostos por lei aos condôminos de modo geral.

Nesse ponto, determinante para o deslinde da questão, adiro integralmente a compreensão adotada pelo relator *"de ser inegável 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 às eventuais restrições impostas com fundamento na destinação prevista na convenção condominial"*.

Conquanto seja dado ao proprietário da unidade condominial usar e fruir seu imóvel da forma como melhor aprouver, desde que em consonância com sua destinação estabelecida na convenção condominial, esta liberdade, ainda assim, não é absoluta, encontrando limites nas regras condominiais destinadas a zelar pela harmonia e boa convivência da comunidade condominial.

Até o advento das plataformas digitais que potencializaram sobremaneira o compartilhamento dos bens, especificamente no segmento de disponibilização dos espaços a terceiros, não havia nem sequer interesse, por parte dos condomínios edilícios, de proibir a *locação por temporada* (limitada ao prazo de noventa dias), possivelmente porque esta modalidade de negócio jurídico, por sua sazonalidade, no mais das vezes, não repercutia, de modo contundente, na vida condominial.

Com o avanço tecnológico das plataformas digitais — facilitando a comunicação entre dono do imóvel e os possíveis interessados em locar o espaço, por preços cada vez mais acessíveis, sobretudo se comparado com estadias em hotéis —, a locação desses espaços passou a ser mais intensa, com maior rotatividade de locatários, em tempos cada vez menos espaçados entre uma locação e outra, o que passou a repercutir, inarredavelmente, na vida dos demais condôminos.

Esta maior rotatividade de pessoas estranhas no interior do condomínio, em menor espaço de tempo, propiciada pelo uso das plataformas digitais, embora insuficiente para modificar a natureza do negócio jurídico, bem como seu enquadramento legal (que,

inclusive, delimita sua finalidade *residencial*), são circunstâncias fáticas que afetam a convivência condominial, indiscutivelmente, e repercutem negativamente no sossego, na salubridade e na segurança dos demais condôminos.

Por essa razão, a exploração econômica do imóvel por meio da *locação por temporada* — lícita e condizente com a finalidade residencial —, na atual realidade dos acontecimentos, repercute sobremaneira na vida de todos os condôminos, razão pela qual se mostra absolutamente lícito e legítimo que a composição dos interesses contrapostos dê-se por meio de deliberação assemblear, prevalecendo a vontade da maioria qualificada (2/3).

Já se pode antever, assim, que a deliberação condominial que proíbe a locação da unidade por período inferior a noventa dias, tal como se deu na hipótese dos autos, não desborda da razoabilidade e da proporcionalidade.

No ponto, o voto do relator, com a percuciência que lhe é peculiar, bem evidenciou todas as repercussões ao sossego e à segurança dos demais condôminos, as quais me reporto e subscrevo na presente oportunidade.

Afigura-se-me irrepreensível a compreensão assentada pelo Relator de que a alta rotatividade de pessoas estranhas, em espaços de tempo cada vez menores entre uma locação e outra, "sem compromisso duraradouro com a comunidade na qual estão temporariamente inseridas", repercute na utilização dos espaços comuns (o uso ordinário das pessoas do condomínio é afetado pelo uso desmedido e excepcional dos locatários temporários, inclusive com incremento dos custos); no sossego e na salubridade das pessoas que vivem em condomínio e, principalmente, na segurança.

No ponto, a assistente simples do recorrente, *Airbnb*, defende que a deliberação assemblear que proíbe a *locação por período inferior a noventa dias* somente poderia ser válida se houvesse demonstração concreta, no caso dos autos, que a locação teria causado algum problema quanto à segurança, ao sossego e à salubridade dos demais condôminos, valendo-se de julgado que nenhuma aplicação tem ao caso dos autos (proibição de animais).

O juízo que ora se faz é quanto à razoabilidade e à proporcionalidade da proibição, reconhecendo-se, diversamente daquele caso, que, na atual realidade dos fatos, **é inerente a toda e qualquer *locação por temporada*, viabilizada por meio de**

plataforma digitais, a alta rotatividade de pessoas estranhas, em espaço de tempo cada vez menor entre uma locação e outra, o que repercute na vida dos demais condôminos, a autorizar deliberação assemblear destinada a proibir sua realização, se esta for a vontade da maioria dos demais condôminos, tão proprietários quanto o locador condômino.

Em resumo e esse é o ponto central da presente fundamentação: a deliberação condominial que proíbe a locação por temporada é legítima não porque desbordaria da finalidade residencial, circunstância, ao meu ver, absolutamente inócua na hipótese retratada nos presentes autos. A proibição é legítima pois, a despeito de a *locação por temporada* convergir com a finalidade residencial estabelecida na convenção condominial, esse tipo de exploração econômica da unidade, sobretudo em razão do modo como é ela atualmente operacionalizada e potencializada pelas plataformas digitais do segmento, produz, de modo intrínseco, intenso reflexo na vida condominial (no tocante à segurança, à harmonia e à salubridade), surgindo daí conflitos de interesses entre os condôminos.

