

OS LIMITES DAS ESTIPULAÇÕES NA CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO: análise do Recurso Especial 1.819.075/RS (aluguel de imóveis em condomínios edilícios via *Airbnb*)

THE LIMITS OF THE STIPULATIONS IN THE CONDOMINIUM AGREEMENT: analysis of Special Resource 1.819.075/RS (rental of property in building condominiums via *Airbnb*)

Joana de Moraes Souza Machado¹

Ana Beatriz de Sousa Chaves²

Francisco Ryan Soares de Holanda³

Recebido/Received: 17.03.2024/Marc 17th, 2024

Aprovado/Approved: 25.04.2024/Apr 25th, 2024

RESUMO: O presente artigo tem como objetivo verificar se é lícita a estipulação condominial referente à proibição do aluguel de imóveis condominiais mediante plataformas digitais – *Airbnb*. Para tanto, o Recurso Especial 1.819.075/RS foi tomado como objeto de análise de decisão jurisdicional e, a partir disso, levantou-se a pertinência dos argumentos e teses utilizados pelos ministros na elaboração de seus respectivos votos. Nesse sentido, concluiu-se que a decisão proveniente do Superior Tribunal de Justiça fere o direito fundamental de propriedade ao dar primazia ao interesse coletivo na convenção de condomínio, inexistindo, dessa maneira, uma ponderação entre os dois bens jurídicos tutelados.

PALAVRAS-CHAVE: convenção condominial; *Airbnb*; locação por temporada; hospedagem; direito de propriedade; direito coletivo; proibição.

ABSTRACT: This article aims to verify whether it is lawful to stipulate condominium related to the prohibition of rental of condominium properties through digital platforms - *Airbnb*. Therefore, the Special Appeal 1.819.075/RS was taken as the object of analysis of judicial decision and, from this, the relevance of the arguments and theses used by the ministers in the preparation of their respective votes was raised. In this sense, it was concluded that the decision from the Superior Court of Justice hurts the fundamental right of property by giving priority to the collective interest in

¹ Doutora em Direito Constitucional pela Universidade de Fortaleza (UNIFOR). Mestre em Direito pela Universidade Federal do Ceará (UFCE). Graduada em Direito pela Universidade Federal do Piauí (UFPI). Professora Adjunta da Universidade Federal do Piauí (UFPI). Professora do Curso de Direito do Centro Universitário Uninovafapi. Editora Chefe da Revista de Direito do Uninovafapi. E-mail: joana.souza17@hotmail.com. Currículo Lattes: <http://lattes.cnpq.br/2812687215413187>.

² Graduada em Direito pela Universidade Federal do Piauí (UFPI). E-mail: biahsousa029@gmail.com. Currículo Lattes: <http://lattes.cnpq.br/3414941022229942>.

³ Graduando em Direito pela Universidade Federal do Piauí (UFPI). Pesquisador do República - Núcleo de Pesquisa Jurídica vinculado ao Programa de Pós-Graduação em Direito da Universidade Federal do Piauí (PPGD-UFPI). E-mail: ryanholanda95@gmail.com. Currículo Lattes: <http://lattes.cnpq.br/4849940239751320>.

the condominium agreement, thus lacking a weighting between the two protected legal assets.

KEYWORDS: condominial convention; Airbnb; lease by season; lodging; property right; collective right; prohibition.

INTRODUÇÃO

O *Airbnb* é uma empresa que surgiu em 2007, atuando na locação de quartos, casas e apartamentos por curta temporada. Mediante contrato celebrado com o *Airbnb*, os indivíduos anunciam espaços em seus imóveis, compartilhando um ou mais cômodos, ou cedendo o imóvel todo, para efeito de aluguel, ao passo que outro indivíduo faz a reserva dessa acomodação. Essa relação entre o cedente do imóvel e usuário alicerça-se na confiança mútua, sendo efetuada por intermédio das plataformas digitais. Nesse sentido, observa-se a presença de certos requisitos, para fins de efetivação do aluguel por curta temporada, como a aprovação ou não da reserva de quem vai receber o hóspede, uma avaliação de risco por parte da plataforma e ambas as partes precisam estar cadastradas para efeito de avaliação dos perfis pessoais e dos imóveis ofertados.

