

Marcelo Lopes: STJ não proibiu Airbnb em condomínios

16/05/2021

No último dia 20 de abril, uma decisão da 4ª Turma do Superior Tribunal de Justiça causou preocupação a milhares de pessoas que alugam apartamentos por meio de aplicativos como o Airbnb. Apesar de formar um precedente que pode ser prejudicial a todos que utilizam essa plataforma em condomínios, o STJ tratou de uma situação específica bastante peculiar, não devendo essa decisão ser utilizada como precedente em todos os casos.



O Recurso Especial nº 1.819.075/RS tratou de um processo ajuizado

por um condomínio em face de condôminos que transformaram duas unidades do edifício em algo semelhante a um hostel, já que hospedavam três ou quatro pessoas, as quais alugavam quartos de forma autônoma. Além disso, constatou-se que havia alta rotatividade de pessoas, e que os condôminos prestavam serviços acessórios, como disponibilização de conexão à internet e lavagem de roupas.

No caso, a convenção condominial não proibia expressamente o uso de aplicativos como Airbnb, mas está expresso que a finalidade das unidades é exclusivamente residencial. Por isso, discutiu-se se a disponibilização de imóveis nas circunstâncias citadas acima corresponderia a um uso não-residencial.

Em 2019, o ministro relator Luis Felipe Salomão havia proferido um voto favorável aos condôminos, expressando o entendimento de que a situação concreta não desvirtuaria a finalidade residencial dos imóveis. Contudo, o ministro Raul Araújo pediu vistas, o que levou à suspensão do julgamento. Em abril de 2021, o julgamento foi retomado, com a apresentação de um voto-vista divergente.

De acordo com o ministro Raul Araújo, o conceito de residência pressupõe estabilidade, ainda que seja temporária, o que não se coadunaria com os contratos realizados por meio da Airbnb. Segundo ele, sequer seria possível caracterizar esse negócio jurídico como locação para temporada, pois essa modalidade exigiria, na sua concepção, contrato escrito firmado entre as partes.

O ministro Raul Araújo ainda destacou outros elementos que, segundo ele, violam a destinação residencial do imóvel, como a realização de reformas para transformar um cômodo em dois dormitórios, o que ampliou a capacidade do imóvel para receber hóspedes. Além disso, o oferecimento de serviços acessórios, como internet e lavagem de roupas, também descaracterizaria uma locação residencial. São argumentos bastante discutíveis, que já foram objeto de crítica em [artigo](#) escrito em 2018 nesta revista eletrônica.

Os ministros Isabel Galotti e Antonio Carlos Ferreira seguiram o voto-vista de Raul Araújo. A decisão é, de fato, preocupante porque o voto-vista apresenta argumentos no sentido de que os contratos realizados por meio da Airbnb não teriam finalidade residencial, mas seriam contratos atípicos de hospedagem com finalidade não residencial (o ministro evitou afirmar que se trata de finalidade comercial). De acordo com esse raciocínio, apesar de não corresponderem aos tipos contratuais previstos na Lei nº 11.771/2008, também não se enquadrariam na definição de locação residencial.



No entanto, os dois ministros que seguiram o voto-vista também deixaram claro que a decisão não deve servir de parâmetro para todos os casos que discutem a legalidade do uso da Airbnb por condôminos, já que o caso específico discutido nesse recurso especial apresentava algumas peculiaridades que afastavam a destinação residencial dos imóveis.

Ou seja, discutiu-se no julgamento do recurso se, havendo uma previsão expressa na convenção condominial de que a destinação das unidades é exclusivamente residencial, um condômino pode transformar suas unidades em uma espécie de hostel, fracionando-os e realizando contratos com diferentes hóspedes, havendo alta rotatividade e prestação de serviços acessórios, como disponibilização de internet e lavagem de roupas. A resposta do STJ foi negativa.

Apesar de ter assustado muitas pessoas, essa decisão não proibiu o uso da Airbnb por condôminos, basicamente por três motivos. Em primeiro lugar, o STJ não tem a função de legislar, mas de uniformizar a interpretação das leis federais. O tribunal não poderia proibir o uso de uma plataforma, mas apenas analisar se condomínios podem proibir esse tipo de contrato, levando-se em consideração as circunstâncias fáticas do caso, e a partir da interpretação da convenção condominial e da legislação.

Em segundo lugar, há, de fato, situações em que decisões do STJ são vinculantes, isto é, obrigam que outros casos semelhantes sigam o mesmo entendimento, caso se constate a ocorrência dos mesmos fatos. Trata-se dos chamados recursos repetitivos. Mas não é o caso do recurso especial discutido aqui.

Em terceiro lugar, há um cenário muito diverso de pessoas que utilizam Airbnb: há aqueles que disponibilizam um imóvel inteiro ao longo de meses; outros alugam um quarto de sua própria residência e continuam morando no local. Enfim, há situações que evidentemente não se assemelham ao caso discutido no recurso especial julgado pelo STJ. Da mesma forma, há convenções condominiais diversas: enquanto algumas estabelecem apenas que os condôminos não podem desvirtuar a finalidade residencial das unidades, outras preveem uma proibição expressa do uso de plataformas como Airbnb.

Portanto, apesar de a decisão do STJ ser preocupante, não se deve chegar à conclusão de que os condomínios residenciais podem proibir imediatamente todos os condôminos de utilizarem a plataforma para disponibilizar a terceiros parte ou todo de suas unidades. As discussões ainda devem se prolongar durante muito tempo nos tribunais enquanto não houver uma regulamentação dessa questão por meio do Poder Legislativo.

Fonte: <https://conjur.jumps.com.br/2021-mai-16/marcelo-lobes-stj-nao-proibiu-airbnb-condominios/>