Este conflito, segundo penso, não coloca em lados contrários, em um vértice, o dono da unidade, que teria seu direito de propriedade cerceado, e, em outro, a entidade condominial, que, genericamente, tutelaria interesses outros dos demais condôminos.

Na verdade, o conflito de interesses em questão diz respeito ao direito de propriedade de todos os condôminos, indistintamente, o qual, justamente por estar inserido em regime jurídico de condomínio edilício, não pode ser exercido ilimitadamente, mas, necessariamente, em adequação com as disposições da convenção condominial que expressam a vontade da maioria e contam com a aquiescência, ainda que implícita, de todos os condôminos.

Registre-se que os interesses contrapostos em exame (de um lado, de proibir a *locação por temporada*; de outro, de permitir), ostentam a mesma dignidade e são igualmente passíveis, em tese, de tutela.

As balizas de como o direito de propriedade deve ser exercido no âmbito do condomínio réu não de ser delimitadas pelos próprios titulares. A essa finalidade, a lei define o modo como eventual conflito de interesses a esse respeito

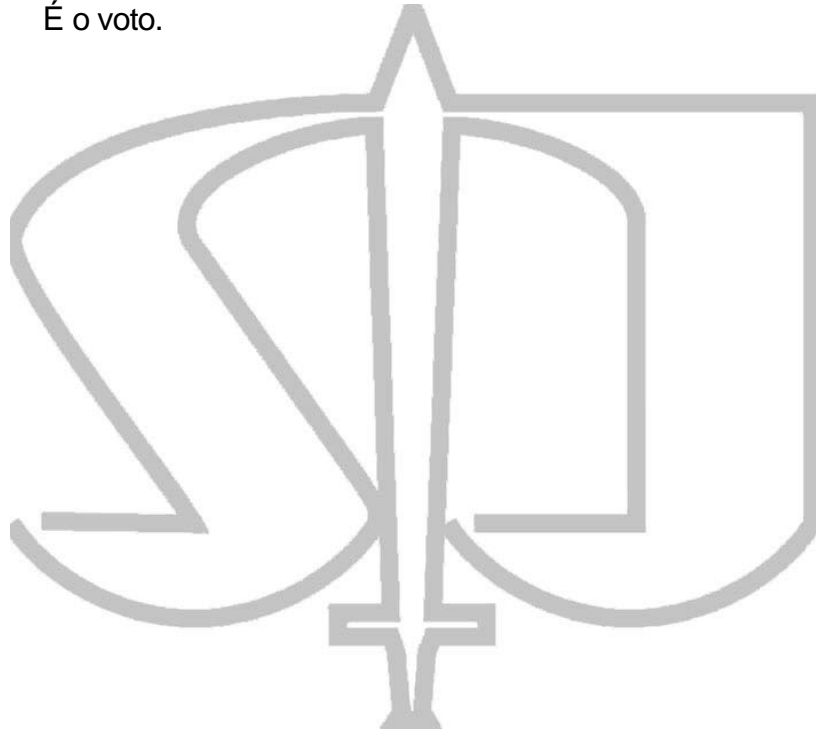
Superior Tribunal de Justiça

deve ser dirimido: pela deliberação majoritária, segundo o quórum legal (de 2/3), cuja conclusão deve ser aceita e observada, indistintamente, por todos.

Forçoso reconhecer, nesses termos, a legitimidade, bem como a licitude da deliberação condominial em exame.

Em arremate, peço vênia ao relator para divergir em parte da fundamentação apresentada, nos termos do voto ora apresentado, convergindo inteiramente com a conclusão exarada por S. Exa, para também negar provimento ao recurso especial.

É o voto.



Superior Tribunal de Justiça

RECURSO ESPECIAL Nº 1.884.483 - PR (2020/0174039-6)
RELATOR : MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
RECORRENTE : MARCELO JOSE BACCARIN COSTA
ADVOGADO : RICARDO HUMBERTO BORDIN - PR071891
RECORRIDO : CONDOMINIO EDIFICIO INFANTE DE SAGRES
OUTRO NOME : CONDOMÍNIO SANTANA RESIDENCE
ADVOGADO : DANILO SCHIEFER - PR036515
ASSISTENTE : AIRBNB IRELAND UC
ADVOGADOS : PEDRO OLIVEIRA DA COSTA - RJ097550
ANDRÉ MACEDO DE OLIVEIRA - DF015014
FELIPE EVARISTO DOS SANTOS GALEA - SP220280
SARAH RORIZ DE FREITAS - DF048643
JOSE EDUARDO MARTINS CARDOZO - SP067219
VITOR AUGUSTO JOSÉ BUTRUCE - DF056670
FERNANDA SZYSZKA BAPTISTA - RJ223027

VOTO-VOGAL

A EXMA. SRA. MINISTRA NANCY ANDRIGHI:

Cuida-se de recurso especial interposto por MARCELO JOSÉ BACCARIN COSTA, com fundamento na alínea “a” do permissivo constitucional, contra acórdão do TJ/PR.