Como aludido acima, no sistema *Airbnb*, uma pessoa anuncia o imóvel cuja propriedade lhe pertence, formando, dessa maneira, uma relação contratual com a pessoa contratante. Entretanto, o uso da plataforma digital apresenta entraves, principalmente, no que se refere a sua aplicação em condomínios edilícios, uma vez que antagoniza a propriedade privada da unidade condominial com as áreas de uso comum.

Tal antagonismo tem resultado em restrições aos direitos de propriedade dentro do âmbito condominial. Isso porque os condomínios alegam caráter comercial dessa forma de locação juntamente com a possível periculosidade de indivíduos estranhos circulando nas áreas comuns do prédio. Por outro lado, os condôminos se defendem usando os direitos de propriedade e os tipos de locações presentes na Lei de Inquilinato para a execução dessa atividade de locação.

No presente artigo, far-se-á uma análise crítica do REsp 1.819.075/RS, que exemplifica o embate entre o direito de propriedade e a força normativa da convenção de condomínio com o fito de verificar a possibilidade e licitude da convenção de condomínio em estipular a proibição do aluguel de imóveis condominiais por curta temporada via plataformas digitais. Para isso, a metodologia

utilizada foi a revisão bibliográfica do tema, levando em consideração a doutrina especializada na temática, bem como análise legislativa e jurisprudencial sobre o tema.

1 RECURSO ESPECIAL 1.819.075/RS (CASO AIRBNB)

Em resumo, o Recurso Especial nº 1.819.075/RS trata da restrição do direito de propriedade na esfera condominial. O caso em discussão refere-se ao litígio entre condomínio e condôminos no qual aquele ajuizou ação cominatória contra os titulares de duas unidades condominiais autônomas, com o fito de impedir a locação dos imóveis, por meio de plataformas digitais. O pedido foi acolhido pelo juízo de primeiro grau que prolatou decisão no sentido de desconhecer a subsunção normativa do aluguel de imóveis via *Airbnb* ao contrato típico de locação, tanto na modalidade residencial como por temporada. Em segundo grau, o Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul (TJ-RS) ratificou a sentença proveniente do juízo singular.

No curso da instrução processual, o condomínio alegou que a coletividade condominial estava sendo prejudicada por condôminos que utilizavam de suas unidades imobiliárias para oferecer serviços de aluguel de curta duração via plataforma digital. Ademais, ressaltou-se que a convenção de condomínio vedava tal modalidade de aluguel por se enquadrar em “atividade comercial”, desnaturando, dessa maneira, a destinação residencial positivada na convenção.

Ante a improcedência do pedido em segundo grau, os condôminos da lide interpuseram recurso especial perante o Superior Tribunal de Justiça (STJ). A fundamentação do referido recurso se baseou, em primazia, no direito de propriedade que compreende as faculdades de usar, gozar/fruir, dispor da coisa e reavê-la de posse/detenção injusta, conforme o art. 1228 do Código Civil Brasileiro.

Para os recorrentes, a locação praticada, quer seja convencional, quer seja por temporada; era perfeitamente legal, lícita e justa não tendo, portanto, o condão de conflitar com a convenção de condomínio.

Diante dos argumentos dos polos processuais ativos e passivos, a Quarta Turma do STJ decidiu, por maioria de votos, em desfavor dos condôminos recorrentes. A turma recursal, no acórdão, buscou determinar a natureza jurídica do contrato atípico firmado entre os recorrentes e os usuários da plataforma *Airbnb*,

com o propósito de determinar se a relação jurídica estabelecida era de locação por temporada ou hospedagem e, assim, avaliar possível ofensa ao caráter residencial previsto em convenção condominial.

2 VOTO DO MINISTRO LUÍS FELIPE SALOMÃO

Em seu voto, o Ministro Luís Felipe Salomão, divergiu dos demais Ministros, opondo-se às instâncias ordinárias. Em brilhante análise, o ilustríssimo magistrado argumenta que a restrição do direito fundamental de propriedade é uma ofensa às prerrogativas inerentes ao exercício dos direitos individuais dos condôminos.

