

Tribunais não entenderam precedentes do STJ sobre Airbnb, diz ministra

02/04/2024

A 3ª Turma do Superior Tribunal de Justiça começou a julgar nesta terça-feira (2/4) mais um caso em que um condomínio tenta se opor à locação de unidades por temporada, usualmente feita por meio de aplicativos como o Airbnb.

O recurso foi levado a julgamento porque, apesar de ambas as turmas de Direito Privado do STJ já terem se posicionado sobre o tema, os tribunais de segundo grau não compreenderam bem as razões de decidir, e isso vem causando dispersão jurisprudencial.

A análise é da ministra Nancy Andrighi, relatora do recurso especial que ataca um acórdão do Tribunal de Justiça de Minas Gerais. O julgamento foi interrompido por pedido de vista do ministro Moura Ribeiro, para melhor análise.

“Está acontecendo que o tribunal de origem interpretou nossos *leading cases* de forma parcialmente correta. Por isso, precisamos trazer esse caso para que, em um voto longo, bem fundamentado, se esclareça o que quisemos dizer”, disse a relatora.

Em sua análise, isso está ocorrendo também porque os votos nos precedentes são profundamente longos e complexos. “Por isso os tribunais não estão entendendo. Está na hora de esclarecermos.”

Pode ou não pode?

No recurso em questão, um condomínio tenta impedir o proprietário de uma unidade de fazer locação por temporada. A alegação é de que a relação jurídica entre o dono do apartamento e o Airbnb é atípica e, assim, assemelha-se ao contrato de hospedagem.

Como a convenção do condomínio proíbe a prática da atividade de hotelaria e a locação para fins de comércio ou qualquer atividade não residencial, o autor da ação defende que é possível obrigar o proprietário a se abster de anunciar o imóvel em plataformas digitais como o Airbnb.

Como houve pedido de vista, a ministra Nancy Andrighi não leu o voto, mas apontou na ementa que os precedentes do STJ, de fato, fixaram que o contrato celebrado entre proprietários de imóveis e locadores por meio de apps é atípico.



Para ministra Nancy Andriighi, posição do STJ sobre o tema não ficou suficientemente clara

Isso significa que não se aplicam as regras de locação residencial por temporada da Lei de Locações (Lei 8.245/1991) e também as normas de hospedagem e hotelaria da Lei Geral de Turismo (Lei 11.771/2008).

Assim, na prática, esse tipo de contrato atípico só pode produzir efeito quando existir uma permissão de destinação híbrida dos imóveis na convenção do condomínio.

“Ou seja, tais contratos são válidos entre os contratantes (proprietário e hóspede), porém ineficazes perante o condomínio enquanto houver previsão em convenção de destinação pura e exclusivamente residencial”, explicou a ministra Nancy.

O voto da relatora é por negar provimento ao recurso especial do condomínio, mantendo o resultado do TJ-MG. Mas a fundamentação, no que importa, é diferente.

O tribunal mineiro entendeu que se a convenção de condomínio não veda expressamente a locação da unidade por curta temporada, não cabe a vedação que se tenta impor ao proprietário da unidade.

Dispersão de argumentação

Nas duas vezes em que enfrentaram o tema, as turmas de Direito Privado do STJ entenderam que é possível ao condomínio impor restrições ao uso de suas unidades para aluguel por temporada, como os praticados por plataformas como o Airbnb.

Como mostrou a revista eletrônica **Consultor Jurídico**, nas duas oportunidades houve votos divergentes e dispersão de argumentação, resultados que **dividiram opiniões** dos advogados **especialistas consultados**.

No **caso julgado pela 4ª Turma**, o ministro Antonio Carlos Ferreira chegou a contestar se o recurso sequer formaria precedente.

Já na **3ª Turma**, o resultado foi unânime, mas as diferenças de fundamentação foram substanciais. Não houve unanimidade, por exemplo, sobre o caráter de atípico desse contrato de hospedagem, que acabou sendo fundamental para resolver a questão.

Essas diferenças reverberam ainda hoje. O ministro Villas Bôas Cueva, por exemplo, citou a distinção feita no voto da ministra Nancy Andriighi no sentido de que a exigência não é de que a convenção de condomínio proíba o aluguel por temporada, mas que haja uma permissão. “Será que foi isso que decidimos? Creio que não.”

Para o ministro Marco Aurélio Bellizze, a discussão a ser travada pela 3ª Turma é sobre se o contrato por temporada, previsto na Lei de Locação, descaracteriza a locação residencial.

“Se entendermos que sim, não vamos aceitar (*ou seja, não será possível a locação por Airbnb*). Se entendermos que não, o condomínio até poderá, futuramente, proibir a locação de curta temporada. Mas, se ela mantém o caráter residencial, então até agora (*no caso concreto*) isso não se choca com a convenção. É isso que vou aguardar da vista, para pensar melhor.”

REsp 2.121.055

Fonte: <https://conjur.jumps.com.br/2024-abr-02/tribunais-nao-entenderam-precedentes-do-stj-sobre-airbnb-diz-ministra/>