Ação: de anulação de assembleia condominial cumulada com obrigação de não fazer ajuizada pelo recorrente em desfavor de CONDOMÍNIO SANTANA RESIDENCE.

Segundo narra a inicial, o ora recorrente é proprietário, desde 2003, de unidade imobiliária localizada no condomínio recorrido e passou a anunciá-lo para locação, em sites especializados, como o Airbnb e em imobiliária. Ocorre que, em 09/08/2017, o recorrido realizou uma assembleia geral extraordinária, oportunidade em que foi aprovada a alteração do regimento interno e da convenção de condomínio para vedar a locação por período inferior a 90 dias.

Sentença: julgou procedentes os pedidos, declarando a nulidade das deliberações tomadas na assembleia.

Superior Tribunal de Justiça

Acórdão: deu provimento à apelação interposta pelo recorrido, nos termos da seguinte ementa:

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE ANULAÇÃO DE ASSEMBLEIA DE CONDOMÍNIO. ALTERAÇÃO DA CONVENÇÃO CONDOMINIAL, VEDANDO A LOCAÇÃO DAS UNIDADES AUTÔNOMAS POR QUALQUER PERÍODO INFERIOR A NOVENTA DIAS. POSSIBILIDADE. CESSÃO DO IMÓVEL DO AUTOR PARA LOCAÇÃO POR CURTÍSSIMO PRAZO VIA PLATAFORMA 'AIRBNB', QUE CONFIGURA EXPLORAÇÃO COMERCIAL DE HOSPEDAGEM. DESVIRTUAMENTO DA FINALIDADE RESIDENCIAL DO CONDOMÍNIO. COMPROMETIMENTO DO SOSSEGO E DA SEGURANÇA DOS DEMAIS PROPRIETÁRIOS. SENTENÇA REFORMADA. RECURSO PROVIDO.

Recurso especial: aponta violação aos arts. 47 e 48 da Lei nº 8.245/91, ao art. 1.335, I, do CC/02, ao art. 19 da Lei nº 4.591/64 e ao art. 5º, XXII, da CF/88, além de divergência jurisprudencial. Alega que a decisão tomada pelo condomínio não observou o quórum legal para alteração da convenção condominial. Assevera que a decisão tomada na assembleia no sentido de vedar a locação por prazo inferior a 90 dias é abusiva e ilegal, sobretudo porque viola o direito de propriedade. Refere jamais ter sido multado por violação às normas do condomínio e o recorrido tem sistemas de monitoramento e cadastro de moradores e visitantes. Defende, ademais, que a atividade realizada não se caracteriza como hospedagem, de modo que não desvirtua a finalidade residencial do imóvel.

Juízo prévio de admissibilidade: o TJ/PR admitiu o recurso especial.

Voto do Relator: na sessão do dia 21/09/2021, o e. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, relator do presente recurso, votou por negar provimento ao recurso especial.

É o relatório.

O propósito recursal consiste em dizer sobre a validade da cláusula inserta na convenção de condomínio edilício que consagra a vedação à disponibilização de imóvel a terceiros via plataformas virtuais.

Inicialmente, como já esclareceu o Relator, embora a vedação inserta na convenção condominial, na hipótese, seja para qualquer espécie de locação inferior a 90 (noventa) dias, o Tribunal de origem examinou a questão exclusivamente sob a ótica das plataformas digitais, motivo pelo qual a controvérsia também deve ser examinada sob esse viés por esta Corte.

I. Limitação do uso da propriedade pela convenção de condomínio

I.1. Do direito fundamental à propriedade

1. O direito de propriedade é um direito real que confere ao seu detentor a faculdade de usar, gozar e dispor da coisa, e o direito de reavê-la do poder de quem quer que injustamente a possua ou detenha (art. 1.228 do CC/02). Trata-se de direito fundamental consagrado no art. 5º, XXII, da CF/88.

2. Inicialmente, o direito de propriedade era exercido ao bel prazer do seu titular, inexistindo qualquer tipo de limitação imposta pelo Estado. Isso ocorria pois, à época, buscava-se reduzir a força do Estado frente aos indivíduos.