O magistrado subsumiu o modelo de contrato firmado entre o condômino, proprietário do imóvel, e o usuário da plataforma *Airbnb*, em um típico contrato de locação por temporada. Em suas palavras:

Penso que, na situação apresentada, em que os recorrentes se valem de cômodos de um mesmo imóvel e também de um segundo imóvel em sua totalidade, com o nítido propósito de destinação residencial a terceiros, mediante contraprestação pecuniária, ainda que por prazos de curta duração, as relações negociais mais se aproximam do contrato de locação por temporada. (Brasil, 2021).

Logo, o Ministro conclui que os contratos entabulados pelos recorrentes possuem finalidade residencial, consoante a Lei de Inquilinato (Lei nº 8.245/1991). Assim a relação contratual não estaria em divergência com as normas da Convenção de Condomínio. Além disso, no seu voto, expõe a ausência de restrição expressa à referida modalidade locatícia na Convenção.

De forma contrária, foi o entendimento do juízo ordinário que compreendia os contratos firmados pelos recorrentes como dotados de finalidade tipicamente comercial, por se tratar de relação de hospedagem.

Em suma, o magistrado do STJ argumenta que a modalidade de contrato residencial celebrado pelos condôminos, que visa a exploração econômica do imóvel, está de acordo com a Lei de Condomínio e com a Lei de Locações, consoante o artigo 48:

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

No entanto, o referido magistrado destacou que o condomínio pode adotar medidas adequadas para manter regularmente o seu funcionamento, visando a segurança condominial, porém, não deve impedir o gozo dos direitos de propriedade dos condôminos ao praticarem a atividade de locar seu imóvel por temporada, através do sistema *Airbnb*.

3 VOTO DO MINISTRO RAUL ARAÚJO

O voto vencedor, do Ministro Raul Araújo, foi prolatado na concepção de considerar a incidência dos artigos 1.332 a 1.336 do Código Civil Brasileiro, segundo os quais os condôminos devem respeitar a convenção condominial e não usarem a propriedade de forma abusiva.

Nessa perspectiva, os ministros Raul Araújo e Luís Felipe Salomão divergem quanto ao entendimento sobre a natureza do contrato. Enquanto o ministro Luís Felipe defende a permanência da natureza residencial, o Ministro Raul entende que a utilização do sistema *Airbnb* caracteriza uso indevido da unidade condominial particular, desvirtuando, dessa maneira, a finalidade residencial.

Além disso, o Magistrado aponta que o direito de propriedade deve ser alinhado com os direitos relativos à segurança, saúde e sossego, que podem estar em risco com a constante movimentação de pessoas estranhas no condomínio, incomodando, assim, os moradores.

Os demais magistrados do STJ seguiram a divergência do Ministro Raul Araújo, com algumas ressalvas. A exemplo, o Ministro Carlos Ferreira expôs que cabe a cada convenção deliberar sobre o uso das unidades condominiais, sem que se restrinja o direito de propriedade.

Por fim, a Quarta Turma do STJ, no julgamento do Recurso Especial 1.819.075/RS, consolidou os seguintes entendimentos:

Para a 4ª Turma, portanto:

- a) as locações ou hospedagens de curta ou curtíssima duração não ostentam previsão legislativa específica;
- b) no contexto condominial, a convenção goza de autonomia e força normativa, a todos vinculando;
- c) o direito do condômino-proprietário deve harmonizar-se com os direitos à segurança, sossego e saúde da coletividade dos condôminos, respeitando as razoáveis limitações aprovadas em assembleia;
- d) sendo o condomínio exclusivamente residencial, é indevida a exploração das unidades de forma a desvirtuar essa finalidade, conferindo-lhe contornos comerciais; e

e) é possível que, observado o quórum qualificado, os condôminos permitam a utilização de unidades para fins de hospedagem atípica, mediada por plataformas e congêneres, de modo a ampliar seu uso para além do estritamente residencial. (Morais; Guzansky, 2022, p. 230-231).

4 A (IM)POSSIBILIDADE DE ESTIPULAR A PROIBIÇÃO DO ALUGUEL DE IMÓVEIS POR CURTA TEMPORADA VIA PLATAFORMAS DIGITAIS PELA CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO

O direito de propriedade, entendido como uma garantia constitucional fundamental, consiste na capacidade do proprietário usar, gozar, dispor do bem e reivindicá-lo de posse/detenção injusta de terceiro. Nesse sentido, o aluguel de imóveis em condomínios edilícios está compreendido na acepção de gozo da propriedade, uma vez que diz respeito ao percebimento de frutos civis.

As plataformas digitais, a exemplo do *Airbnb*, oferecem serviços de aluguéis de imóveis por curta temporada, ou seja, dificilmente, excedem 30 (trinta) dias. A grande problemática desse serviço prestado pelo *Airbnb* reside na falta de regulamentação para essa relação contratual. Desse modo, há duas grandes teses a respeito do enquadramento legal desse contrato atípico. Vejamos:

A primeira tese entende que plataformas como o *Airbnb* realizam, em verdade, negociações com a natureza jurídica de hospedagem. Isso entraria em confronto com os condomínios que possuem, exclusivamente, finalidade residencial. A partir dessa desvirtuação da finalidade condominial, advoga-se pela impossibilidade do uso de tais aplicativos em condomínios residenciais. Essa tese encontra-se respaldada em vários julgados, nos mais diversos tribunais.

A segunda tese, que também tem supedâneo em tantos outros julgados, entende que o negócio jurídico firmado pelos aplicativos de hospedagem é, em verdade, locação por curta temporada, nos termos da Lei do Inquilinato e, em razão disso, é de plena aplicabilidade em condomínios residenciais, como desdobramento elementar do poder de propriedade do dono da unidade habitacional. A essa corrente filia-se a própria empresa *Airbnb*, ao menos em solo nacional. (De Paiva, 2019, p.14).

Em que pese a divergência doutrinária, entende-se que a melhor vertente é a que advoga pela incidência da Lei 8.245/91 (Lei de Inquilinato) para regular a relação contratual firmada entre “anfitrião” e “hóspede”¹ haja vista que, para fins de subsunção à lei 11.771/08 (Lei da Política Nacional de Turismo), torna-se necessária a cumulação de dois requisitos, a saber, o aposento destinado à hospedagem e a

¹ Anfitrião e hóspede são nomenclaturas utilizadas pela plataforma *Airbnb* para distinguir os usuários da plataforma. Dessa maneira, anfitrião é quem anuncia o espaço disponível para locação por curta temporada, enquanto hóspede é a pessoa que aluga o imóvel.

prestação de serviços necessários aos hóspedes – aqui se pode entender como alimentação e serviço de quarto – sendo que, este último não necessariamente constitui obrigação do *Airbnb* para com o usuário e, raramente, é ofertado.

Entretanto, a orientação firmada pelo Superior Tribunal de Justiça (STJ), no julgamento do Recurso Especial 1.819.075/RS, vai ao encontro do posicionamento que entende a relação contratual ofertada pela empresa *Airbnb* como serviço de hospedagem. Desse modo, o aluguel de imóveis por curta temporada em condomínios edifícios desvirtuaria a finalidade residencial e, portanto, seria válida a disposição proibitiva dessa modalidade de aluguel em convenção de condomínio.

Tal decisão, porém, apresenta inconsistências argumentativas como bem expõe a jurista Luciana Pedroso Xavier:

Um possível obstáculo ao proprietário pode ser o argumento de que o contrato de locação atípico desvirtuaria a destinação residencial do condomínio. O proprietário pode se defender invocando os seguintes fundamentos: i) há diversos modelos de negócio que podem ser usados nas plataformas digitais e nem todos acarretam exploração comercial; ii) este raciocínio conduzia ao impedimento de que os condôminos trabalhassem em regime de home office⁴, uma vez que o apartamento teria finalidade híbrida, residencial e comercial, o que é vedado em convenção. O condomínio precisaria tratar isonomicamente os condôminos e, se impedir o contrato de habitação atípico desprovido do fornecimento de serviços, também precisaria vedar o uso das unidades para home office, o que além de desarrazoado, seria de difícil fiscalização. [...]. (Xavier, 2022).

Além disso, o receio de ameaça à segurança, ao sossego e à saúde dos condôminos não se mostra razoável de modo a impedir a oferta de apartamentos via *Airbnb*, pois a vida em sociedade impõe o convívio com o risco, inclusive, entre os próprios condôminos, haja vista que muitos não se conhecem. Nessa toada, expõe Marcelo Frullani Lopes:

Quanto a preocupações com segurança ou em relação a danos que possam ser causados ao condomínio, deve-se ressaltar que o Código Civil prevê, em seu artigo 1.337, a possibilidade de que o condomínio aplique multas aos condôminos sempre que estes descumprirem deveres previstos na convenção ou regulamento interno. Trata-se de uma ilusão imaginar que os riscos à segurança ou ao patrimônio podem ser evitados com meras proibições às novas tecnologias. A vida em condomínio envolve riscos, até mesmo envolvendo os próprios condôminos, pois não se conhece intimamente cada pessoa que vive no mesmo edifício. Qualquer pessoa, seja ela proprietária ou locatária, pode causar danos a terceiros; a consequência é pura e simplesmente a responsabilização do causador do dano ou do proprietário da unidade, e não a proibição total de plataformas que simplesmente facilitam o contato entre locadores e locatários. (Lopes, 2018).

Sobre o poder da convenção de condomínio, em nenhum momento se busca afirmar a impotência e a incapacidade de ordenar a vida social dos condôminos,

mas, a partir do momento em que as cláusulas da convenção condominial cerceiam e restringem o direito de propriedade; observa-se uma clara lide de natureza constitucional que coloca em conflito o direito fundamental de propriedade e a sua respectiva função social para a coletividade.

Ademais, considerando que se a convenção possui o poder de restringir direitos fundamentais, indaga-se, naturalmente, qual a extensão dessa restrição como bem pontua os José Luis Bolzan de Moraes e Bruno José Calmon du Pin Tristão Guzansky:

Não se olvida que a convenção goze de força vinculante⁴⁴ ou que a maioria dos condôminos, por decisões assembleares, possa disciplinar a dinâmica condominial. Contudo, a própria legislação não fixa limites – senão a observância à função social e, no caso dos condomínios edifícios, às decisões tomadas em assembleia – ao pleno uso e gozo da coisa. Poderia, então, a maioria dos condôminos simplesmente proibir uma atividade lícita ou isso afrontaria o princípio da legalidade (CRFB, art. 5º, II)? Poderiam os condôminos tratar desigualmente proprietário-morador e proprietário-locador ou isso violaria o princípio da isonomia (CRFB, art. 5º, caput)? Qual medida melhor prestigia a função social de determinado imóvel residencial, mantê-lo fechado (espaço ocioso e, portanto, improdutivo) ou locado (gerando renda, auxiliando renda doméstica ou na manutenção do próprio bem)? É aceitável que atividade legítima seja proibida quando o condomínio tem condições de viabilizá-la, ajustando-a às suas especificidades? Tal medida extrema violaria os princípios da proporcionalidade e razoabilidade (CRFB, art. 5º, LIV), tal como se deu no REsp nº 1.783.076/DF,⁴⁵ de relatoria do Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, que considerou abusiva a proibição em abstrato, pela convenção, à criação de animais de qualquer tipo em unidades autônomas? Todas essas indagações, a despeito de pertinentes, passaram ao largo de ambos os julgados. (Moraes; Guzansky, 2022, p. 234).

Nesse viés, a decisão do Superior Tribunal de Justiça falha ao ponderar o direito coletivo (convenção condominial) e o direito individual (direito de propriedade), haja vista que o conteúdo decisório do recurso especial discutido no presente trabalho não consegue equacionar os dois princípios, optando por um em detrimento do outro.

A grande problemática dessa primazia da convenção condominial é a possibilidade de esvaziamento econômico do imóvel, uma vez que a cláusula prevista em convenção pode limitar o direito de fruição. Assim, ao mesmo tempo em que se busca tutelar a coletividade do condomínio, por intermédio da função social, prejudica-se o proprietário. Por um prisma econômico, a decisão jurisdicional do STJ impõe ao proprietário um jogo de soma zero, ou seja, se o interesse coletivo ganhar, inevitavelmente; haverá perdas para o dono do imóvel.

A crítica a tal acórdão reside exatamente no fato de um lado poder ser prejudicado, sendo que seria, perfeitamente, possível de aplicabilidade uma decisão

que não só atendesse às preocupações dos condôminos, como também aos interesses do proprietário imobiliário. Prova disso é que o STJ estabeleceu um precedente que comprova a teoria suscitada acima. No Recurso Especial 1.783.076/DF cujo objeto era a legalidade da convenção de condomínio em restringir a criação de animais pelos condôminos, a Corte assim se pronunciou:

RECURSO ESPECIAL. CONDOMÍNIO. ANIMAIS. CONVENÇÃO. REGIMENTO INTERNO. PROIBIÇÃO. FLEXIBILIZAÇÃO. POSSIBILIDADE. 1. Recurso especial interposto contra acórdão publicado na vigência do Código de Processo Civil de 2015 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ). 2. Cinge-se a controvérsia a definir se a convenção condominial pode impedir a criação de animais de qualquer espécie em unidades autônomas do condomínio. 3. Se a convenção não regular a matéria, o condômino pode criar animais em sua unidade autônoma, desde que não viole os deveres previstos nos arts. 1.336, IV, do CC/2002 e 19 da Lei nº 4.591/1964. 4. Se a convenção veda apenas a permanência de animais causadores de incômodos aos demais moradores, a norma condominial não apresenta, de plano, nenhuma ilegalidade. 5. Se a convenção proíbe a criação e a guarda de animais de quaisquer espécies, a restrição pode se revelar desarrazoada, haja vista determinados animais não apresentarem risco à incolumidade e à tranquilidade dos demais moradores e dos frequentadores ocasionais do condomínio. 6. Na hipótese, a restrição imposta ao condômino não se mostra legítima, visto que condomínio não demonstrou nenhum fato concreto apto a comprovar que o animal (gato) provoque prejuízos à segurança, à higiene, à saúde e ao sossego dos demais moradores. 7. Recurso especial provido. (STJ - REsp: 1783076 DF 2018/0229935-9, Relator: Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, Data de Julgamento: 14/05/2019, T3 - TERCEIRA TURMA, Data de Publicação: REPDJe 19/08/2019 DJe 24/05/2019). (Brasil, 2019).

Nessa perspectiva, esperava-se ou ao menos era esperado que o Superior Tribunal de Justiça (STJ) julgasse de modo semelhante a problemática envolvendo a locação de imóveis em condomínios edifícios via *Airbnb* tal qual fez com o julgado que deliberou sobre o poder da convenção de condomínio em restringir a criação de animais pelos condôminos.

Assim sendo, utilizando o Recurso Especial 1.783.076/DF como parâmetro, entende-se que a convenção de condomínio omissa quanto à utilização das plataformas de aluguéis por temporada, não poderia restringir o condômino de ofertar seu imóvel na plataforma *Airbnb*, haja vista a máxima do direito privado de permissividade ante aquilo que não é proibido. Por outro lado, caso a convenção optasse por autorizar a oferta dos imóveis condominiais via plataformas digitais, seria válida a regulamentação do uso do apartamento; impondo ao “hóspede”, a exemplo, a necessidade de prévia identificação, restrição quanto ao uso de áreas comuns e imposição de horários relativos à entrada e saída do condomínio.

Por último, caso a convenção proibisse totalmente o aluguel de curta temporada por plataformas digitais, de modo genérico e abstrato, entende-se que tal disposição condominial mostrar-se-ia avessa à razoabilidade, senão ilícita, visto que cercearia de forma demasiada o direito fundamental de propriedade.

Dessa maneira, chegar-se-ia a uma decisão que ponderasse tanto os interesses do proprietário do imóvel como da coletividade do condomínio; de modo a permitir a exploração econômica do direito de propriedade como também garantir a sua respectiva função social.

CONCLUSÕES

Ante o exposto, conclui-se que a natureza jurídica da relação firmada entre o proprietário do imóvel situado em condomínio edilício e o usuário-hóspede da plataforma digital *Airbnb* é de locação, sendo aplicável à relação jurídica, portanto, a Lei de Inquilinato (Lei nº 8.245/1991). Assim sendo, não há desvirtuação da finalidade residencial prevista em convenção de condomínio.

