



CONDOMÍNIOS EDILÍCIOS RESIDENCIAIS E A PROIBIÇÃO DE LOCAÇÃO A CURTO PRAZO POR FORÇA DE CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO: REFLEXÕES SOBRE O JULGAMENTO DO RECURSO ESPECIAL Nº 1819075 PELO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA - STJ

Pedro Henrique Tavares de Oliveira¹

Ronaly Cajueiro de Melo da Matta²

INTRODUÇÃO: A locação de imóveis por curto prazo em condomínios edilícios é uma prática recorrente, na qual os proprietários dessas residências as alugam por poucos dias, ou semanas. Essa prática gera conflitos entre os demais condôminos, haja vista que a variedade de hóspedes, estranhos àquela comunidade residencial, impacta na rotina dos demais proprietários, uma vez que os locatários, alheios às regras condominiais, costumam causar ruídos e perturbação, além do fato de que a rotatividade constante de inquilinos cria preocupações com a segurança dos coproprietários. Nessa conjuntura, os condôminos passaram a proibir as locações por curto período, mediante as convenções condominiais, o que despertou o questionamento dos proprietários locadores a respeito da possibilidade de proibição de locação a curto prazo, por força de convenção de condomínio. O presente resumo pretende versar sobre a possibilidade de proibição de locação a curto prazo, por meio de convenção condominial e averiguar a finalidade desse tipo de aluguel, bem como perquirir o Julgamento do Recurso Especial - REsp nº 1819075 pelo Superior Tribunal de Justiça - STJ, uma vez que o cerne da discussão está na análise da decisão proferida pela Corte, que versa sobre a harmonização dos direitos de propriedade em condomínio edilício, com os direitos relativos à segurança, à saúde e ao sossego dos demais proprietários, conforme restrições e limitações aprovadas pelos condôminos e fixadas na convenção condominial, baseando-se na razoabilidade e na finalidade do condomínio. **MATERIAL E MÉTODOS:** A metodologia adotada se trata de pesquisa bibliográfica e análise do REsp nº 1819075. **RESULTADOS e DISCUSSÃO:** Os artigos nºs 1.333 e 1.334 do Código Civil estabeleceram a autonomia dos condôminos para fixar normas internas, com o intuito de firmar parâmetros que facilitem a convivência. Tendo em vista a liberdade concedida pelo legislador aos

¹ Graduando em Direito na Pontifícia Universidade Católica de Minas Gerais, campus Betim.

² Prof. Dra. no curso de Direito na Pontifícia Universidade Católica de Minas Gerais, campus Betim.

condôminos, surgiram dissonâncias quanto à extensão das competências das convenções condominiais ao delimitar a disponibilização do imóvel para locação ou hospedagem por curto prazo. À vista da problemática, o STJ decidiu, no julgamento do REsp nº 1819075, que, a partir da análise do caso concreto, e considerando a finalidade residencial e familiar do condomínio, é possível restringir a exploração das unidades autônomas para fins não residenciais, tais como a locação por curto prazo. **CONSIDERAÇÕES FINAIS:** No julgamento do REsp nº 1819075, o STJ constatou que os conceitos de domicílio e residência são incompatíveis com a locação de imóvel por curto prazo, haja vista sua natureza transitória e eventual. Assim, a Corte reconheceu, inclusive, a popularidade dos aplicativos utilizados para a formalização dos contratos de locação por curto prazo, como, por exemplo, o “Airbnb”, os quais são definidos no julgado como um meio inovador de hospedagem, em ambientes de estrutura tipicamente residencial familiar. Desse modo, baseando-se nos artigos nºs 1.333 e 1.334 do Código Civil, os quais concedem força normativa à convenção condominial, o STJ reconhece a possibilidade de proibição desse tipo de locação pela convenção de condomínio, desde que contenha regra expressa determinando a destinação residencial da propriedade, porquanto a Corte considerou que a locação do imóvel por curto prazo tem finalidade diversa da residencial.

Palavras-chave: Locação de imóvel residencial; Proibição de aluguel por curto prazo; Convenção de condomínio.

Keywords: Residential property lease; Prohibition of short-term rental; Condominium convention.

REFERÊNCIAS

BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002.** Institui o Código Civil. Brasília, DF: Presidência da República [2024]. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406compilada.htm. Acesso em: 01 jul. 2024.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **Recurso Especial 1819075 RS 2019/0060633-3** - 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. Relator: Ministro Luis Felipe Salomão, Data de Julgamento: 20/04/2021, T4 – Quarta Turma. Disponível em: https://processo.stj.jus.br/SCON/GetInteiroTeorDoAcordao?num_registro=201900606333&dt_publicacao=27/05/2021. Acesso em: 04.jul. 2024.

ROSENVALD, Nelson; CHAVES DE FARIAS, Cristiano. **Curso de Direito Civil: Reais**. 20. ed. São Paulo: Juspodivm, 2024.