3. Contudo, a inexistência de limites ao uso da propriedade incentivava a realização de práticas abusivas pelos proprietários. Foi nesse contexto que surgiu a teoria da função social da propriedade, oportunidade em que foram definidos limites ao uso da propriedade, com o propósito de evitar a concentração da propriedade nas mãos de poucas pessoas e o não uso do imóvel, bem como proteger o meio ambiente. Vale dizer, o direito de propriedade deixou

de ser um direito absoluto e passou a ser um direito relativo.

4. Nessa linha, ao mesmo tempo em que a Constituição Federal garante o direito de propriedade, ela também determina que a propriedade deverá atender a sua função social (art. 5º, XXIII, da CF/88). E, os art. 182, § 2º e 186 definem os requisitos a serem observados, respectivamente, pelo proprietário de propriedade urbana e rural, para atender à função social. A sua inobservância poderá acarretar, inclusive, a desapropriação do imóvel pelo Poder Público (art. 182, § 4º e art. 184 da CF/88).

5. Desse modo, o direito de propriedade não é absoluto, encontrando limitações legais.

6. Resta saber se é lícita a vedação imposta ao proprietário de imóvel situado em condomínio edilício de disponibilizá-lo a terceiros, por pouco tempo, por intermédio de aplicativos.

I.II. Da vedação prevista na convenção de condomínio de locar o imóvel, por temporada, via aplicativos

7. O condomínio edilício constitui uma comunhão *pro diviso*, também intitulada de propriedade horizontal. No condomínio edilício coexistem partes que são de propriedade exclusiva e partes que são de propriedade comum dos condôminos (art. 1.331 do CC/02).

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

Os problemas decorrentes da vizinhança próxima, a necessidade de regulamentar o comportamento dos que se utilizam dos apartamentos e usam as partes comuns, o resguardo do patrimônio coletivo, a

imprescindibilidade de se coibir a conduta desrespeitosa aos direitos recíprocos dos coproprietários, a desconformidade de padrões de educação destes, a conveniência de se estabelecer um regime harmônico de relações que elimine ou reduza ao mínimo as zonas de atritos implicam a instituição de um estatuto disciplinar das relações internas dos condôminos, ou convenção do condomínio (DA SILVA PEREIRA, Caio Mário. *Condomínio e Incorporações*. Atualizado por Sylvio Capanema de Souza; Melhim Namem Chalhub. 14^a ed. Rio de Janeiro: Forense, 2021, p. 101).

9. Nesse sentido, a convenção condominial busca "*a conciliação da vida dentro das unidades autônomas com as regras de boa vizinhança e respeito a idêntico direito dos demais comunheiros*" (VIANA, Marco Aurelio da Silva. *Comentários ao Novo Código Civil*. dos direitos reais. Vol. XVI. Rio de Janeiro: Forense, 2003, p. 423). Dito de outro modo, sua função é complementar a organização da administração do condomínio.

10. A legislação civil confere autonomia e força normativa à convenção (art. 1.333 do CC/02), que consiste na "*lei maior na hierarquia das normas reguladoras do condomínio*" (AMORIM, José Roberto Neves. *Convenção de Condomínio e a Legalidade das Limitações*. In: *Condomínio Edilício: aspectos relevantes*. Francisco Antonio Casconi; José Roberto Neves Amorim (Coord.). São Paulo: Método, 2005, p. 188). A natureza estatutária acarreta a aplicação das normas da convenção não apenas aos signatários, como também a todos os que ingressarem no condomínio futuramente e os que dele se utilizarem, ainda que esporadicamente.

11. Nos termos dos arts. 1.332 e 1.334 do CC/02, a convenção deverá estipular, obrigatoriamente: (i) a discriminação e individualização das unidades de propriedade exclusiva; (ii) a fração ideal atribuída a cada unidade, relativamente ao terreno e partes comuns; (iii) o fim a que as unidades se destinam; (iv) a quota proporcional e o modo de pagamento das contribuições dos condôminos para

atender às despesas ordinárias e extraordinárias do condomínio; (v) a forma de administração; (vi) a competência das assembleias, forma de sua convocação e quórum para as deliberações; (vii) as sanções a que estão sujeitos os condôminos ou possuidores; (viii) o regimento interno. Além dessas normas, a convenção também poderá dispor sobre outros assuntos de interesse dos condôminos (art. 1.334, *caput*, do CC/02).