Mesmo a decisão do Superior Tribunal de Justiça, no REsp 1.819.075/RS, indo no sentido de dar prioridade ao direito coletivo estabelecido em convenção condominial, não há como sustentar a permanência de regras inibitórias genéricas que, muitas vezes, carecem de interesse pessoal ou coletivo. Dessa maneira, considerando o direito de propriedade como um direito fundamental, não é viável que normas infraconstitucionais esvaziem o seu objeto, no sentido que toda e qualquer restrição deve observar a razoabilidade e a proporcionalidade.

Logo, a melhor decisão é aquela que pondera tanto o interesse individual como o coletivo. Por isso, ao longo do desenvolvimento do presente artigo, defendeu-se que o Superior Tribunal de Justiça deveria ter utilizado a decisão proferida no Recurso Especial 1.783.076/DF como parâmetro para elucidar os poderes e limites da estipulação da convenção de condomínio.

Desse modo, estabelecer-se-ia três hipóteses: a) caso a convenção fosse omissa, o aluguel de imóveis em condomínios edilícios por plataformas digitais seria permitido; b) em caso de proibição total dessa modalidade de aluguel, tal disposição em convenção de condomínio seria ilícita por ferir a razoabilidade, ao ofender o direito fundamental de propriedade; portanto, o meio judicial estaria apto resguardar o direito do condômino e c) se a convenção fosse permissiva, seria lícito disciplinar a

oferta das unidades condominiais via *Airbnb*, impondo restrições de maneira a garantir a saúde, a segurança e o sossego condominial.

REFERÊNCIAS

BRASIL. Lei de Locações, Lei nº 8245, de 18 de outubro de 1991, que dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8245.htm. Acesso em: 28 jan. 2024.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Direito civil. Recurso especial. Condomínio edilício residencial. Ação de obrigação de não fazer. Locação fracionada de imóvel para pessoas sem vínculo entre si, por curtos períodos. Contratações concomitantes, independentes e informais, por prazos variados. Oferta por meio de plataformas digitais especializadas diversas. Hospedagem atípica. Uso não residencial da unidade condominial. Alta rotatividade, com potencial ameaça à segurança, ao sossego e à saúde dos condôminos. Contrariedade à convenção de condomínio que prevê destinação residencial. Recurso improvido. Recorrentes: Monica Dutczak e Gyan Celah dos Santos. Recorrido: Condomínio Edifício Coorigha. Relator: Ministro Luis Felipe Salomão. Brasília, 27 mai. 2021. Disponível em: https://processo.stj.jus.br/SCON/GetInteiroTeorDoAcordao?num_registro=201900606333&dt_publicacao=27/05/2021. Acesso em: 28 jan. 2024.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Recurso Especial. Condomínio. Animais. Convenção. Regimento Interno. Proibição. Flexibilização. Possibilidade. Recorrente: Liliam Tatiana Ferreira Franco. Recorrido: Condomínio Residencial Das Palmeiras. Relator: Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva. Brasília, 19 ago. 2019. Disponível em: https://scon.stj.jus.br/SCON/GetInteiroTeorDoAcordao?num_registro=201802299359&dt_publicacao=19/08/2019. Acesso em: 28 jan. 2024.

DE PAIVA, Moisés Emidio. **AIRBNB E condomínio residencial: natureza jurídica e repercussões**. Direito UNIFACS–Debate Virtual, n. 231, 2019.

LOPES, Marcelo Frullani. Condomínio não pode proibir locação de imóvel pelo Airbnb. **Consultor Jurídico**, 17 jul. 2018. Disponível em: <https://www.conjur.com.br/2018-jul-17/marcelo-frullani-condominio-nao-proibir-locacao-airbnb/>. Acesso em: 28 jan. 2024.

MORAIS, José Luis Bolzan de; GUZANSKY, Bruno José Calmon du Pin Tristão. **Comentário aos recursos especiais nºs 1.819.075/RS e 1.884.483/PR**. Revista Brasileira de Direito Civil – RBDCivil, Belo Horizonte, v. 31, n. 4, p. 215-238, out./dez. 2022. DOI: 10.33242/rbdc.2022.04.016.

XAVIER, Luciana Pedrosa. O condomínio residencial pode proibir oferta de apartamentos pelo Airbnb?. **Migalhas**, 07 fev. 2022. Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/coluna/migalhas-contratuais/359312/condominio-residencial-pode-proibir-oferta-de-aptos-pelo-airbnb>. Acesso em: 28 jan. 2024.