12. O cenário delineado alhures evidencia que o direito de propriedade do detentor de unidade residencial localizada em condomínio edilício encontra limitações não apenas nas regras concernentes à função social da propriedade, como também nas normas constantes da convenção condominial. Segundo esclarece a doutrina:

O fato de coexistirem unidos a propriedade exclusiva e o condomínio não sugere a abolição, senão o reforço das imposições, das limitações, das restrições, que em benefício da harmonia do grupo, em benefício da coisa comum e em benefício do comportamento respeitoso dos interesses alheios se estatuem. (DA SILVA PEREIRA, Caio Mário. *Condomínio e Incorporações*. Atualizado por Sylvio Capanema de Souza; Melhim Namem Chalhub. 14^a ed. Rio de Janeiro: Forense, 2021, p. 119) (grifou-se)

13. Outrossim, a convenção não é imutável, de modo que, enquanto perdurar o condomínio edilício, poderá ser alterada mediante aprovação de 2/3 dos condôminos. Todavia, a alteração da destinação das unidades deve ser aprovada pela unanimidade dos condôminos (art. 1.351 do CC/02).

14. A modificação da convenção com o intuito de inserir vedação à locação de unidade residencial por temporada por meio de aplicativos da internet não tem o propósito de alterar a destinação (residencial ou comercial) das unidades. Por consequência, não é necessária a unanimidade, sendo suficientes votos favoráveis de 2/3 dos condôminos.

Superior Tribunal de Justiça

15. Na hipótese, portanto, não há que se falar em nulidade da alteração da convenção por ausência de decisão unânime dos condôminos.

16. Por sua vez, atinente à licitude do conteúdo da referida vedação, até o momento, não há legislação tratando da locação de imóvel situado em condomínio edilício para estreitos períodos por meio de aplicativos. Como anotou o i. Relator, está tramitando, no Congresso Nacional, o Projeto de Lei nº 2.474/2019, que propõe a inserção do art. 50-A à Lei de Locações, contendo a seguinte previsão:

Art. 50-A. É vedada a locação para temporada contratada por meio de aplicativos ou plataformas de intermediação em condomínios edilícios de uso exclusivamente residencial, salvo se houver expressa previsão na convenção de condomínio prevista no art. 1.333 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil)

17. Embora esse projeto indique o caminho a ser adotado, em princípio, pelo legislador, até a sua vigência, compete ao Poder Judiciário, por meio desta Corte uniformizadora, debruçar-se sobre o assunto. E, para fazê-lo, é preciso atentar-se para o fato de que a convenção de condomínio e as deliberações assembleares, desde que não conflitem com normas de ordem pública, gozam de soberania.

18. Nesse cenário, a doutrina pondera que as limitações impostas aos condôminos serão tidas como legais desde que se refiram "*às condutas internas, escudadas nos direitos e deveres dos condôminos estabelecidas nos arts. 1.335 e 1.335 do CC*" (AMORIM, José Roberto Neves. *Op. Cit.*, p. 189).

19. Partindo dessas premissas, verifica-se que a lei assegura expressamente ao condômino o direito de "*usar, fruir e livremente dispor das suas unidades*" (art. 1.335 do CC/02). Mas, é certo que, ao mesmo tempo em que são garantidas tais prerrogativas, a legislação também estabelece ser dever do

condômino não utilizar as suas partes de maneira prejudicial ao sossego, salubridade e segurança dos possuidores, ou aos bons costumes (art. 1.336, IV, do CC/02).

20. Ou seja, mesmo a utilização das partes exclusivas encontra limitações nos direitos assegurados pela lei aos demais condôminos. Tal se justifica à medida em que, como já se manifestou esta Turma, no regime condominial, "*não obstante a propriedade exclusiva sobre cada unidade, é inerente à sua natureza a existência de um centro de interesses comuns, gerador de um fim utilitário pertencente ao conjunto, distinto do individual e que a este se sobrepõe*" (REsp 1.185.061/SP, Terceira Turma, DJe 30/09/2014).

21. Na mesma direção, o capítulo do diploma civilista concernente ao direito de vizinhança, o qual é totalmente aplicável ao condomínio edilício (DA SILVA PEREIRA, Caio Mário. *Op. Cit.*, p. 128), contempla disposição no sentido de que "*o proprietário ou o possuidor de um prédio tem o direito de fazer cessar as interferências prejudiciais à segurança, ao sossego e à saúde dos que o habitam, provocadas pela utilização de propriedade vizinha*" (art. 1.227, *caput*, do CC/02).

22. Em comentário a esse preceito legal, Pontes de Miranda elucida que:

No sistema jurídico brasileiro, se elevam à categoria de vizinhança a ofensa e a ameaça de ofensa à saúde e ao sossego, bem como à segurança pessoal.

(...)

Segurança é (...) a segurança material e a moral. Não está seguro quem, razoavelmente, se sente inseguro. Tanto se pode tratar de insegurança para o prédio como para a pessoa que o habita ou o tem de frequentar. (PONTES DE MIRANDA, Francisco Cavalcanti. *Tratado de Direito Privado*. Tomo XIII. Atualizado por Luciano de Souza Godoy. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2013, pp. 463-465) (grifou-se)

23. É inegável que a disponibilização do imóvel condominial a terceiros, em plataforma digital e por estreitos períodos, propicia a alta

rotatividade de pessoas desconhecidas no condomínio. Esse aumento na circulação de pessoas acarreta natural insegurança aos moradores, inclusive porque os funcionários de um condomínio residencial carecem de preparo para controlar e atender mais pessoas do que o usual. A propósito, a doutrina destaca que:

A simples experiência dos fatos da vida ensina-nos que esta rotatividade dos moradores, por curtos períodos, coloca em grave risco a segurança dos condôminos, já que na maioria das vezes estes locatários não são identificados de maneira eficiente, nem mesmo pelas administradoras que celebram os contratos. (PEREIRA, Caio Mário da Silva. *Condomínio e Incorporações*. Atualizado por Sylvio Capanema de Souza; Melhim Namem Chalhub. 14^a ed. Rio de Janeiro: Forense, 2021, p. 160) (grifou-se)

24. Além disso, pode-se apontar outras consequências como o aumento das despesas para a manutenção do condomínio e da utilização de bens de uso comum, circunstância que contribui para acelerar a sua degradação e que pode, inclusive, prejudicar o seu uso pelos moradores, em razão de as estruturas do local não terem sido planejadas para utilização por grande número de pessoas.

25. A limitação à locação por curto tempo via plataforma digital encontra, assim, alicerce no direito à segurança e salubridade dos condôminos, razão pela qual se revela legítima.

II. Da relação contratual firmada entre o proprietário do imóvel e o "hóspede"

26. O desenvolvimento de novas tecnologias, especialmente no âmbito da informática, fez surgir, a par dos tradicionais, novos modelos de fornecimento de produtos e serviços, os quais são comumente denominadas de *consumo colaborativo* e *mercado de plataformas pares*.

Superior Tribunal de Justiça

27. Tais vocábulos são empregados " *para descrever uma vasta gama de novos modelos de produção e consumo que envolve o intercâmbio comercial de bens e serviços entre pares através de plataformas de internet*" (CARVALHO, Diógenes Faria de; CARDOSO, Alysson Godoy. Protegendo os consumidores em mercados de plataformas de pares-OECD. *Revista de Direito do Consumidor*. Vol. 114/2017, nov.-dez./2017, p. 234).

28. O consumo colaborativo trata-se de uma " *forma de consumo em que ambos os agentes da operação econômica fornecem e obtêm recursos e/ou serviços de modo a colocá-los em função não ociosa*" (PEREIRA JÚNIOR, Antonio Jorge; JEREISSATI, Catherine Santa Cruz; BEZERRA, Mário de Quesado. Impacto do modelo de negócio do Airbnb no mercado de hospedagem. *Revista de Direito do Consumidor*. Vol. 119, ano 27, set.-out./2018).

29. O Airbnb, ao lado do Booking e de diversas outras plataformas digitais, são exemplos dessa inovação, sendo ambos voltados à facilitação da hospedagem. Através do primeiro aplicativo, que está no centro do presente debate, são oferecidas três possibilidades de alojamento: (i) o imóvel completo; (ii) quartos inteiros, sendo os demais cômodos do imóvel compartilhados com o seu proprietário ou com outros usuários e (iii) quartos compartilhados (SEIXAS, Bernardo Silva de; CABRAL, Yasmin Lemos. *A restrição de utilização do Airbnb pela convenção de condomínio*. R. Fórum de Dir. Civ. – RFDC, Belo Horizonte, ano 9, n. 24, p. 69-94, maio-ago./2020, p. 86). Outrossim, o lucro é obtido mediante comissão, que consiste em uma taxa pela prestação do serviço de intermediação (PEREIRA JÚNIOR, Antonio Jorge; JEREISSATI, Catherine Santa Cruz; BEZERRA, Mário de Quesado. *Op. Cit.*, p. 279).

30. As relações que se formam nas plataformas colaborativas têm caráter triangular. Naquelas que interessam ao presente recurso, quais sejam, em

que são ofertados imóveis ou ambientes de um determinado imóvel para uso temporário, de um lado, há a relação convencionada entre o ofertante (proprietário) e o site de intermediação; de outro, encontra-se o vínculo formado entre o adquirente do serviço e o site intermediador; havendo, ainda, a relação entabulada entre o proprietário do imóvel e o "hóspede".

31. Cada um desses vínculos apresenta peculiaridades próprias, sendo que, no litígio em questão, debate-se exclusivamente o vínculo de curta duração firmado entre o proprietário do imóvel e o usuário.

32. Sobre o assunto, no julgamento do REsp 1.819.075/RS, a Quarta Turma do STJ, por maioria, concluiu que a relação jurídica em questão configura, na prática, contrato atípico de hospedagem, especialmente porque os ocupantes do imóvel não têm a intenção de residir no local.

33. O contrato de hospedagem não está regulamentado na legislação, razão pela qual é um contrato atípico (GOMES, Orlando. *Contratos*. Atualizado por Antonio Junqueira de Azevedo e Francisco Paulo de Crescenzo Marino. Rio de Janeiro: Forense, 2009, p. 120). Todavia, é dotado de tipicidade social (SCHREIBER, Anderson. *Parecer Doutrinário*, e-STJ, fl. 603).

34. Essa espécie negocial "*encerra múltiplas prestações devidas pelo fornecedor hospedeiro ao consumidor hóspede, sendo o acesso às unidades de repouso individual, apesar de principal, apenas uma parcela do complexo de serviços envolvido em referido acordo de vontades*" (REsp 1734750/SP, Terceira Turma, DJe 12/04/2019).

35. A Lei nº 11.771/2008, a qual dispõe sobre a Política Nacional de Turismo, conceitua os meios de hospedagem nos seguintes termos:

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. (grifou-se)

36. Assim, a prestação de serviços adicionais à disponibilização do alojamento é elemento essencial para a caracterização do contrato de hospedagem propriamente dito. Nas palavras de Pontes de Miranda:

A prestação de serviços, no contrato de hospedagem, é essencial: não seria contrato de hospedagem contrato de uso do quarto ou do apartamento, ou de alguma casa do hotel, sem que alguns serviços fossem dirigidos pelo outorgante. Não há só preparatoriedade, nem simples prestações de consequenciais. Os serviços e os cuidados põem-se no mesmo nível da prestação de uso. A causa locativa não supera os serviços, a assunção de custódia e de proteção, que o contrato de hospedagem supõe. (Pontes de Miranda, Tratado de Direito Privado. Tomo XLVI, Rio de Janeiro: Borsoi, 1964, pp. 320-321) (grifou-se)

37. Nada obstante, nos contratos para uso temporário de imóvel firmados via aplicativos da internet, possa haver a oferta de serviços, como de internet móvel e de café da manhã, eles não são essenciais, mas meramente secundários. Por isso mesmo, não são capazes de caracterizar um contrato “típico” de hospedagem.

38. Não só, o art. 24 do mesmo diploma normativo, elenca uma série de requisitos que devem ser cumpridos pelos meios de hospedagem, como a obtenção de licença de funcionamento e de licença edilícia de construção ou certificado de conclusão de construção, além de outras autorizações a serem obtidas junto ao Poder Público.

39. À luz dessas ideias, tem-se que o vínculo estabelecido entre aquele que disponibiliza o imóvel ou parte dele por meio das plataformas virtuais e o ocupante não se enquadra, em regra, como hospedagem típica, porque inexistente

o profissionalismo inerente a essa modalidade contratual. Além de não serem oferecidos, por exemplo, serviços de arrumação do quarto e de portaria, o proprietário que disponibiliza o imóvel não possui as licenças exigidas pela legislação de regência.

40. Outra espécie contratual existente na ordem jurídica brasileira que tem por objeto vínculos que perduram por tempo reduzido é o contrato de locação por temporada, o qual é regulamentado na Lei de Locações (Lei nº 8.245/1991). Segundo prevê seu art. 48, *caput*:

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.

41. Diferentemente do contrato *típico* de hospedagem, o contrato de locação por temporada tem como um dos requisitos o prazo máximo de 90 (noventa) dias. Os motivos listados na lei capazes de ensejar a pactuação dessa modalidade contratual estão atrelados a fatos temporários e são meramente exemplificativos, "*não mais cabendo perquirir a razão do interesse em locar um imóvel por curto prazo*" (DE SOUZA, Sylvio Capanema. *A lei do inquilinato comentada*. 8ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 2012, p. 205).

42. Os defensores da tese segundo a qual o vínculo firmado entre o proprietário do imóvel disponibilizado em plataforma *on line* e o usuário é de hospedagem e não de locação por temporada argumentam que falta ao "hóspede" a finalidade de estabelecer sua residência no local.

43. Consoante destacado no voto vencedor proferido no julgamento do REsp 1.819.075/RS, de relatoria do i. Ministro Raul Araújo, "*os conceitos de domicílio e residência (CC/2002, arts. 70 a 78), centrados na ideia de permanência*

Superior Tribunal de Justiça

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' (p. 49). Da mesma forma, para Sílvio Venosa, aqueles que buscam um imóvel para permanecer por pouco tempo não têm o *animus* de fixar residência no local (<https://www.migalhas.com.br/depeso/296505/condominios-e-airbnb>, 2019).

44. Nesse aspecto, é preciso atentar-se para as diferenças existentes entre *domicílio* e *residência*. Ambos os conceitos remetem à ideia de permanência em certo lugar, mas o domicílio é definido pelo Diploma civilista como o lugar onde a pessoa natural estabelece a sua residência com ânimo definitivo (art. 70 do CC/02).

45. Ânimo definitivo significa "*não ser acidental, ocasional, anormal ou por pouco tempo*" (PONTES DE MIRANDA, Francisco Cavalcanti. *Tratado de Direito Privado*. Tomo I. Atualizado por Judith Martins-Costa; Gustavo Haical; Jorge Cesa Ferreira da Silva. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2013, p. 369). Por sua vez, se a residência carece de ânimo definitivo ou é por pouco tempo "*nem por isso deixa de ser residência*" (*Op. Cit.*, pp. 367-395). Tanto é assim que o quarto de hotel ou de motel, porque não aberto ao público, é considerando residência particular (AgRg no REsp 1025554/ES, Terceira Turma, DJe 04/08/2009). Com efeito, é certo que o indivíduo que reserva uma acomodação via plataforma virtual para permanecer por curto ou mesmo por curtíssimo período de tempo não tem a intenção de constituir residência com ânimo definitivo no local. Ainda assim, tomando por base as considerações delineadas acima, a simples brevidade da permanência e a finalidade específica do uso (estudo, lazer, entre outros) não descaracteriza, por si só, a residência.

46. É preciso atentar, no entanto, que o parágrafo único do art. 48 da Lei de Locações dispõe que caso o contrato de locação por temporada envolva imóvel mobiliado, o instrumento negocial deverá descrever os móveis e utensílios, bem como o estado em que se encontram. Isto é, cuida-se de formalidade específica exigida pela lei para a configuração do contrato de locação por temporada.

47. Essa formalidade não é observada nos contratos firmados via aplicativos da internet, razão pela qual também não se está diante de um contrato de locação por temporada. Não se pode afirmar, portanto, que a vedação à disponibilização de imóvel condominial por meio de plataforma virtual retira do proprietário a possibilidade de firmar espécie de locação expressamente autorizada pela legislação.

48. Tendo em vista as características destacadas, o negócio jurídico tratado aproxima-se mais de um contrato atípico.

III. Conclusão

49. Forte nessas razões, divergindo parcialmente da fundamentação, acompanho o e. Relator, para NEGAR PROVIMENTO ao recurso especial.

**CERTIDÃO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA**

Número Registro: 2020/0174039-6 **PROCESSO ELETRÔNICO REsp 1.884.483 / PR**

Números Origem: 00750005020178160014 750005020178160014

PAUTA: 09/11/2021

JULGADO: 23/11/2021

Relator

Exmo. Sr. Ministro **RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. ONOFRE DE FARIA MARTINS

Secretária

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : MARCELO JOSE BACCARIN COSTA
ADVOGADO : RICARDO HUMBERTO BORDIN - PR071891
RECORRIDO : CONDOMINIO EDIFICIO INFANTE DE SAGRES
OUTRO NOME : CONDOMÍNIO SANTANA RESIDENCE
ADVOGADO : DANILO SCHIEFER - PR036515
ASSISTENTE : AIRBNB IRELAND UC
ADVOGADOS : PEDRO OLIVEIRA DA COSTA - RJ097550
ANDRÉ MACEDO DE OLIVEIRA - DF015014
FELIPE EVARISTO DOS SANTOS GALEA - SP220280
SARAH RORIZ DE FREITAS - DF048643
JOSE EDUARDO MARTINS CARDOZO - SP067219
VITOR AUGUSTO JOSÉ BUTRUCE - DF056670
FERNANDA SZYSZKA BAPTISTA - RJ223027

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Coisas - Propriedade - Condomínio em Edifício - Assembléia

CERTIDÃO

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

Prosseguindo no julgamento, após os votos vista dos Srs. Ministros Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro e o voto vogal da Sra. Ministra Nancy Andrichi, a Terceira Turma, por unanimidade, negou provimento ao recurso especial, por diferentes fundamentos. Participaram do julgamento os Srs. Ministros Ricardo Villas Bôas Cueva, Marco Aurélio Bellizze, Moura Ribeiro, Nancy Andrichi e Paulo de Taro Sanseverino.

Participaram do julgamento a Sra. Ministra Nancy Andrichi e os Srs. Ministros Paulo de Tarso Sanseverino, Ricardo Villas Bôas Cueva, Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro.