

**UNIVERSIDADE FEDERAL DO RIO DE JANEIRO CENTRO DE CIÊNCIAS**

**JURÍDICAS E ECONÔMICAS**

**FACULDADE NACIONAL DE DIREITO**

**A PROPRIEDADE CONDOMINAL RESIDENCIAL E AS RESTRIÇÕES ÀS  
LOCAÇÕES VIA AIRBNB**

**EDUARDA MARONI FLAMENBAUM**

**Rio de Janeiro**

**2024**

**EDUARDA MARONI FLAMENBAUM**

**A PROPRIEDADE CONDOMINAL RESIDENCIAL E AS RESTRIÇÕES ÀS  
LOCAÇÕES VIA AIRBNB**

Monografia de final de curso, elaborada no âmbito da graduação em Direito da Universidade Federal do Rio de Janeiro, como pré-requisito para obtenção do grau de bacharel em Direito, sob a orientação do **Professor Dr. Haroldo Lourenço**.

**Rio de Janeiro**

**2024**

## FICHA CATALOGRÁFICA

### CIP - Catalogação na Publicação

F578p FLAMENBAUM , EDUARDA MARONI  
A PROPRIEDADE CONDOMINIAL RESIDENCIAL E AS  
RESTRICÇÕES ÀS LOCAÇÕES VIA AIRBNB / EDUARDA MARONI  
FLAMENBAUM . -- Rio de Janeiro, 2024.  
59 f.

Orientador: HAROLDO DE ARAÚJO LOURENÇO DA SILVA.  
Trabalho de conclusão de curso (graduação) -  
Universidade Federal do Rio de Janeiro, Faculdade  
Nacional de Direito, Bacharel em Direito, 2024.

1. LOCAÇÕES VIA AIRBNB. 2. CONDOMÍNIO EDILÍCIO  
RESIDENCIAL. 3. LEGITIMIDADE . I. DE ARAÚJO LOURENÇO  
DA SILVA, HAROLDO , orient. II. Título.

Elaborado pelo Sistema de Geração Automática da UFRJ com os dados fornecidos pelo(a) autor(a), sob a responsabilidade de Miguel Romeu Amorim Neto - CRB-7/6283.

---

**EDUARDA MARONI FLAMENBAUM**

**A PROPRIEDADE CONDOMINAL RESIDENCIAL E AS RESTRIÇÕES ÀS  
LOCAÇÕES VIA AIRBNB**

Monografia de final de curso, elaborada no âmbito da graduação em Direito da Universidade Federal do Rio de Janeiro, como pré-requisito para obtenção do grau de bacharel em Direito, sob a orientação do **Professor Dr. Haroldo Lourenço**.

Data da Aprovação: \_\_/\_\_/2024.

Banca Examinadora:

---

HAROLDO LOURENÇO – Orientador

---

GUILHERME KRONENBERG HARTMANN

---

BRUNO GARCIA REDONDO

**Rio de Janeiro**

**2024**

## AGRADECIMENTOS

Após cinco anos de muita dedicação, tenho a alegria de concluir a faculdade de Direito e dar um passo adiante na minha caminhada profissional. Essa conquista, sem dúvidas, só foi possível em virtude do apoio incondicional de pessoas incríveis que estiveram presentes ao longo de todo o trajeto.

Nesse sentido, agradeço imensamente aos meus pais, Roberto e Patricia, que me ensinaram o valor da perseverança e da excelência. Obrigada por me proporcionarem apenas o melhor e tornarem a realização desse sonho possível.

Agradeço também aos meus avós, Marias, Antonio e Luis, por sempre incentivarem o meu gosto pela leitura e pelos estudos.

Não poderia deixar de agradecer ao meu namorado, Rodrigo, por enaltecer o meu potencial, sonhar comigo e celebrar todas as minhas conquistas.

Aos integrantes do escritório Claudio Mandelblatt Advogados, expresse meu profundo agradecimento pela apresentação ao mundo do direito imobiliário, pelas portas abertas e, principalmente, pelos ensinamentos tão cuidadosamente compartilhados.

Às minhas amigas da PUC-Rio, onde iniciei os estudos antes de ingressar na UFRJ, Maria Clara e Ana Clara, toda a minha gratidão por embarcarem nessa aventura comigo, dividindo os medos, comemorando as vitórias e seguindo juntas para além do âmbito acadêmico. Não poderia deixar de incluir em tal agradecimento a Maria, grande encontro proporcionado pela FND, pela rotina dividida, pelos trabalhos em grupo e pela amizade fora da sala de aula.

Agradeço, ainda, aos professores Cassio Rodrigues e Haroldo Lourenço, que, de forma brilhante, me orientaram na idealização e elaboração desse trabalho, ajudando a desenvolver um projeto do qual tenho muito orgulho.

Por fim, deixo minha eterna gratidão aos meus amigos e amigas de infância por completarem mais esse ciclo ao meu lado e dividirem essa enorme conquista.

## RESUMO

O presente trabalho visa abordar o fenômeno das locações por curta temporada celebradas por meio de plataformas digitais à luz do ordenamento jurídico brasileiro, especialmente quanto às unidades autônomas situadas nos condomínios edilícios residenciais. Ademais, este trabalho expõe o entendimento da doutrina e da jurisprudência sobre a temática, apresentando as correntes existentes, bem como os posicionamentos defendidos.

**PALAVRAS-CHAVE:** locações, temporada, aplicativos, condomínio, residencial, convenção, destinação, propriedade, vizinhança.

## **ABSTRACT**

The paper at hand has a goal to contemplate the phenomenon of short term rentals through digital platforms in the light of the Brazilian legal system, especially with regard to autonomous units located in residential condominiums. In addition, this paper exposes the understanding of doctrine and case law on the subject, presenting the existing currents, as well as the positions defended.

**KEYWORDS:** rentals, seasonal, applications, condominium, residential, convention, destination, property, neighborhood

## **LISTA DE ABREVIATURAS**

**CC:** Código Civil Brasileiro de 2002

**CRFB/1988:** Constituição da República Federativa do Brasil de 1988

**IPTU:** Imposto Predial e Territorial Urbano

**REsp:** Recurso Especial

**RGI:** Cartório de Registro de Imóveis

**STJ:** Superior Tribunal de Justiça

## SUMÁRIO

INTRODUÇÃO.....	08
<b>1 O CONDOMÍNIO EDILÍCIO RESIDENCIAL E SUA ESTRUTURA.....</b>	<b>11</b>
1.1 Diferenças entre o condomínio ordinário e o condomínio edilício.....	11
1.2 A constituição do condomínio edilício.....	12
1.2.1 A natureza jurídica do condomínio edilício.....	13
1.2.2 Instituição x Convenção.....	15
1.3 Os deveres e direitos dos condôminos.....	17
1.4 A administração do condomínio edilício.....	19
1.5 A extinção do condomínio edilício.....	20
<b>2 HIPÓTESES DE RESTRIÇÃO AO DIREITO DE PROPRIEDADE.....</b>	<b>23</b>
2.1 Função social da propriedade.....	23
2.2 Direito de Vizinhança.....	28
2.3 Autonomia privada dos condôminos.....	36
<b>3 AS LOCAÇÕES POR TEMPORADA VIA PLATAFORMAS DIGITAIS E A RESTRIÇÃO AO DIREITO DE PROPRIEDADE EM CONDOMÍNIO EDILÍCIO RESIDENCIAL .....</b>	<b>41</b>
3.1 O entendimento jurisprudencial sobre as locações por temporada celebradas por meio de plataformas digitais.....	41
3.2 A final, as locações por temporada celebradas por meio de plataformas digitais contrariam o ordenamento jurídico brasileiro?.....	48
CONCLUSÃO.....	53
REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS.....	55

## INTRODUÇÃO

A propriedade é um instituto jurídico amplo e rico, facultando àquele que a detém sobre um bem inúmeras possibilidades. Dentre as suas principais características, é possível citar a publicidade e oponibilidade *erga omnes*, que, conjuntamente, atuam como o primeiro mecanismo de resguardo do proprietário, vez que cercam o bem de tal forma que, aos demais, cuja ciência se presume mediante o registro da propriedade no cartório competente, não resta outra alternativa que não respeitar a relação jurídica tutelada<sup>1</sup>. Somando-se ao referido direito, o Código Civil de 2002 prevê ao proprietário as faculdades de usar, gozar, fruir e dispor do bem que lhe pertence, bem como reavê-lo daquele que injustamente o possui<sup>2</sup>.

No entanto, é imprescindível reconhecer que a propriedade igualmente implica uma série de deveres que precisam ser observados de maneira atenta e assídua. O que se mostra curioso e merecedor de análise é o surgimento das restrições, bem como sua gradual evolução ao longo dos anos.

Historicamente, o direito à propriedade ganhou destaque por meio do Código Napoleônico. O entendimento então existente vislumbrava o proprietário como “senhor absoluto” do bem, curvando-se apenas a raros dispositivos legais que, pontualmente, exerciam uma limitação ou ofereciam alguma espécie de contrapartida.<sup>3</sup> Essa concepção foi recebida pelo ordenamento jurídico brasileiro, em especial, pelo Código Civil de 1916, que nas palavras dos professores Gustavo Tepedino, Carlos Edison do Rêgo Monteiro Filho e Pablo Renteria, “não representou mais que um reflexo” dos códigos do século XIX.<sup>4</sup>

---

<sup>1</sup> “A *publicidade* constitui-se, igualmente, em um dos atributos já enumerados, decorrente da segurança pretendida pelo ordenamento para as relações jurídicas de direito real. Sem a publicidade, com efeito, torna-se frágil a oponibilidade *erga omnes* dos direitos reais. Significa o princípio a ampla divulgação de todos os atos concernentes à constituição e à transferência dos direitos reais, de molde a que todos possam conhecer a relação jurídica a que estão adstritos a respeitar.” (TEPEDINO, Gustavo; MONTEIRO FILHO, Carlos Edison do Rêgo, RENTERIA, Pablo. *Fundamentos do Direito Civil*, v. V. Rio de Janeiro: Forense, 2022, p. 10).

<sup>2</sup> “Art. 1.228. O proprietário tem 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.”

<sup>3</sup> “O *Code Napoléon* definiu o direito de propriedade como o direito de usar e dispor das coisas “de la manière plus absolue” (art. 544). O chamado “poder proprietário”, guiado exclusivamente pelo interesse individual do titular do domínio, esbarrava apenas em limitações de caráter negativo, deveres impostos pela lei. E mesmo essas limitações eram consideradas excepcionais e estranhas ao instituto da propriedade.” (SCHREIBER, Anderson. *Manual de direito civil contemporâneo*. São Paulo: Saraiva Educação, 2021, p. 762)

<sup>4</sup> (TEPEDINO, Gustavo; MONTEIRO FILHO, Carlos Edison do Rêgo, RENTERIA, Pablo. *Fundamentos do Direito Civil*, v. V. Rio de Janeiro: Forense, 2022, p. 93)

Os primeiros sinais de mudança nessa leitura surgem com a promulgação da Constituição Federal de 1934 e o advento da Função Social da Propriedade. Ainda que não contemplada nos moldes enraizados atualmente, o texto constitucional proibiu o exercício do direito à propriedade que se manifestasse em forma contrária ao interesse social e coletivo<sup>5</sup>. Seguindo essa mesma linha argumentativa, a referida visão foi abraçada pelas Constituições de 1946<sup>6</sup> e 1967<sup>7</sup>, sedimentando o fim do “poder ilimitado” do proprietário sobre seus bens.

Foi, contudo, a Constituição Federal de 1988 que avançou de forma expressiva a temática ao oferecer ainda mais relevância ao instituto da Função Social da Propriedade, alçando-a ao patamar de Direito Fundamental, protegido por cláusula pétrea<sup>8</sup>. Mais que isso, a Carta Magna proporcionou mecanismos para a atribuição de eficácia jurídica, especificando, mas não limitando, o que entendia por função social e como a mesma deveria ser implementada<sup>9</sup>. Restou clara, portanto, a intenção do constituinte em “tirar a Função Social da Propriedade do papel”, fazendo dela um dos mais relevantes pilares ao adequado exercício do direito de propriedade.

Assim, novamente recorrendo aos ensinamentos dos professores Gustavo Tepedino, Carlos Edison do Rêgo Monteiro Filho e Pablo Renteria, tais mudanças resultaram no “triunfo da “despatrimonialização” do direito privado, a significar a superação do individualismo e da patrimonialidade como um fim em si mesmo, em favor da pessoa e de sua plena realização existencial”<sup>10</sup>.

A partir desse marco, as limitações às atribuições conferidas ao proprietário no exercício de sua propriedade foram se multiplicando, mostrando-se cada vez mais presentes nas relações

---

<sup>5</sup> “**Art. 113, nº 17:** É garantido o direito de propriedade, que não poderá ser exercido contra o interesse social ou coletivo, na forma que a lei determinar.”

<sup>6</sup> “**Art 147** - O uso da propriedade será condicionado ao bem-estar social. A lei poderá, com observância do disposto no art. 141, § 16, promover a justa distribuição da propriedade, com igual oportunidade para todos.”

<sup>7</sup> “**Art. 160.** A ordem econômica e social tem por fim realizar o desenvolvimento nacional e a justiça social, com base nos seguintes princípios: **III** - função social da propriedade;”

<sup>8</sup> “**Art. 5º** Todos são iguais perante a lei, sem distinção de qualquer natureza, garantindo-se aos brasileiros e aos estrangeiros residentes no País a inviolabilidade do direito à vida, à liberdade, à igualdade, à segurança e à propriedade, nos termos seguintes: **XXIII** - a propriedade atenderá a sua função social;” “**Art. 60.** A Constituição poderá ser emendada mediante proposta: §4º Não será objeto de deliberação a proposta de emenda tendente a abolir: **IV** – os direitos e garantias individuais.”

<sup>9</sup> A Constituição Federal de 1988 estabeleceu em seus artigos 182, §2º e 186, hipóteses e requisitos de cumprimento da função social para a esfera urbana e rural, respectivamente.

<sup>10</sup> TEPEDINO, Gustavo; MONTEIRO FILHO, Carlos Edison do Rêgo, RENTERIA, Pablo. *Fundamentos do Direito Civil*, v. V. Rio de Janeiro: Forense, 2022, p. 97.

jurídicas. Nesse contexto, os condomínios edilícios foram contemplados por esse movimento crescente, gerando mudanças significativas.

Sabe-se que a convenção de condomínio objetiva estabelecer os direitos e deveres dos condôminos, bem como de terceiros que venham a adentrar o âmbito condominial<sup>11</sup>. Assim, mais do que ser um “manual de convivência”, a convenção visa formalmente traduzir e registrar “as regras do jogo” para que a coletivo possa coexistir com o individual.

Considerando o objetivo da convenção, é inerente à sua essência cercear eventuais direitos do proprietário a fim de tornar o condomínio edilício um lugar harmônico. O problema, contudo, surge quando a convenção ultrapassa os limites da razoabilidade e abusa da faculdade que lhe é atribuída. Veja-se que é absolutamente compatível com os deveres competentes à convenção limitar os horários e dias do uso das áreas de lazer, mas seria legítimo proibir um condômino de locar sua unidade pelo prazo e frequência que lhe for conveniente, especialmente se isso implicar em significativa perda de renda mensal? Tal como a problemática apresentada, tantas outras vêm surgindo ao longo dos anos, acentuando-se, principalmente, frente às novas tecnologias e seus impactos diretos e indiretos no direito à propriedade e de vizinhança, sobretudo na colisão entre os dois.

Assim, serão pormenorizados abaixo os institutos jurídicos envolvidos no universo condominial, narrando seus efeitos sobre o exercício do direito de propriedade, com o objetivo de avaliar a plausibilidade de certas intervenções na esfera autônoma de cada proprietário e caminhos para as locações de curtíssima temporada por meio de plataformas digitais, em respeito às previsões legais e jurisprudenciais do ordenamento brasileiro.

---

<sup>11</sup> “Prevalece hoje o reconhecimento de sua natureza híbrida: de um lado, a convenção não pode ser absorvida pela categoria do contrato, na medida em que vincula não apenas os pactuantes, mas também terceiros que, a qualquer título, penetrem a esfera jurídica do condomínio. (PAULA, Marcos de Souza. Contornos da autonomia privada no condomínio edilício: convenção e restrição de direitos. In: Carlos Edison do Rêgo Monteiro Filho. (Org.). A reforma dos direitos reais: a caminho da unidade dos direitos patrimoniais. 1ed.Rio de Janeiro: Processo, 2019, p. 242-243.)

## CAPÍTULO 1 – O CONDOMÍNIO EDILÍCIO RESIDENCIAL E SUA ESTRUTURA

### 1.1 Diferenças entre o condomínio ordinário e o condomínio edilício

Em que pese a propriedade ter como princípio basilar a ideia de exclusividade, na prática, é comum a manipulação desse conceito para alçar duas ou mais pessoas ao patamar de proprietário. Por esse motivo, inevitável a criação de instituto jurídico capaz de tutelar a titularidade plural que recai sobre o mesmo bem e os desdobramentos advindos. Assim, surgiu o condomínio, tão presente na vida em sociedade.

Inicialmente, mostra-se importante destacar que o instituto do condomínio é um gênero para o qual existem duas principais espécies: ordinário e edilício. O primeiro surge de uma copropriedade, hipótese na qual mais de uma pessoa terá a titularidade do bem, sendo certo que tal situação pode se dar em decorrência da vontade das partes ou através de previsão legal, como, por exemplo, nos casos de cercas e muros comuns a terrenos vizinhos ou de diversos herdeiros que recebem o mesmo bem.

Já quanto ao condomínio edilício, admitem-se algumas subespécies, sendo elas, o condomínio edilício tradicional, o condomínio de lotes e o condomínio urbano simples<sup>12</sup>, as quais compartilham um fundamento, qual seja, a existência de partes comuns e unidades autônomas em um empreendimento, seja ele um prédio, um loteamento ou diversas construções no mesmo imóvel urbano.

Feito este panorama geral sobre o condomínio em seu sentido amplo, passa-se à análise das principais diferenças entre o condomínio ordinário e o edilício. É essencial salientar que o primeiro pode ser aplicado tanto a bens móveis, quanto imóveis. O mesmo, contudo, não pode ser dito em relação ao segundo, cuja natureza pressupõe a existência de uma ou mais edificações, portanto, sendo atribuído apenas aos bens imóveis.

Outra característica fundamental para a diferenciação entre os dois institutos, é a compreensão de que, quanto ao condomínio ordinário, trata-se de copropriedade sobre o bem em

---

<sup>12</sup> “O condomínio edilício, por sua vez, divide-se em três espécies: (b1) *condomínio edilício tradicional*; (b2) *condomínio de lotes*; e (b3) *condomínio urbano simples*.” (SCHREIBER, Anderson. *Manual de direito civil contemporâneo*. São Paulo: Saraiva Educação, 2021, p. 817)

sua integralidade, de modo que todos os condôminos são proprietários da totalidade do bem, observada, evidentemente, a fração/proporção que lhe compete. Já no que tange ao condomínio edilício, existe uma combinação entre a propriedade exclusiva e a comum, sendo a primeira exercida pelo condômino no âmbito de sua unidade autônoma e a segunda por todos os condôminos sobre as áreas comuns. Sobre o tema, leiam-se os ensinamentos dos professores Caio Mário da Silva Pereira e Anderson Schreiber:

No deslindar o problema de sua natureza jurídica, é essencial ter em vista que dois tipos de propriedade aí coexistem: a *propriedade individual* e a *propriedade coletiva*, que aqui mais uma vez reclamam a atenção do especialista para a circunstância envolvente de sua reunião. O edifício representa uma *unidade*. (...) Por uma abstração do espírito, é possível distinguir a propriedade coletiva da propriedade individual e exclusiva. No entanto, ao mesmo tempo aquele conjunto não permite que se destaque uma da outra, pois não se pode conceber o domínio sobre a unidade autônoma sem o condomínio das partes comuns, nem tem razão de ser o condomínio sobre estas, senão em função da propriedade exclusiva daquela.<sup>13</sup>

A situação jurídica subjetiva do condômino é composta, assim, de (a) um direito de copropriedade sobre a área comum, composta usualmente pelo solo e as partes comuns do edifício, unido indissociavelmente ao (b) direito de propriedade exclusiva sobre a unidade autônoma, que pode ser um apartamento, uma sala, um andar, ou mesmo um lote, como se verá adiante. Essa combinação forma uma propriedade uma, indissolúvel, distinta dos elementos que a compõem e com características próprias que a diferenciam das demais espécies.<sup>14</sup>

Superada essa diferenciação inicial, adentra-se o estudo da estrutura do condomínio edilício tradicional, o qual, doravante, denomina-se tão somente condomínio edilício ou condomínio.

## 1.2 A constituição do condomínio edilício

Ao pensar no surgimento de um condomínio edilício, é natural a associação à incorporação imobiliária, visto, na prática, ser essa a forma mais comum. No entanto, são inúmeras as possibilidades, as quais estão ancoradas nos mais diversos institutos, podendo variar, por exemplo, da aquisição de um prédio já existente por vários indivíduos, cujos novos proprietários decidem instituir um regime de propriedade horizontal ao invés do condomínio ordinário padrão, até a hipótese em que a aludida instituição seja fruto de vontade contida em testamento deixado pelo proprietário exclusivo de um edifício<sup>15</sup>.

<sup>13</sup> PEREIRA, Caio Mário da Silva. *Condomínio e Incorporações*. Rio de Janeiro: Forense, 2024, p. 53-54

<sup>14</sup> SCHREIBER, Anderson. *Manual de Direito Civil Contemporâneo*. São Paulo: Saraiva Educação, 2021, p. 822

<sup>15</sup> PEREIRA, Caio Mário da Silva. *Condomínio e Incorporações*. Rio de Janeiro: Forense, 2024, p. 79-80

### 1.2.1 A natureza jurídica do condomínio edilício

Independentemente da forma adotada para sua criação, é bem verdade que o condomínio edilício apresenta-se enquanto figura marcante no ordenamento brasileiro. Por tal motivo, há grande discussão acerca de sua natureza jurídica, sendo certo que observa-se uma polarização significativa nesta seara.

Para fins de contextualização, o aludido debate surge diante da exclusão do condomínio do rol de pessoas jurídicas elencadas pelo Código Civil em seu artigo 44<sup>16</sup>. Em razão da lacuna deixada pelo legislador, coube à Doutrina e à Jurisprudência a discussão e a alocação deste instituto. Segundo a primeira, reverbera em alto som o entendimento de que o condomínio é dotado de personalidade jurídica, o que restou avençado pelo Enunciado n. 90 da I Jornada de Direito Civil, assim redigido: *“Deve ser reconhecida personalidade jurídica ao condomínio edilício nas relações jurídicas inerentes às atividades de seu peculiar interesse”*.

Indo além, na III Jornada de Direito Civil, tal enunciado foi reformulado para ampliar a concessão da referida personalidade, passando a contemplar, inclusive, as hipóteses em que não há interesse do condomínio. Por tal motivo, assim versa o Enunciado n. 246 da mencionada jornada: *“Fica alterado o Enunciado n. 90, com supressão da parte final: “nas relações jurídicas inerentes às atividades de seu peculiar interesse”. Prevalece o texto: “Deve ser reconhecida personalidade jurídica ao condomínio edilício”*.

No entanto, é imperioso ressaltar que a Jurisprudência apresenta entendimento diverso. Conforme restará ilustrado pelo julgado colacionado abaixo, prevalece perante o STJ o entendimento diametralmente oposto, negando ao condomínio qualquer tipo de personalidade jurídica. Veja-se:

**AGRAVO INTERNO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER CUMULADA COM INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. NATUREZA JURÍDICA DO CONDOMÍNIO. ENTE DESPERSONALIZADO. VIOLAÇÃO DA HONRA OBJETIVA. DANO MORAL NÃO CONFIGURADO.1. O propósito recursal consiste em determinar a possibilidade jurídica do pedido de reparação de danos morais formulado por condomínio, antes a publicação de conteúdo potencialmente lesivo em redes sociais por moradores temporários.2. No âmbito das Turmas que compõem a Segunda Seção do STJ, prevalece a corrente de que os**

<sup>16</sup> Art. 44. São pessoas jurídicas de direito privado: I - as associações; II - as sociedades; III - as fundações. IV - as organizações religiosas; (Incluído pela Lei nº 10.825, de 22.12.2003); e, V - os partidos políticos. (Incluído pela Lei nº 10.825, de 22.12.2003)

**condomínios são entes despersonalizados, pois não são titulares das unidades autônomas, tampouco das partes comuns, além de não haver, entre os condôminos, a "affectio societatis", tendo em vista a ausência de intenção dos condôminos de estabelecerem, entre si, uma relação jurídica, sendo o vínculo entre eles decorrente do direito exercido sobre a coisa e que é necessário à administração da propriedade comum.**<sup>3</sup>. Caracterizado o condomínio como uma massa patrimonial, não há como reconhecer que seja ele próprio dotado de honra objetiva. Precedente. 4. Agravo interno não provido. - Grifos acrescidos.<sup>17</sup>

Em que pese manifesta divergência entre os livros e os tribunais, ao que tudo indica, o referido o conflito aproxima-se de seu fim. Isso, pois, tramita perante o Congresso Nacional o Projeto de Lei 3461/2019<sup>18</sup> que almeja introduzir ao Código Civil o art. 1332-A, com o objetivo de possibilitar ao condomínio a aquisição de personalidade jurídica mediante o registro de seu ato de instituição, sua convenção e ata assemblear constando voto favorável de 2/3 (dois terços) das frações ideais. Atualmente, o projeto já foi aprovado pelo Senado, porém, o parecer exarado pela Comissão de Constituição e Justiça e de Cidadania (CCJC) o rejeitou no mérito.

Dentre os principais pontos suscitados, aduz a CCJC que *“a natureza jurídica do condomínio é essencialmente imobiliária, o que o distingue de plano das pessoas jurídicas de Direito Privado, em que a natureza está nas pessoas e seus objetivos. No condomínio a união está na coisa, e não nas pessoas. O Código Civil determina que o registro da pessoa jurídica deva declarar, dentre outras coisas, “os seus fins” e o “tempo de duração”. Nenhum desses elementos pode ser atribuído, nem mesmo por comparação, ao condomínio edilício. Além disso, a atribuição de personalidade jurídica ao condomínio edilício, a rigor, atenta contra a própria natureza do instituto fixado nos artigos 41 a 52 do Código Civil<sup>19</sup>”*. Outro ponto sustentado, é a ideia de que, caso o condomínio venha a ser enquadrado na condição de pessoa jurídica, passará a submeter-se à carga tributária expressiva, da qual hoje está isento, o que, certamente implicaria em um aumento substancial na inadimplência<sup>20</sup>.

<sup>17</sup> STJ, 3ª Turma, AgInt no REsp nº 1.837.212/RJ, Rel. Ministra Nancy Andriahi, julg. 31.08.2020, publ. 03.09.2020

<sup>18</sup> BRASIL. Câmara dos Deputados. Projeto de Lei nº 3.461, de 12 de junho de 2019. Altera artigos das Leis nº 10.406/02 que institui o Código Civil Brasileiro e dá outras providências e Lei 6.015/73 que dispõe sobre os registros públicos e dá outras providências. Brasília: Câmara dos Deputados, 2019. Disponível em: [https://www.camara.leg.br/proposicoesWeb/prop\\_imp;jsessionid=node0bpqbh50f49uxkf56og0yu0za7101895.node0?idProposicao=2299906&ord=1&tp=completa](https://www.camara.leg.br/proposicoesWeb/prop_imp;jsessionid=node0bpqbh50f49uxkf56og0yu0za7101895.node0?idProposicao=2299906&ord=1&tp=completa). Acesso em: 16 abr. 2024.

<sup>19</sup> BRASIL. Comissão de Constituição e Justiça e de Cidadania. Parecer sobre o Projeto de Lei nº 3.461 de 12 de junho de 2019, publicado em 31/10/2023, fls. 4. Disponível em: [https://www.camara.leg.br/proposicoesWeb/prop\\_mostrarintegra?codteor=2354007&filename=Parecer-CCJC-2023-10-31](https://www.camara.leg.br/proposicoesWeb/prop_mostrarintegra?codteor=2354007&filename=Parecer-CCJC-2023-10-31). Acesso em: 16 abr. 2024.

<sup>20</sup> BRASIL. Comissão de Constituição e Justiça e de Cidadania. Parecer sobre o Projeto de Lei nº 3.461 de 12 de junho de 2019, publicado em 31/10/2023, fls. 5. Disponível em: [https://www.camara.leg.br/proposicoesWeb/prop\\_mostrarintegra?codteor=2354007&filename=Parecer-CCJC-2023-10-31](https://www.camara.leg.br/proposicoesWeb/prop_mostrarintegra?codteor=2354007&filename=Parecer-CCJC-2023-10-31). Acesso em: 16 abr. 2024.

Por tais motivos, o parecer da CCJC votou pela rejeição do projeto de lei em comento, de modo que aguarda-se a apreciação do Plenário sobre a temática.

### 1.2.2 Instituição x Convenção

Analisada a conjuntura atual envolvendo o condomínio e sua natureza jurídica, mostra-se relevante traçar a diferenciação entre a instituição e a convenção do condomínio edilício, visto que, embora a discrepância entre os dois institutos seja expressiva, é comum sua confusão.

A instituição é o ato que propriamente dá vida ao condomínio edilício, colocando-o no mundo jurídico, razão pela qual, seu registro perante o Cartório de Registro de Imóveis é indispensável<sup>21</sup>. Ainda, segundo inteligência do art. 1.332 do Código Civil<sup>22</sup>, deverá constar no referido documento (i) a discriminação e individualização das unidades de propriedade exclusiva, estremadas uma das outras e das partes comuns; (ii) a determinação da fração ideal atribuída a cada unidade, relativamente ao terreno e partes comuns; e, (iii) o fim a que as unidades se destinam.

Já a convenção seria, de forma simplória, o documento responsável por elencar “as regras do jogo”, deixando registrado as diretrizes do condomínio, proibindo e permitindo em nome da convivência. Para que seja oponível aos titulares de direito sobre as unidades, bem como possuidores e detentores, preceitua o art. 1.333 do CC que a convenção deverá ser subscrita por, no mínimo, dois terços das frações ideais do condomínio. Sobre isso, há entendimento do STJ, consubstanciado na Súmula 260, aduzindo que a convenção aprovada, mesmo que não registrada no RGI competente, será oponível aos condôminos. No entanto, o mesmo não se aplica aos terceiros alheios à relação condominial<sup>23</sup>, cuja eficácia só se presume a partir do aludido registro.

---

<sup>21</sup> “Ademais, não teria cabimento admitir o surgimento do direito real de propriedade no regime de condomínio edilício, marcado pela simbiose orgânica entre propriedade exclusiva e propriedade comum, sem o devido registro do respectivo título constitutivo no Cartório de Registro de Imóveis” (TEPEDINO, Gustavo; MONTEIRO FILHO, Carlos Edison do Rêgo, RENTERIA, Pablo. *Fundamentos do Direito Civil*, v. V. Rio de Janeiro: Forense, 2022, p. 251.)

<sup>22</sup> Art. 1.332. Institui-se o condomínio edilício por ato entre vivos ou testamento, registrado no Cartório de Registro de Imóveis, devendo constar daquele ato, além do disposto em lei especial: I - a discriminação e individualização das unidades de propriedade exclusiva, estremadas uma das outras e das partes comuns; II - a determinação da fração ideal atribuída a cada unidade, relativamente ao terreno e partes comuns; III - o fim a que as unidades se destinam.

<sup>23</sup> Entende-se que a oponibilidade a terceiros se materializa (i) na publicidade das regras a todos aqueles interessados, por exemplo, pretendentes compradores; e, (ii) na obrigatoriedade de inscrição do condomínio no CNPJ, vide PEREIRA, Caio Mário da Silva. *Condomínio e Incorporações*. Rio de Janeiro: Forense, 2024, p. 94

Em que pese o fato da convenção ser um negócio jurídico revestido da autonomia privada e figurar como fonte formal de um direito de natureza estatutária e caráter obrigatório<sup>24</sup>, isso não lhe permite deixar de observar valores basilares do ordenamento jurídico brasileiro, como, boa-fé objetiva e função social, por exemplo. Nesse sentido, leia-se trecho das lições de Flávio Tartuce:

Como se nota, a convenção é regida pelo princípio da força obrigatória da convenção (*pacta sunt servanda*). Porém, na realidade contemporânea, não se pode esquecer que tal preceito não é absoluto, encontrando fortes limitações nas normas de ordem pública, nos preceitos constitucionais e em princípios sociais, caso da boa-fé objetiva e da função social. Na teoria e na prática, a grande dificuldade está em saber os limites de licitude das estipulações da convenção condominial.<sup>25</sup>

Em outros termos, significa dizer que, embora a convenção surja de uma vontade comum das partes e sua observância seja obrigatória em seu âmbito de jurisdição, é imprescindível que eventuais proibições por ela impostas, estejam em absoluta consonância com os valores sociais, morais e constitucionais, inexistindo margem às condutas abusivas e descabidas. O que parece ser um entendimento óbvio, é o completo oposto, suscitando diversas interpretações distintas quanto às limitações que poderão ser criadas pela convenção sobre o proprietário no escopo de sua unidade autônoma. É justamente esse debate que será aprofundado no Capítulo 3, especialmente no que tange às locações de curtíssima temporada por aplicativos móveis.

Considerando a importância atribuída à convenção, é perfeitamente possível sua modificação para adequá-la às novas vontades dos condôminos e possuidores. Assim, as alterações deverão ser aprovadas com dois terços dos votos dos condôminos, segundo inteligência do art. 1.351 do CC<sup>26</sup>.

Por oportuno, insta pontuar uma inovação legislativa nesta seara. A Lei nº 14.405/2022 atribuiu nova redação ao referido artigo, de modo que o quórum necessário à mudança da destinação das unidades deixou de ser a unanimidade, passando também a dois terços. Nesse sentido:

Nada obstante, e sem embargo da necessidade de o condômino dar às partes comuns, a destinação prevista, o ordenamento jurídico autoriza que os condôminos deliberem e aprovem a alteração desta destinação, assim como das próprias unidades autônomas.

<sup>24</sup> “Estas normas são, pois, uma *fonte formal* de direito, têm força obrigatória, e o direito que destarte se constitui é chamado de *estatutário*, ou *corporativo*”. (PEREIRA, Caio Mário da Silva. *Condomínio e Incorporações*. Rio de Janeiro: Forense, 2024, p. 98)

<sup>25</sup> TARTUCE, Flávio. *Manual de direito civil: volume único*. Rio de Janeiro: Forense, 2016, p. 1.066.

<sup>26</sup> Art. 1.351. Depende da aprovação de 2/3 (dois terços) dos votos dos condôminos a alteração da convenção, bem como a mudança da destinação do edifício ou da unidade imobiliária. ([Redação dada pela Lei nº 14.405, de 2022](#))

Tal possibilidade, contudo, e como destacado no parágrafo anterior, só pode se dar mediante deliberação assemblear, cujo quórum de aprovação, hoje, é de 2/3 dos condôminos, conforme dispõe o art. 1.351 do Código Civil, cuja redação foi alterada pela Lei 14.405/2022. Originalmente exigia-se, para a referida modificação, quórum de unanimidade, o que foi reduzido pela nova lei, a qual será aplicada imediatamente, inclusive sobre Convenções anteriores que prevejam quórum mais gravoso.<sup>27</sup>

Por fim, antes de adentrar os direitos e deveres dos condôminos, cabe uma breve ressalva sobre o Regimento Interno do condomínio. Entende-se ser uma norma de caráter complementar à convenção, versando sobre questões do dia a dia dos condôminos, como, por exemplo, regras e horários para o uso das áreas de lazer. Assim, figura como um instrumento responsável por atribuir aspectos práticos para as disposições previstas na convenção.

### 1.3 Os deveres e direitos dos condôminos

Vista a estrutura organizacional do condomínio, passa-se à análise dos direitos e deveres dos condôminos. Pontue-se, desde já, que o terreno a ser adentrado é inconsistente, dando margem para amplos debates e dúvidas. Isso, pois, como se verá adiante, o legislador efetivamente se preocupou em traçar parâmetros e impor certos limites à conduta dos condôminos. No entanto, na prática, é impossível o estabelecimento de um rol taxativo de proibições, de modo que a temática é amplamente lastreada pelo bom senso de convivência comum.

Inicialmente, quanto aos deveres do condômino, o Código Civil de 2002 prevê (i) a contribuição para as despesas do condomínio e (ii) a não realização de obras que comprometam a segurança da edificação ou que alterem a forma e a cor da fachada, das partes e esquadrias externas, além de determinar aos condôminos que (iii) atribuam à sua unidade a mesma destinação das demais, não utilizando-as de forma nociva ao sossego, saúde e segurança dos demais proprietários e/ou possuidores, atendo-se, também, aos bons costumes<sup>28</sup>. Ainda, o art.

---

<sup>27</sup> NEVES, Thiago Ferreira Cardoso; *Condômino e possuidor antissocial teoria e prática*, Indaiatuba, SP: Editora Foco, 2023, p. 38

<sup>28</sup> Art. 1.336. São deveres do condômino: I - contribuir para as despesas do condomínio na proporção das suas frações ideais, salvo disposição em contrário na convenção; II - não realizar obras que comprometam a segurança da edificação; III - não alterar a forma e a cor da fachada, das partes e esquadrias externas; IV - 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.

1.337<sup>29</sup> do mesmo diploma legal estabelece uma série de multas a serem aplicadas em caso de descumprimento destes preceitos, sem prejuízo das penalidades previstas na convenção.

No entanto, apesar da objetividade endereçada aos primeiros deveres elencados no artigo mencionado acima, não se pode dizer o mesmo quanto aos demais. Veja-se que o conceito de não usar a unidade autônoma para fins nocivos à saúde, segurança e salubridade é amplo, uma vez que há vasta margem à interpretação, justamente porque essa noção pode variar de acordo com as vivências e hábitos de cada indivíduo. Assim, conforme será melhor explorado nos capítulos abaixo, a linha entre o descumprimento de um dever atribuído ao condômino e o exercício de seu direito é extremamente tênue.

Já no que tange aos direitos dos condôminos, estão previstos no art. 1.335 do CC, sendo eles, (i) usar, fruir e livremente dispor das suas unidades; (ii) usar as partes comuns, conforme a sua destinação, salvo se resultar na exclusão da utilização pelos demais compossuidores; e, (iii) participar e votar nas assembleias, desde que quite com as cotas condominiais<sup>30</sup>. Sobre o inciso III do aludido artigo, cumpre pontuar, acerca da proibição da **participação** do condômino inadimplente nas assembleias, que há entendimento doutrinário e jurisprudencial desfavorável à restrição, diante de seu caráter inconstitucional, ante à violação ao direito de defesa. Leia-se:

Outra interessante e controvertida inovação legislativa encontra-se na parte final do inciso III do artigo em comento, pois a previsão da pontualidade no pagamento das cotas condominiais se apresenta como poderoso instrumento coercitivo para o adimplemento da obrigação, tanto assim que diversas convenções de condomínio, na esfera reservada à autonomia da vontade, já previam a cláusula da pontualidade como requisito para votar nas deliberações das assembleias. Entretanto, a lei parece-nos extremamente rigorosa com o condômino inadimplente, pois fica proibido de votar e até de participar, o que é um exagero repudiado pelos tribunais por violar o direito de defesa, o que permitirá reconhecer inconstitucionalidade parcial no aludido inciso para o fim de somente aplicá-lo no que pertine ao voto, mas não a proibição de participação.<sup>31</sup>

---

<sup>29</sup> Art. 1337. O condômino, ou possuidor, que não cumpre reiteradamente com os seus deveres perante o condomínio poderá, por deliberação de três quartos dos condôminos restantes, ser constrangido a pagar multa correspondente até ao quádruplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais, conforme a gravidade das faltas e a reiteração, independentemente das perdas e danos que se apurem. Parágrafo único. O condômino ou possuidor que, por seu reiterado comportamento antissocial, gerar incompatibilidade de convivência com os demais condôminos ou possuidores, poderá ser constrangido a pagar multa correspondente ao décuplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais, até ulterior deliberação da assembleia.

<sup>30</sup> Art. 1.335. São direitos do condômino: I - usar, fruir e livremente dispor das suas unidades; II - usar das partes comuns, conforme a sua destinação, e contanto que não exclua a utilização dos demais compossuidores; III - votar nas deliberações da assembleia e delas participar, estando quite.

<sup>31</sup> MELO, Marco Aurélio Bezerra de. *Direito Civil: coisas*. 3 ed. Rio de Janeiro: Forense, 2019, p. 62

Antes de prosseguir, cabe uma breve ressalva. Perceba-se que o legislador usou de forma recorrente a expressão “destinação da unidade”, de modo que cumpre tecer alguns comentários. Cada condomínio, por força de sua convenção possui uma destinação, podendo esta, tradicionalmente<sup>32</sup>, ser residencial, comercial ou mista. O motivo principal da preocupação com a questão surge a partir do interesse em resguardar a segurança e o sossego dos demais condôminos, que poderiam ser prejudicados por um aumento expressivo na circulação de pessoas estranhas, bem como a salubridade das dependências do condomínio, visto que o desvirtuamento do uso previsto na convenção pode causar uma série de prejuízos e riscos.

Importante ressaltar que a destinação originalmente prevista pode ser objeto de mudança, por meio da alteração da convenção, desde que observadas as previsões legais expostas no item 1.2.2 acima. No entanto, uma vez definida, é essencial que seja estritamente observada, respeitando-se os limites previstos em nome da convivência harmônica de todos os condôminos e possuidores.

#### **1.4 A administração do condomínio edilício**

A administração do condomínio é exercida por um síndico<sup>33</sup>, que poderá ser condômino ou pessoa estranha ao condomínio, cujo mandato será de até 02 (dois) anos, sujeito à renovação. As competências atribuídas ao síndico estão previstas no art. 1.348 do CC<sup>34</sup> e, sobre elas, disserta Carlos Roberto Gonçalves:

---

<sup>32</sup> Atualmente, diversos condomínios têm adotado a categoria de “serviços moradia” como opção de destinação das unidades autônomas, de forma a contemplar o sistema de locações por curta ou curtíssima temporada. Sobre a temática, veja-se o Capítulo 3 abaixo.

<sup>33</sup> Em alguns casos, a convenção poderá prever a existência de um subsíndico, cujo o papel é auxiliar o síndico no desempenho de suas funções e, quando necessário, substituí-lo. Sobre a temática, cabe pontuar, também, que, “a assembleia poderá constituir representante para determinado ato, sem retirar todos os poderes de representação do síndico”. (GONÇALVES, Carlos Roberto. *Direito Civil Brasileiro, Volume 5, Direito das Coisas*. São Paulo: Saraiva, 2024, p. 392)

<sup>34</sup> Art. 1.348. Compete ao síndico: I - convocar a assembleia dos condôminos; II - representar, ativa e passivamente, o condomínio, praticando, em juízo ou fora dele, os atos necessários à defesa dos interesses comuns; III - dar imediato conhecimento à assembleia da existência de procedimento judicial ou administrativo, de interesse do condomínio; IV - cumprir e fazer cumprir a convenção, o regimento interno e as determinações da assembleia; V - diligenciar a conservação e a guarda das partes comuns e zelar pela prestação dos serviços que interessem aos possuidores; VI - elaborar o orçamento da receita e da despesa relativa a cada ano; VII - cobrar dos condôminos as suas contribuições, bem como impor e cobrar as multas devidas; VIII - prestar contas à assembleia, anualmente e quando exigidas; IX - realizar o seguro da edificação. § 1º Poderá a assembleia investir outra pessoa, em lugar do síndico, em poderes de representação. § 2º O síndico pode transferir a outrem, total ou parcialmente, os poderes de representação ou as funções administrativas, mediante aprovação da assembleia, salvo disposição em contrário da convenção.

O síndico representa a coletividade condominial, agindo em nome alheio nos limites da convenção e sob a fiscalização da assembleia, praticando os atos de defesa dos interesses comuns. Nas ações movidas contra o condomínio é ele citado e tem poderes para representar e defender a comunidade. Do poder de representação do condomínio em juízo resulta que a decisão proferida faz coisa julgada contra ou a favor, sendo oponível aos condôminos individualmente, não obstante não tenham sido partes no feito, porém nos limites em que o objeto da ação esteja adstrito aos interesses comuns.<sup>35</sup>

Na condição de administrador do bem de terceiros, o síndico deverá prestar contas em assembleia anual ou quando exigidas, conforme disposto no art. 1.348 do CC. Nesse sentido, anualmente, deverá ser convocada assembleia geral ordinária para nos termos do art. 1.350 do CC, com o objetivo de aprovar “*o orçamento das despesas, as contribuições dos condôminos e a prestação de contas, e eventualmente eleger-lhe o substituto e alterar o regimento interno*”.

Quanto às assembleias gerais extraordinárias, preceitua o art. 1.355 do CC que poderão ser convocadas pelo síndico ou por um quarto dos condôminos. Em regras gerais, elas servem para decidir questões de interesse comum, porém, quando se trata de alteração da convenção, do regimento interno ou da destinação atribuída às unidades autônomas, é necessária aprovação de dois terços dos votos dos condôminos, como já visto no item 1.2.2 acima.

Salienta-se, ainda, que eventual destituição do síndico está prevista no art. 1.349 do CC e pode se operar em três hipóteses: (i) prática de irregularidades; (ii) falta de prestação de contas; e, (iii) administração não conveniente. À exceção da falta de prestação de contas, que é um critério objetivo, as demais hipóteses requerem apuração dos fatos que ensejaram a manifestação da vontade de destituir o síndico. Nesse contexto, é importante ressaltar que a destituição do síndico não deve ser a penalidade compatível com falta pontual ou leve, reservando-se, tão somente, para situações graves, capazes de impossibilitar a continuidade do trabalho então desempenhado.

## **1.5 A extinção do condomínio edilício**

Por fim, no que se refere à extinção do condomínio edilício, cumpre mencionar algumas particularidades atinentes à espécie. Ao contrário do condomínio ordinário em que a divisão da coisa comum poderá ser feita a qualquer tempo, seja por pedido de qualquer condômino, seja por Ação Divisória, o condomínio edilício é dotado de caráter indivisível e tende à perpetuidade.

---

<sup>35</sup> GONÇALVES, Carlos Roberto. *Direito civil brasileiro, v. 5 - direito das coisas*. 19 ed. São Paulo: SaraivaJur, 2024, p. 390

Por esse motivo, cuidou o Código Civil de, nos arts. 1.357<sup>36</sup> e 1.358<sup>37</sup>, elencar duas hipóteses para o fim do condomínio edilício, quais sejam, (i) a ruína total ou parcial do edifício, bem como em caso de alta probabilidade; ou (ii) a desapropriação<sup>38</sup>.

Quanto ao primeiro caso, poderão os condôminos optar por reconstruir o edifício ou vendê-lo, sendo certo que tal decisão será tomada em assembleia, cujo quórum é reduzido para metade mais uma das frações ideais. Caso decida-se pela reconstrução, os condôminos vencidos não ficarão vinculados, de modo que poderão alienar seus direitos a outros condôminos, mediante prévia avaliação judicial. Ainda, segundo bem observado pelos professores TEPEDINO, MONTEIRO FILHO e RENTERIA, “em caso de reconstrução, a nova edificação não terá, necessariamente, a mesma forma ou destinação da anterior à destruição<sup>39</sup>”.

No entanto, optando-se pela venda do edifício, é importante que seja observado o direito de preferência assegurado aos demais condôminos, sendo certo que o valor da venda será repartido proporcionalmente ao valor das unidades imobiliárias. Sobre a previsão contida no §2º do art. 1.357 do CC, interessante a posição defendida pelo Desembargador Marco Aurélio Bezerra de Melo, abaixo colacionada:

O dispositivo não pode ser encarado ao pé da letra. Note-se que, por ocasião da venda, o prédio encontrava-se parcial ou totalmente destruído ou em ameaça de ruína, de modo que pode apenas subsistir como valor econômico a área comum do solo e os materiais, ou seja, é possível que não mais exista economicamente a unidade imobiliária, de modo que o rateio deveria ser proporcional à fração ideal de cada condômino e não ao valor de suas *ex-unidades imobiliárias!*<sup>40</sup>

Na hipótese da desapropriação pelo ente público, a indenização observará o mesmo critério já estabelecido, dada a necessidade de indenizar cada condômino de forma justa, ante a possível

<sup>36</sup> Art. 1.357. Se a edificação for total ou consideravelmente destruída, ou ameace ruína, os condôminos deliberarão em assembleia sobre a reconstrução, ou venda, por votos que representem metade mais uma das frações ideais. §1º Deliberada a reconstrução, poderá o condômino eximir-se do pagamento das despesas respectivas, alienando os seus direitos a outros condôminos, mediante avaliação judicial. § 2º Realizada a venda, em que se preferirá, em condições iguais de oferta, o condômino ao estranho, será repartido o apurado entre os condôminos, proporcionalmente ao valor das suas unidades imobiliárias.

<sup>37</sup> Art. 1.358. Se ocorrer desapropriação, a indenização será repartida na proporção a que se refere o § 2º do artigo antecedente.

<sup>38</sup> Em que pese o legislador não tenha expressamente previsto tal hipótese no Código Civil, é consenso doutrinário que o condomínio poderá ser extinto mediante decisão unânime dos condôminos. Nesse sentido, “O condomínio edilício pode se extinguir também por deliberação unânime dos condôminos”. (SCHREIBER, Anderson. *Manual de direito civil contemporâneo*. São Paulo: Saraiva Educação, 2021, p. 832)

<sup>39</sup> TEPEDINO, Gustavo; MONTEIRO FILHO, Carlos Edison do Rêgo, RENTERIA, Pablo. *Fundamentos do Direito Civil*, v. V. 3. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2022, p. 278

<sup>40</sup> MELO, Marco Aurélio Bezerra de. *Direito Civil: coisas*. Rio de Janeiro: Forense, 2019, p. 288

disparidade entre o estado de conservação das unidades autônomas. Cumpre fazer uma breve ressalva para salientar que, ao contrário das demais ações em que o condomínio será representado por seu síndico, em se tratando de desapropriação opera-se a impossibilidade de representação, devendo cada condômino ser citado para integrar o polo passivo da lide, pois, neste caso, o direito tutelado é de cunho individual e não coletivo, já que a indenização poderá não ser igual a todos.

## CAPÍTULO 2 – HIPÓTESES DE RESTRIÇÃO AO DIREITO DE PROPRIEDADE

Conforme visto ao longo do capítulo acima, existem inúmeras regras que devem ser observadas para uma convivência saudável e harmônica em coletividade. Por vezes, será necessário limitar o direito de um, para resguardar o do outro, observada, evidentemente, a coerência e a razoabilidade no aludido cerceamento. Nesse sentido, bem colocado por Thiago Ferreira Cardoso Neves:

Inadmissível é, falar-se hoje, na existência de direitos absolutos, como já se admitiu outrora. A constitucionalização do direito e a absorção dos valores consagrados pela Constituição Federal, em especial a dignidade da pessoa humana, impõem a observância de limites a todos os direitos, em respeito ao indivíduo, mediante a aplicação direta das normas constitucionais sobre as relações jurídicas, tanto públicas, quanto privadas.<sup>41</sup>

Assim, segundo será visto neste capítulo, além das previsões que podem estar na convenção ou no regimento interno do condomínio, é latente no ordenamento jurídico a repressão ao exercício pleno do direito de propriedade no que tange à função social e ao direito de vizinhança, temas de grande relevância e que resultam em diversos efeitos práticos.

### 2.1 Função social da propriedade

Tal como brevemente explicado na introdução deste trabalho, a função social da propriedade foi gradualmente evoluindo até adquirir a forma hoje conhecida, tão importante ao direito brasileiro que foi protegida pela Constituição de 1988 como cláusula pétrea. Em sintonia, o Código Civil prevê, no art. 1.228, §1º, que o direito de propriedade deve ser exercido “*em consonância com as suas finalidades econômicas e sociais e de modo que sejam preservados, de conformidade com o estabelecido em lei especial, a flora, a fauna, as belezas naturais, o equilíbrio ecológico e o patrimônio histórico e artístico, bem como evitada a poluição do ar e das águas*”. No entanto, antes de seguir para os efeitos práticos que a função social pode exercer sobre a forma como o proprietário lida com seu bem, cabe compreender o conceito por trás da referida limitação.

A intenção do legislador não nasce a partir de desejo vil de cerceamento de direitos ou controle excessivo sobre os cidadãos, mas, sim, diante do entendimento de que a realidade da

---

<sup>41</sup> NEVES, Thiago Ferreira Cardoso; *Condômino e possuidor antissocial teoria e prática*, Indaiatuba: Foco, 2023 p. 63

sociedade brasileira é permeada por vasta desigualdade. Desse modo, muitos têm pouco e poucos têm muito, o que é visto pela Constituição como algo a ser combatido. Assim, no uso de suas melhores atribuições, entendeu o constituinte que, em que pese o direito à propriedade ser fundamental à subsistência humana e ao desenvolvimento econômico do país, seria injusto que quem detivesse poder econômico para valer-se desse “privilégio” o deixasse às mínguas, enquanto outros poderiam dar ao bem a destinação merecida e contribuir com o avanço da comunidade. Desse modo, interessantes os pontos suscitados por Cristiano Chaves de Farias e Nelson Rosenvald, bem como por Luiz Edson Fachin:

Realmente, a evolução social demonstrou que a justificação de um interesse privado muitas vezes é fator de sacrifício de interesses coletivos. Há muito, não mais se admite que a satisfação de um bem individual seja obtida “às custas da desgraça alheia”. Portanto, ao cogitarmos da função social, introduzimos no conceito de direito subjetivo a noção de que o ordenamento jurídico apenas concederá merecimento à persecução de um interesse individual se este for compatível com os anseios sociais que com ele se relacionam. Caso contrário, o ato de autonomia privada será censurado em sua legitimidade. Todo poder na ordem privada é concedido pelo sistema com a condição de que sejam satisfeitos determinados deveres perante o corpo social.<sup>42</sup>

A função social da propriedade corresponde a limitações fixadas no interesse públicos e tem por finalidade instituir um conceito dinâmico de propriedade em substituição ao conceito estático, representando uma projeção da reação anti-individualista. O fundamento da função social da propriedade é eliminar da propriedade privada o que há de eliminável.<sup>43</sup>

Em igual sentido têm se posicionado os tribunais brasileiros, tal como ilustrado pelo julgado abaixo ementado:

RECURSO ESPECIAL. DIREITO PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. OMISSÃO, CONTRADIÇÃO OU OBSCURIDADE. NÃO OCORRÊNCIA. DIREITO ÀS ÁGUAS. ART. 1.293 DO CC/02. DIREITO DE VIZINHANÇA. PROPRIEDADE. FUNÇÃO SOCIAL. RESTRIÇÕES INTERNAS. PASSAGEM DE ÁGUAS. OBRIGATORIEDADE. REQUISITOS. ÁGUA. BEM DE DOMÍNIO PÚBLICO. USO MÚLTIPLO. ART. 1º, I E IV, DA LEI 9.433/05. PRÉVIA INDENIZAÇÃO. DESPROVIMENTO. 1. Ação ajuizada em 12/11/2009. Recurso especial interposto em 10/02/2015. Conclusão ao gabinete em 25/08/2016. 2. Trata-se de afirmar se i) ocorreu negativa de prestação jurisdicional; e ii) o proprietário de um imóvel tem o direito de transportar a água proveniente de outro imóvel através do prédio vizinho, e qual a natureza desse eventual direito. 3. Ausentes os vícios do art. 535 do CPC, rejeitam-se os embargos de declaração. **4. O direito de propriedade, de acordo com o constitucionalismo moderno, deve atender a sua função social, não consistindo mais, como anteriormente, em um direito absoluto e ilimitado, já que a relação de domínio, agora, possui uma configuração complexa - em tensão com outros direitos igualmente consagrados no ordenamento jurídico.** 5. Os direitos de

<sup>42</sup> FARIAS, Cristiano Chaves de e ROSENVALD, Nelson. *Curso de Direito Civil*, v. V. São Paulo: Atlas, 2015, p. 256

<sup>43</sup> FACHIN, Luiz Edson. *A função social e a propriedade contemporânea: uma perspectiva da usucapião imobiliária rural*. Porto Alegre: Fabris, 1988 p. 19-20.

vizinhança são manifestação da função social da propriedade, caracterizando limitações legais ao próprio exercício desse direito, com viés notadamente recíproco e comunitário. O que caracteriza um determinado direito como de vizinhança é a sua imprescindibilidade ao exercício do direito de propriedade em sua função social. 6. O direito à água é um direito de vizinhança, um direito ao aproveitamento de uma riqueza natural pelos proprietários de imóveis que sejam ou não abastecidos pelo citado recurso hídrico, haja vista que, de acordo com a previsão do art. 1º, I e IV, da Lei 9.433/97, a água é um bem de domínio público, e sua gestão deve sempre proporcionar o uso múltiplo das águas. 7. Se não existem outros meios de passagem de água, o vizinho tem o direito de construir aqueduto no terreno alheio independentemente do consentimento de seu vizinho; trata-se de imposição legal que atende ao interesse social e na qual só se especifica uma indenização para evitar que seja sacrificada a propriedade individual. 8. Recurso especial desprovido.<sup>44</sup>

Tendo em vista a seriedade do assunto, o constituinte cuidou de prever mecanismos para concretizar a ideia de função social da propriedade e assegurar seu cumprimento, o que pode ser visto na redação dos arts. 182 e 186 da CRFB/88, a seguir colacionados:

Art. 182. A política de desenvolvimento urbano, executada pelo Poder Público municipal, conforme diretrizes gerais fixadas em lei, tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes; § 1º O plano diretor, aprovado pela Câmara Municipal, obrigatório para cidades com mais de vinte mil habitantes, é o instrumento básico da política de desenvolvimento e de expansão urbana. § 2º A propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor. § 3º As desapropriações de imóveis urbanos serão feitas com prévia e justa indenização em dinheiro. § 4º É facultado ao Poder Público municipal, mediante lei específica para área incluída no plano diretor, exigir, nos termos da lei federal, do proprietário do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado, que promova seu adequado aproveitamento, sob pena, sucessivamente, de: I - parcelamento ou edificação compulsórios; II - imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana progressivo no tempo; III - desapropriação com pagamento mediante títulos da dívida pública de emissão previamente aprovada pelo Senado Federal, com prazo de resgate de até dez anos, em parcelas anuais, iguais e sucessivas, assegurados o valor real da indenização e os juros legais.

Art. 186. A função social é cumprida quando a propriedade rural atende, simultaneamente, segundo critérios e graus de exigência estabelecidos em lei, aos seguintes requisitos: I - aproveitamento racional e adequado; II - utilização adequada dos recursos naturais disponíveis e preservação do meio ambiente; III - observância das disposições que regulam as relações de trabalho; IV - exploração que favoreça o bem-estar dos proprietários e dos trabalhadores.

Considerando que o presente trabalho tem foco no condomínio edilício, portanto, imóvel de caráter urbano, analisar-se-á tão somente os impactos da função social da propriedade sobre esse tipo de bem.

Para que o art. 182 da CRFB/88 pudesse surtir efeitos práticos, foi regulamentado pela Lei 10.257/01, denominada, “Estatuto da Cidade”, a qual estabeleceu normas que visam regular o uso

---

<sup>44</sup> STJ, 3ª Turma, REsp nº 1.616.038/RS, Rel. Ministra Nancy Andrigli, julg. 27.09.2016, publ. 07.10.2016

da propriedade nos seus mais diversos âmbitos. Por força da aludida lei, todos os municípios que se enquadravam nos parâmetros descritos pelo *caput* do artigo acima mencionado, foram obrigados a aprovar os respectivos planos diretores no prazo então estipulado. Esse instituto é fundamental para a compreensão da política urbana brasileira, visto que “*ele tem a função de concretizar quatro esferas da Lei nº 10.257/01: (a) determinação de critérios para cumprimento da função social da propriedade, mediante ordenamento territorial de uso e ocupação do solo; (b) identificação dos instrumentos urbanísticos a serem adotados para a concretização do projeto; (c) criação de mecanismos locais de regularização de assentamentos informais; (d) regulamentação dos processos municipais de gestão urbana participativa*”<sup>45</sup>. Além disso, sua função é significativa, pois, segundo inteligência do parágrafo 2º do artigo em comento, o qual complementa o previsto no art. 5º, XXIII da CRFB/88<sup>46</sup>, o critério para medição do cumprimento ou não da função social da propriedade é justamente o plano diretor do município em que se encontra.

Assim, à luz dos critérios traçados, estipula o parágrafo 4º do art. 182 da CRFB/88 que em caso de solo urbano (i) não edificado; (ii) subutilizado; ou, (iii) não utilizado o poder executivo municipal poderá adotar uma série de medidas para exigir do proprietário o adequado aproveitamento do terreno. Essas medidas estão previstas nos incisos do dispositivo mencionado acima, cabendo pontuar que sua observância se dará de forma sucessiva, sendo elas: (i) parcelamento ou edificação compulsória; (ii) IPTU progressivo no tempo; e, (iii) desapropriação-sanção.

Em relação ao parcelamento do solo, consiste em obrigação de desmembrar o terreno, ao passo que a edificação compulsória implica no dever erigir construção em terreno já parcelado e vago, nos moldes do plano diretor da cidade, a fim de conciliar com os interesses urbanísticos da região em que se situa o bem. Ainda, merece atenção a utilização compulsória, que consiste na imposição de atribuição específica de uso ao imóvel tutelado, ainda que não seja sua destinação originária, para que passe a atender às demandas constantes no plano diretor.<sup>47</sup> Todas essas

---

<sup>45</sup>FARIAS, Cristiano e ROSENVALD, Nelson. *Curso de Direito Civil*, v. V. São Paulo: Atlas, 2015, p. 275

<sup>46</sup> Art. 5º Todos são iguais perante a lei, sem distinção de qualquer natureza, garantindo-se aos brasileiros e aos estrangeiros residentes no País a inviolabilidade do direito à vida, à liberdade, à igualdade, à segurança e à propriedade, nos termos seguintes: XXIII - a propriedade atenderá a sua função social;

<sup>47</sup> Art. 5º Lei municipal específica para área incluída no plano diretor poderá determinar o parcelamento, a edificação ou a utilização compulsórios do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado, devendo fixar as condições e os prazos para implementação da referida obrigação. § 1º Considera-se subutilizado o imóvel: I – cujo aproveitamento seja inferior ao mínimo definido no plano diretor ou em legislação dele decorrente; II – (VETADO); § 2º O proprietário será notificado pelo Poder Executivo municipal para o cumprimento da obrigação, devendo a

medidas têm caráter *propter rem*, ou seja, estão gravadas no imóvel, de modo que, em eventual transferência da titularidade, a obrigação subsistirá.<sup>48</sup> Assim, após a averbação no RGI do ônus incumbido pelo município ao proprietário, este perde o poder de uso que lhe era concedido por força do caput do art. 1.228 do CC<sup>49</sup> em favor do ente estatal, cuja nova atribuição será definida a partir do previsto no plano diretor e demais leis municipais aplicáveis.

Caso o proprietário siga omissivo em relação ao dever de edificar ou parcelar, conforme prazo instituído pelo Município, sofrerá a cobrança progressiva do IPTU. A alíquota que incide sobre o valor venal do imóvel poderá ser majorada até o teto de 15% (quinze por cento), pelo prazo de cinco anos consecutivos<sup>50</sup> que, findos, ensejarão ou a manutenção permanente da alíquota máxima ou a desapropriação-sanção do bem<sup>51</sup>. Essa nomenclatura foi atribuída à sanção em comento, visto tratar-se de uma penalidade imposta ao proprietário ocioso pelo descumprimento reiterado das obrigações que lhe competiam. Além disso, não haverá

---

notificação ser averbada no cartório de registro de imóveis. § 3º A notificação far-se-á: I – por funcionário do órgão competente do Poder Público municipal, ao proprietário do imóvel ou, no caso de este ser pessoa jurídica, a quem tenha poderes de gerência geral ou administração; II – por edital quando frustrada, por três vezes, a tentativa de notificação na forma prevista pelo inciso I. § 4º Os prazos a que se refere o caput não poderão ser inferiores a: I - um ano, a partir da notificação, para que seja protocolado o projeto no órgão municipal competente; II - dois anos, a partir da aprovação do projeto, para iniciar as obras do empreendimento. § 5º Em empreendimentos de grande porte, em caráter excepcional, a lei municipal específica a que se refere o caput poderá prever a conclusão em etapas, assegurando-se que o projeto aprovado compreenda o empreendimento como um todo.

<sup>48</sup> Art. 6º A transmissão do imóvel, por ato inter vivos ou causa mortis, posterior à data da notificação, transfere as obrigações de parcelamento, edificação ou utilização previstas no art. 5º desta Lei, sem interrupção de quaisquer prazos.

<sup>49</sup> Art. 1.228. O proprietário tem 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.

<sup>50</sup> Art. 7º Em caso de descumprimento das condições e dos prazos previstos na forma do caput do art. 5º desta Lei, ou não sendo cumpridas as etapas previstas no § 5º do art. 5º desta Lei, o Município procederá à aplicação do imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana (IPTU) progressivo no tempo, mediante a majoração da alíquota pelo prazo de cinco anos consecutivos. § 1º O valor da alíquota a ser aplicado a cada ano será fixado na lei específica a que se refere o caput do art. 5º desta Lei e não excederá a duas vezes o valor referente ao ano anterior, respeitada a alíquota máxima de quinze por cento. § 2º Caso a obrigação de parcelar, edificar ou utilizar não esteja atendida em cinco anos, o Município manterá a cobrança pela alíquota máxima, até que se cumpra a referida obrigação, garantida a prerrogativa prevista no art. 8º. § 3º É vedada a concessão de isenções ou de anistia relativas à tributação progressiva de que trata este artigo.

<sup>51</sup> Art. 8º Decorridos cinco anos de cobrança do IPTU progressivo sem que o proprietário tenha cumprido a obrigação de parcelamento, edificação ou utilização, o Município poderá proceder à desapropriação do imóvel, com pagamento em títulos da dívida pública. § 1º Os títulos da dívida pública terão prévia aprovação pelo Senado Federal e serão resgatados no prazo de até dez anos, em prestações anuais, iguais e sucessivas, assegurados o valor real da indenização e os juros legais de seis por cento ao ano. § 2º O valor real da indenização: I – refletirá o valor da base de cálculo do IPTU, descontado o montante incorporado em função de obras realizadas pelo Poder Público na área onde o mesmo se localiza após a notificação de que trata o § 2º do art. 5º desta Lei; II – não computará expectativas de ganhos, lucros cessantes e juros compensatórios. § 3º Os títulos de que trata este artigo não terão poder liberatório para pagamento de tributos. § 4º O Município procederá ao adequado aproveitamento do imóvel no prazo máximo de cinco anos, contado a partir da sua incorporação ao patrimônio público. § 5º O aproveitamento do imóvel poderá ser efetivado diretamente pelo Poder Público ou por meio de alienação ou concessão a terceiros, observando-se, nesses casos, o devido procedimento licitatório. § 6º Ficam mantidas para o adquirente de imóvel nos termos do § 5º as mesmas obrigações de parcelamento, edificação ou utilização previstas no art. 5º desta Lei.

indenização prévia, de modo que o pagamento será, segundo estipulado no art. 182, §4º, III da CRFB/88, em títulos da dívida pública, resgatáveis em parcelas iguais e sucessivas durante dez anos.

Mais do que apenas punir o proprietário por sua desobediência, a desapropriação tem como objetivo tutelar os interesses coletivos e dar destinação adequada ao imóvel que estava sendo “desperdiçado” pela inércia do particular. Desse modo, à exceção da hipótese em que opte por destiná-lo adequadamente por vias próprias, não caberá ao ente expropriante incorporar o bem ao seu patrimônio, mas sim, reprivatizá-lo para que lhe seja atribuída a função social outrora negada. Como forma de fiscalizar o Município e coagi-lo a cumprir com o que lhe cabe, o Estatuto da Cidade estipulou um prazo de cinco anos para o correto aproveitamento do imóvel, sob pena do administrador incorrer em improbidade administrativa<sup>52</sup>.

Face ao exposto, é possível observar que a função social da propriedade vai além de mero princípio norteador do direito, implicando uma série de consequências ao proprietário que deixar de atentamente atribuir ao seu imóvel o aproveitamento que dele se espera. Pensando na esfera dos condomínios edilícios, é possível ver a aplicação desse conceito à medida que imperativa a utilização das unidades autônomas, de acordo com a destinação prevista na convenção, de modo que, *“a propriedade e a posse condominial têm, inequivocadamente, uma função que, uma vez desviada, levará à caracterização do abuso do direito. A finalidade da propriedade e da posse no ambiente no ambiente do condomínio edilício é a ocupação da unidade imobiliária para fins residenciais ou comerciais, o que dependerá da destinação da edificação, em conformidade com a situação condominial e as relações de vizinhança, conseqüentemente observando os direitos e deveres previstos na lei e nos contratos-tipos ou normativos, como a Convenção e o Regulamento ou Regimento Interno, que visam, ao fim e ao cabo, harmonizar os diversos interesses que permeiam a complexa situação jurídica condominial edilícia”*.<sup>53</sup>

## 2.2 Direito de Vizinhança

O Direito de Vizinhança é a limitação ao direito de propriedade mais palpável no dia a dia

---

<sup>52</sup> Art. 52. Sem prejuízo da punição de outros agentes públicos envolvidos e da aplicação de outras sanções cabíveis, o Prefeito incorre em improbidade administrativa, nos termos da [Lei nº 8.429, de 2 de junho de 1992](#), quando: II – deixar de proceder, no prazo de cinco anos, o adequado aproveitamento do imóvel incorporado ao patrimônio público, conforme o disposto no § 4º do art. 8º desta Lei;

<sup>53</sup> NEVES, Thiago Ferreira Cardoso. *Condômino e possuidor antissocial teoria e prática*. 1. ed. Indaiatuba, SP: Editora Foco, 2023, p. 59-60

daqueles que convivem em sociedade. Isso, pois, em que pese previsão expressa no ordenamento jurídico, a sua atuação efetiva acaba recaindo sobre eventos cotidianos e diversos, de modo que, em especial no âmbito do condomínio edilício, é impossível a elaboração de um rol taxativo. De todo modo, tanto a Doutrina, quanto a Jurisprudência se pautam na mesma premissa: o direito de um termina quando o do outro começa. Isso significa que o condômino tem a liberdade de usar, fruir e livremente dispor de sua unidade autônoma<sup>54</sup>, desde que não interfira no direito do vizinho ou lhe cause qualquer prejuízo, sob pena de incorrer no uso anormal da propriedade e ofender a sua função social. Sobre o tema:

Aquele que não usa da sua propriedade de modo ordinário, segundo as condições normais da situação do imóvel, do tempo e do lugar, mas antes procede com abuso do seu direito, sem o respeito devido à esfera de ação e aos interesses dos vizinhos, sem proveito próprio, sério e legítimo, com mero intuito malévolos, ou por espírito de chicana, bem assim aquele que cria um risco novo, exercendo uma atividade legítima, mas nociva a terceiros, será responsável pelos danos que produzir a estes e às coisas destes.<sup>55</sup>

Cada proprietário compensa seu sacrifício com a vantagem que lhe advém do correspondente sacrifício do vizinho. Se assim não fosse, se os proprietários pudessem invocar reciprocamente o seu direito absoluto, na colisão de direitos todos estariam impossibilitados de exercer suas faculdades, pois as propriedades aniquilar-se-iam. Aplica-se a máxima: *Nosso direito vai até aonde começa o de nosso semelhante*.<sup>56</sup>

RECURSO ESPECIAL. CIVIL. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. DIREITO DE VIZINHANÇA. DIREITO À PASSAGEM FORÇADA. FUNDAMENTO. PRINCÍPIO DA SOLIDARIEDADE SOCIAL. PRINCÍPIO DA FUNÇÃO SOCIOECONÔMICA DA PROPRIEDADE E DA POSSE. FINALIDADE. GARANTIR O USO E A FRUIÇÃO DA COISA. TITULARIDADE. LEGITIMIDADE ATIVA. POSSUIDOR. CARACTERIZAÇÃO. 1- Recurso especial interposto em 11/7/2022 e concluso ao gabinete em 5/10/2022. 2- O propósito recursal consiste em dizer se o possuidor tem direito à passagem forçada na hipótese de imóvel encravado. 3- No que diz respeito à tese calcada na suposta ofensa ao art. 426 do CC/2002, tem-se, no ponto, inviável o debate, porquanto não se vislumbra o efetivo prequestionamento, o que inviabiliza a apreciação da tese recursal apresentada, sob pena de supressão de instâncias. 4- O direito à passagem forçada - que encontra fundamento nos princípios da solidariedade social e da função socioeconômica da propriedade e da posse - é o poder atribuído, pela lei, a determinado titular de, na hipótese de imóvel encravado, sujeitar o vizinho a lhe dar passagem até via pública, nascente ou porto, mediante pagamento de indenização. 5- A existência da posse ou do direito de propriedade sem a possibilidade real e concreta de usar e fruir da coisa em razão do encravamento, significaria retirar do imóvel todo o seu valor e utilidade, violando o princípio da função social que informa ambos os institutos. 6- **O vizinho que recusa passagem ao possuidor do imóvel encravado, exerce seu direito de maneira não razoável, em desacordo com o interesse social e em prejuízo da convivência harmônica em comunidade, o que configura não apenas uso anormal da propriedade, mas também ofensa à sua função social, situação que não merece a tutela do ordenamento jurídico.** 7- Partindo da interpretação teleológica do art. 1.285 do CC/2002 e tendo em vista o princípio da função social da posse, é forçoso concluir que o direito à passagem forçada é atribuído também ao possuidor do imóvel. 8- Na hipótese dos autos, tendo em vista que, conforme se extrai do acórdão recorrido, restou comprovado que a autora, recorrida, é possuidora

<sup>54</sup> Vide Art. 135, I do Código Civil de 2002.

<sup>55</sup> MALUF, Carlos Alberto Dabus. *Limitações ao Direito de Propriedade*. São Paulo: Saraiva, 1997, p. 47

<sup>56</sup> FARIAS, Cristiano e ROSENVALD, Nelson. *Curso de Direito Civil*, v. V. São Paulo: Atlas, 2015, p. 539

do imóvel em questão, não merece reforma o aresto estadual, pois, consoante já ressaltado, o possuidor também tem direito à passagem forçada na hipótese de imóvel encravado, nos termos do art. 1.285 do CC/2002. 9- Recurso especial não provido. (REsp n. 2.029.511/PR, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 14/3/2023, DJe de 16/3/2023.)

Como visto no item acima, a constitucionalização do Direito Civil elevou a função social da propriedade a um patamar de altíssimo grau, criando uma órbita gravitacional intensa que atrai para si inúmeros institutos. Sob esse prisma, o uso adequado da unidade autônoma do condomínio edilício consagrou-se enquanto pilar do estudo do Direito de Vizinhança, o qual, atualmente, *“compreende (a) o exame do chamado uso anormal da propriedade, que corresponde a uma espécie de regra geral para solução de conflitos de vizinhança, e (b) regras específicas relativas a situações contempladas pelo legislador. (...) Assim, a disciplina dos direitos de vizinhança, entre nós, abrange uma série de problemas específicos, contemplados pelo legislador com impressionante particularismo, a saber: (a) o problema das árvores limítrofes; (b) a passagem forçada; (c) a passagem de cabos e tubulações; (d) o chamado regime jurídico das águas; (e) os limites entre prédios; (f) o direito de tapagem; e, finalmente, (g) o direito de construir”*<sup>57</sup>.

É inequívoca a importância do estudo das casuísticas impostas pelo legislador, acima mencionadas, contudo, considerando que o objetivo final deste trabalho reside na análise das restrições ao direito de propriedade na esfera intracondominial, será dada ênfase aos institutos do uso anormal da propriedade e do abuso do direito. Para tanto, impossível deixar de adentrar o elemento basilar que sustenta toda a discussão: o sistema dos três “s”.

Assim “apelidado” pelos juristas brasileiros, tal sistema faz alusão à segurança, sossego e saúde. Pela etimologia da palavra usada, pressupõe-se uma integração funcional entre esses ideais, de modo que o sucesso da harmonia almejada para a convivência entre vizinhos<sup>58</sup>, exige o equilíbrio no exercício de direitos e deveres à luz desses conceitos. Cabe, portanto, desmembrá-los para melhor compreensão.

---

<sup>57</sup> SCHREIBER, Anderson. Manual de Direito Civil Contemporâneo. São Paulo: Saraiva Educação, 2021, p. 805

<sup>58</sup> Cumpre pontuar que tratando-se de relações condominiais, o Direito de Vizinhança e suas regras se aplicam tanto aos titulares dos direitos existentes sobre as unidades autônomas, quanto aos possuidores, visto cuidar-se de tutela do direito à convivência harmônica entre todos que, de uma maneira ou de outra, estão inseridos no universo condominial. Salienta-se, ainda, que o mesmo se aplica aos eventuais possuidores por curto ou curtíssimo período, uma vez que, pelos motivos aduzidos acima, igualmente têm o dever de conservar o espaço em que adentraram e dele usufruir pelo período avençado.

A segurança perpassa tanto pela integridade física dos condôminos, quanto pela solidez da estrutura do edifício em que se situa o condomínio. Quanto ao primeiro aspecto, o exemplo mais latente é a circulação indesejada de pessoas estranhas, as quais, especialmente no âmbito das grandes metrópoles, pode atuar como um facilitador para roubos e sequestros. Já no que tange ao segundo aspecto, trata-se de atitudes por parte do condômino que podem comprometer a manutenção da edificação, expondo-a ao risco de graves danos ou mesmo ruína.

Em relação ao sossego, refere-se à noção clássica de tranquilidade, tão rica ao descanso ou ao trabalho, no caso dos edifícios comerciais. A mais clássica forma de violação desse direito é o barulho excessivo, sendo certo que para causar incômodo e ser considerado abusivo não precisa necessariamente ocorrer fora dos horários previstos no regimento interno, segundo será visto a seguir. Indo além, a integridade psíquica também é contemplada pelo direito ao sossego, na medida em que, quando os demais condôminos e possuidores se mostram ariscos e de tratos deselegantes com os demais vizinhos, igualmente infringem o sossego alheio.

Por último, a saúde está indiretamente interligada aos direitos mencionados, à medida que tutela tanto a saúde física, quanto psicológica. Merece adição, ainda, a subcategoria da salubridade que ampara o direito ao ambiente limpo do edifício, sendo vedado o desenvolvimento de atividades que, rotineiramente, possam prejudicar o bem-estar dos condôminos, como o caso de indústrias químicas, por exemplo. Nessa mesma esteira, salienta-se que, inevitavelmente, eventual obra que venha a ser realizada por condômino implicará em sujeira, poeira e poluição sonora. No entanto, isso não o exime de envidar os melhores esforços para causar o menor prejuízo possível e desenvolver as atividades da reforma em conformidade com os parâmetros previstos na convenção e no regimento interno.

Nesse sentido, cabe salientar que os deveres impostos pelo Direito de Vizinhaça não ficam restritos ao vizinho de porta ou andar, mas se irradiam ao condomínio em sua totalidade, devendo ser observado por todos que nele adentrem ou residam, seja na condição de condômino ou possuidor. Ainda, muito embora exista vasta discussão doutrinária e jurisprudencial acerca dos limites impostos aos condôminos e os deveres que devem ser por eles observados, é imprescindível reiterar que, no âmbito condominial, a convenção e o regimento interno têm caráter de lei maior e devem ser minuciosamente respeitados<sup>59</sup>.

---

<sup>59</sup> Como já visto acima, isso não significa dizer que os referidos institutos são imutáveis, de modo que, havendo

Feito o panorama geral acerca do Direito de Vizinhança e das razões que tornam a sua interferência no exercício pleno do direito de propriedade legítima, necessário avançar na temática. Esse instituto, como mencionado acima, visa ordenar a convivência entre vizinhos, tornando-a respeitosa e harmoniosa, o que, em termos práticos, significa combater o condômino ou possuidor antissocial. A figura em questão representa o vizinho que usa de forma anormal sua unidade autônoma ou as partes gerais do condomínio, dando a elas destinação diversa do esperado pela função social atribuída à propriedade. Pode representar, também, quem até as usa dentro da legalidade, mas abusa da faculdade que lhe é conferida, infringindo o direito alheio. Assim, como bem definido por Bruno Mangini de Paula Machado, “*o condômino antissocial é, portanto, aquele que realiza atividades proibidas pela lei ou convenção condominial, incômodas, ilícitas, ilegítimas, danosas, perigosas, insalubres para a coletividade condominial, desrespeitando regras básicas de boa vizinhança, pondo em risco não só a tranquilidade, segurança, sossego, saúde, higiene, enfim, a vida dos demais condôminos, como também do próprio condomínio edilício, na medida em que certas condutas podem violar a segurança da edificação, prejudicar sua arquitetura e estética, dentre tantas coisas mais. O condômino antissocial é, pois, verdadeiro transgressor da função social inerente à sua unidade autônoma*”<sup>60</sup>.

Compreendido, portanto, o conceito de condômino antissocial, aprofunda-se a ideia de uso anormal da propriedade. Segundo o art. 1.277 do CC, “*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*”, sendo certo que as aludidas interferências podem ser classificadas, majoritariamente, entre duas espécies, quais sejam, o ato ilegal e o abusivo.

O primeiro se refere aos atos ilícitos previstos no art. 186 do Código Civil<sup>61</sup>, os quais representam as condutas humanas voluntárias, ativas ou omissivas, que violam o ordenamento jurídico e causam dano a alguém, devendo sua interpretação ir além da ilicitude *lato sensu*. Já o segundo, previsto no art. 187 do CC<sup>62</sup>, contempla a hipótese de conduta que, por natureza, não

---

previsão descabida, é possível alterá-la. No entanto, enquanto vigente, imperiosa sua estrita observação.

<sup>60</sup> MACHADO, Bruno Mangini de Paula. O condomínio edilício e o condômino com reiterado comportamento antissocial. Tese (Mestrado em Direito) - Faculdade de Direito da Universidade de São Paulo. São Paulo, p. 111, 2013.

<sup>61</sup> Art. 186. Aquele que, por ação ou omissão voluntária, negligência ou imprudência, violar direito e causar dano a outrem, ainda que exclusivamente moral, comete ato ilícito.

<sup>62</sup> Art. 187. Também comete ato ilícito o titular de um direito que, ao exercê-lo, excede manifestamente os limites

se qualifica como ato ilícito, porém, extrapola os limites de sua propriedade, lesionando o outro. Importante salientar que desnecessária a apuração quanto à intenção da ação ou omissão perpetrada pelo condômino, visto que o critério de verificação é objetivo<sup>63</sup>.

De todo modo, é preciso ressaltar que a vida em condomínio, por vezes, irá requerer a aceitação de algum desconforto para que o vizinho possa valer-se do seu direito. Em outras palavras, nem todo incômodo deve ser lido como ato ilícito ou abuso de direito, devendo haver tolerância sempre que o desagrado se der dentro dos limites da razoabilidade. Ademais, o parágrafo único do art. 1.277 do CC<sup>64</sup>, indica que, antes de “condenar” alguma conduta praticada, há que considerar a “*a natureza da utilização, a localização do prédio, atendidas as normas que distribuem as edificações em zonas, e os limites ordinários de tolerância dos moradores da vizinhança*”. A intenção do legislador é alertar sobre a importância da casuística na matéria do Direito de Vizinhança, uma vez que fatores como localização do edifício e sua destinação podem impactar na avaliação da razoabilidade, pois, não se pode usar o mesmo critério para julgar uma hipótese de ruído excessivo em condomínios localizados em zonas comerciais e residenciais, por exemplo.

Em suma, o condômino antissocial é aquele que, através de atos ilícitos ou no abuso de suas faculdades enquanto titular do direito ou possuidor de unidade autônoma situada em condomínio edilício, de natureza residencial, comercial ou mista, a utiliza de forma anormal, prejudicando seus vizinhos, estes entendidos como todos os condôminos e não apenas aqueles de porta ou andar. Entende o legislador que, eventualmente, certas condutas indesejáveis podem ocorrer, contudo, para a manutenção da harmonia na esfera condominial as infrações reiteradas precisam ser reprimidas.

Conforme brevemente mencionado no item 1.3 acima, o art. 1.337 do CC<sup>65</sup> estabelece uma

---

impostos pelo seu fim econômico ou social, pela boa-fé ou pelos bons costumes.

<sup>63</sup> “O conceito de *uso nocivo da propriedade* determina-se relativamente, mas não se condiciona à intenção do ato praticado pelo proprietário. O propósito de prejudicar, ou incomodar, pode não existir e haver mau uso da propriedade”. (GOMES, Orlando. *Direitos Reais*. Rio de Janeiro: Forense, 2012, p. 211)

<sup>64</sup> Art. 1.277. Parágrafo único. a natureza da utilização, a localização do prédio, atendidas as normas que distribuem as edificações em zonas, e os limites ordinários de tolerância dos moradores da vizinhança

<sup>65</sup> Art. 1337. O condômino, ou possuidor, que não cumpre reiteradamente com os seus deveres perante o condomínio poderá, por deliberação de três quartos dos condôminos restantes, ser constrangido a pagar multa correspondente até ao quádruplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais, conforme a gravidade das faltas e a reiteração, independentemente das perdas e danos que se apurem. Parágrafo único. O condômino ou possuidor que, por seu reiterado comportamento antissocial gerar incompatibilidade de convivência com os demais condôminos ou

série de penalidades que visam coibir a atuação descabida dos condôminos que estejam descumprindo suas obrigações. Antes de iniciar uma análise mais detalhada acerca destes institutos e os respectivos âmbitos de aplicação, cabe mencionar que tais sanções devem ser implementadas em caso de descumprimento reiterado de deveres, não devendo ser medida imediatamente adotada, justamente para evitar o desgaste da relação entre condôminos. Outra ressalva necessária a uma melhor compreensão do dispositivo que será trabalhado é quanto à diferença dos condôminos nocivos para os antissociais.

Em que pese o segundo termo seja adotado para se referir aos dois tipos, quando analisadas as sanções cabíveis, é necessário realizar uma certa distinção. O condômino nocivo representa o condômino ou possuidor que “*sistematicamente desatende aos comandos da lei e/ou da convenção de condomínio*”<sup>66</sup>, tratando-se, portanto, de violação mais branda, aplicando-lhe a multa cominada no *caput* do artigo acima mencionado. Já o condômino antissocial é aquele cuja postura “*é tão grave que torna a convivência insuportável*”<sup>67</sup>. Por esse motivo, a multa prevista no parágrafo único do art. 1.337 é muito mais severa. Dada a vultosa quantia cominada, deverá ser aplicada tão somente nos casos em que “*o comportamento recriminado é nocivo e provoca atritos de vizinhança ou gera insegurança e desconforto aos demais condôminos, inclusive no aspecto da moralidade*”, portanto, somente em casos extremos. Além disso, segundo consolidado no Enunciado 92 da I Jornada de Direito Civil do Conselho de Justiça Federal<sup>68</sup>, as duas multas só poderão ser aplicadas após o oferecimento do contraditório ao condômino, oportunidade em que poderá defender-se das alegações que pairam contra si.

Fazendo uma breve recapitulação da temática abordada neste item, foi visto que o Direito de Vizinhança implica uma limitação ao direito de propriedade quanto ao uso da unidade autônoma, o qual deverá atender aos parâmetros da razoabilidade e tolerabilidade, cuidando da observância à segurança e saúde dos demais condômino, bem como ao sossego. No entanto, seria essa única hipótese de restrição ao direito de propriedade neste contexto? Veja-se que a aplicação de multa visa coibir o condômino nocivo ou antissocial para que cesse as ações que ensejaram a aplicação das sanções em comento. No entanto, o que acontecerá caso, apesar de reiteradas

---

possuidores, poderá ser constringido a pagar multa correspondente ao décuplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais, até ulterior deliberação da assembleia.

<sup>66</sup> MELO, Marco Aurélio Bezerra de. *Direito Civil: coisas.3.* ed. Rio de Janeiro: Forense, 2019, p. 278

<sup>67</sup> MELO, Marco Aurélio Bezerra de. *Direito Civil: coisas.3.* ed. Rio de Janeiro: Forense, 2019, p. 278

<sup>68</sup> “As sanções do art. 1.337 do novo Código Civil não podem ser aplicadas sem que se garanta direito de defesa ao condômino nocivo.”

aplicações, a conduta persistir<sup>69</sup>? Seria possível suspender ou expulsar o aludido condômino? A resposta para tal pergunta é controvertida na Doutrina e na Jurisprudência.

Inicialmente, cabe pontuar que a suspensão consiste na interdição temporária do uso da unidade autônoma, ao passo que a expulsão é o afastamento em caráter definitivo do condômino ou possuidor antissocial. No que tange ao primeiro, na qualidade de proprietário da unidade, cabe fazer uma ressalva. A sanção da extinção não implica na desapropriação ou alienação compulsória do imóvel, mas tão somente da remoção da faculdade do uso, restando ao condômino o direito de transferi-la a terceiro, por meio da locação ou do comodato, por exemplo<sup>70</sup>.

A partir desse cenário, em muito fomentado pelo silêncio da lei sobre a matéria, duas correntes doutrinárias, cujos posicionamentos são também encontrados nos tribunais, surgiram, divergindo quanto à aplicabilidade da pena de extinção. A primeira, menos expressiva, defende a incompatibilidade com o ordenamento jurídico, vez que inexistente posicionamento legal sobre a temática e adoção de tal sanção sem a respectiva previsão infringiria o art. 5º, II, da CRFB/88<sup>71</sup>.

A segunda, pautada na importância da função social da propriedade imposta a todos os condôminos e partindo da premissa que a conduta adotada pelo condômino antissocial tornou insuportável a vida em conjunto, prejudicando os demais vizinhos no exercício de seus direitos, defende a aplicação da suspensão ou exclusão. Nessa esteira, Marco Aurélio Bezerra de Melo bem assevera:

O condômino que transgredir os deveres impostos pela lei e pela Convenção de Condomínio, de modo a tornar insuportável a vida em comum, perde a legitimação à própria atribuição de seu direito de propriedade, incidindo na sanção de exclusão definitiva do condomínio. (...) O fundamento jurídico da exclusão do condômino nocivo repousa, em primeiro plano, sobre o pilar constitucional, ferindo de ilegitimidade a atribuição do direito de propriedade que não atenda à sua função social; em segundo plano, sobre a necessidade de manter o equilíbrio das relações socioeconômicas do grupo social formado pelo condomínio cuja estrutura jurídica

<sup>69</sup> É importante considerar que, por vezes, o condômino ou possuidor antissocial tem situação financeira extremamente confortável, sendo, portanto, o valor cominado pela multa do art. 1.337 do CC irrisório e insuficiente para coagi-lo a cessar as condutas gravosas.

<sup>70</sup> NEVES, Thiago Ferreira Cardoso. *Condômino e possuidor antissocial teoria e prática*. 1. ed. Indaiatuba, SP: Foco, 2023, p. 106

<sup>71</sup> Art. 5º Todos são iguais perante a lei, sem distinção de qualquer natureza, garantindo-se aos brasileiros e aos estrangeiros residentes no País a inviolabilidade do direito à vida, à liberdade, à igualdade, à segurança e à propriedade, nos termos seguintes: II - ninguém será obrigado a fazer ou deixar de fazer alguma coisa senão em virtude de lei;

forma um todo indivisível, indissolúvel<sup>72</sup>.

Salienta-se, ainda, que a imposição da multa deverá ocorrer somente por decisão judicial, sendo certo que a legitimidade ativa para a propositura da ação é do condomínio, não podendo um condômino ingressar solitariamente, sendo certo que dependerá de aprovação em assembleia, cujo quórum, em que pese a ausência de legislação específica, presume-se ser de  $\frac{3}{4}$  (três quartos dos condôminos), excluído o antissocial, em alusão ao *caput* do art. 1.337 do CC.

Por todo o exposto neste item, é possível verificar que a ideia de propriedade como conceito absoluto não tem mais espaço no ordenamento jurídico brasileiro, especialmente no âmbito condominial. Além da obrigatoriedade de dar correta destinação à unidade autônoma e observar a função social que lhe é atribuída, o condômino precisa se atentar aos parâmetros de saúde, segurança e sossego, valendo-se deles à luz da razoabilidade e bom senso comum, sob pena de tornar a convivência insuportável com os demais condôminos, o que pode resultar na aplicação da pena de exclusão e, portanto, da restrição de uma das principais características da propriedade: o direito ao uso do imóvel.

### 2.3 Autonomia privada dos condôminos

Como visto no item acima, são inúmeras as regras que recaem sobre o direito à propriedade, especialmente no que tange ao uso e à adequada destinação do bem. No entanto, em que pese ser a taxatividade<sup>73</sup> um dos princípios norteadores dos Direitos das Coisas no ordenamento brasileiro, “no âmbito do conteúdo de cada tipo real, há um vasto território em que atua a autonomia privada”<sup>74</sup>, de modo que, não raramente, a criação de direitos reais sobre os imóveis se dá através de contratos celebrados entre as partes.

Dentre os vários exemplos que podem ser citados, cabe mencionar os direitos de superfície, laje e servidão, visto que muito presentes nas relações sociais e cuja origem se dá por meio de instrumentos jurídicos firmados entre os interessados, nos termos por eles avençados, ressalvadas

<sup>72</sup> MELO, Marco Aurélio Bezerra de. *Direito Civil: coisas*. 3. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2019, p. 279-280

<sup>73</sup> “Os direitos reais são criados pelo direito positivo por meio da técnica denominada *numerus clausus*. A lei os enumera de forma taxativa, não ensejando, assim, aplicação analógica da lei. O número dos direitos reais é, pois, limitado, taxativo, sendo assim considerados somente os elencados na lei (*numerus clausus*).” (GONÇALVES, Carlos Roberto. *Direito civil brasileiro, v. 5 - direito das coisas*. 19 ed. São Paulo: SaraivaJur, 2024, p. 390)

<sup>74</sup> TEPEDINO, Gustavo; MONTEIRO FILHO, Carlos Edison do Rêgo, RENTERIA, Pablo. *Fundamentos do Direito Civil*, v. V. 3. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2022, p. 14

as previsões legais aplicáveis. No âmbito do condomínio, tais negócios são mediados pela convenção, complementada pelo regimento interno.

Nesse sentido, com base na autonomia privada dos condôminos, poderão ser previstas regras que impactem diretamente no uso das unidades autônomas, sendo certo que tal poder “normativo” não poderá ser desconexo da realidade, devendo obedecer aos parâmetros da razoabilidade e da proporcionalidade, além de atender aos preceitos constitucionais.

Um caso emblemático quando mencionado o referido tema é a criação de animais no condomínio edilício. Inegável que os “*pets*” são muito queridos por seus donos e integram a família em grau de paridade com os humanos. No entanto, não raramente são ouvidos latidos ou sons correlatos em volumes altos e por tempo prolongado, sendo certo que, ao contrário de seus tutores, eles não são capazes de compreender o incômodo que podem causar aos seus vizinhos. Além disso, eventualmente, os bichinhos soltam pelos, exalam odores e podem, ainda que de forma não intencional, atuar como transmissores de doenças, o que para algumas pessoas enseja o argumento de prejuízo ao sossego, à segurança, salubridade e saúde do ambiente condominial.

Diante desse impasse que divide opiniões, a Doutrina e a Jurisprudência vêm debatendo a legitimidade da proibição de animais no condomínio edilício, sendo certo que serão apresentados os principais argumentos suscitados e o entendimento que hoje prevalece acerca do tema.

O posicionamento do STJ acerca da matéria sofreu várias mudanças ao longo dos anos. Inicialmente, o entendimento consolidado era pelo prevalectimento do disposto na convenção, independentemente do porte do animal e seu comportamento, tendo sobre ele uma visão estritamente “contratual”, onde o que fora pactuado entre as partes deveria ser lido como lei. Nesse sentido:

**CIVIL. CONDOMINIO. ANIMAL EM APARTAMENTO. A PROPOSITO DE ANIMAL EM APARTAMENTO, DEVE PREVALECER O QUE OS CONDOMINOS AJUSTARAM NA CONVENÇÃO. EXISTENCIA NO CASO DE CLAUSULA EXPRESSA QUE NÃO ATRITA COM NENHUM DISPOSITIVO DE LEI. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO E PROVIDO. (REsp n. 161.737/RJ, relator Ministro Costa Leite, Terceira Turma, julgado em 27/4/1998, DJ de 8/6/1998, p. 103.)<sup>75</sup>**

RECURSO ESPECIAL Nº 1.350.721 - DF (2012/0222549-1) DECISÃO Trata-se de recurso especial interposto por CONDOMÍNIO RESIDENCIAL DAS PALMEIRAS com fundamento no artigo 105, inciso III, alíneas "a" e "c", da Constituição Federal, insurgindo-se contra acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Distrito Federal e

<sup>75</sup> STJ, 3ª Turma, REsp nº 161.737/RJ, Rel. Ministra Costa Leite, julg. 27.04.1998, publ. 08.06.1998

Territórios assim ementado: "AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE NÃO FAZER. CONDOMÍNIO VERTICAL. ANIMAL DE PEQUENO PORTE. TOLERÂNCIA. 1, embora remanesça na jurisprudência alguma divergência a respeito da proibição de animais em apartamentos em condomínios verticais, a questão tem sido flexibilizada, sobretudo quanto aos animais de pequeno porte que não tragam transtornos aos demais-condôminos e perturbem o sossego alheio. A presença de cachorro de pequeno porte no interior da unidade autônoma de propriedade da condômina não traz inconveniente que justifique a admissibilidade do animal na área privativa do edifício. 2. Por outro lado, as normas que restringem o trânsito de animais pelas áreas comuns do condômino, Como o elevador de serviço, bem como que determinam o uso de focinheiras, são justificáveis, pois estão em consonância com a finalidade das regras condominiais, que é a proteção do sossego, segurança e saúde dos moradores. Recurso conhecido e provido em parte. Unânime". Nas razões recursais, alega o recorrente, além de divergência jurisprudencial, violação dos artigos 9º, § 2º, 19 da Lei nº 4.591/1964, 1.333 e 1.336, inciso IV. do Código Civil. Sustentando, em síntese, que deve ser respeitada a convenção do condomínio que proíbe a criação de animal em suas dependências. É o relatório. DECIDO. Eis a letra do acórdão recorrido, transcrito no que interessa à espécie: "No que diz respeito à proibição da presença de animais em condomínios, embora exista alguma divergência, a questão tem sido flexibilizada pela jurisprudência, principalmente quando se trata de animal de pequeno porte e que não seja nocivo à tranquilidade dos demais condôminos. Isso porque, embora as regras de convívio coletivo possam determinar certas restrições aos direitos individuais dos condôminos, estas devem ter por finalidade a preservação do sossego, salubridade e segurança dos moradores, além de resguardar o acesso, sem embaraço, às partes comuns, conforme estabelece o artigo 19 da Lei 4.591/64. Sendo assim, regras que determinem a proibição absoluta de qualquer animal, englobando, assim, os que não provocam qualquer tipo de desassossego, risco à saúde ou insegurança aos condôminos, extrapolam o objetivo da vedação e, portanto, devem ser relativizadas. (...) Porém, a proibição da presença do animal no interior da unidade autônoma da autora, considerando as peculiaridades do caso concreto, é norma que impõe obrigação desarrazoada e que deve ter sua aplicação afastada. Por via de consequência, a multa correlata a essa proibição não é exigível". **Tal posicionamento está em dissonância com a jurisprudência desta Corte firmada no sentido de que deve-se respeitar o que dispõe a convenção condominial acerca da questão da permanência de animais em unidades condominiais.** A propósito: "CIVIL. CONDOMINIO. ANIMAL EM APARTAMENTO. A PROPÓSITO DE ANIMAL EM APARTAMENTO, DEVE PREVALECER O QUE OS CONDÔMINOS AJUSTARAM NA CONVENÇÃO. EXISTÊNCIA NO CASO DE CLAUSULA EXPRESSA QUE NÃO ATRITA COM NENHUM DISPOSITIVO DE LEI. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO E PROVIDO" (REsp 161.737/RJ, Rel. MIN. COSTA LEITE, TERCEIRA TURMA, julgado em 27/4/1998, DJ 8/6/1998, p. 103). No mesmo sentido as seguintes decisões monocráticas: AREsp 304.799/MG, Rel. Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, DJE 13/11/2014 e RESP 1.280.609/MG, Rel. Min. Massami Uyeda, DJE 7/11/2011. Ante o exposto, dou provimento ao recurso especial, para restabelecer a sentença de folhas 192/194 e-STJ. Publique-se. Intimem-se. Brasília-DF, 24 de março de 2015. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Relator (REsp n. 1.350.721, Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, DJe de 10/04/2015).<sup>76</sup>

No entanto, gradualmente, a flexibilização das regras dispostas na convenção passou a ser medida adotada sempre que verificada imposição desarrazoada no aludido instrumento. Assim, em sede do Recurso Especial nº 1.783.076/DF, cuja relatoria restou atribuída ao Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, firmou-se entendimento muito interessante e, certamente, mais coerente. Segundo o ilustre julgado, caso a convenção nada diga acerca da criação dos animais, a presunção

<sup>76</sup> STJ, 3ª Turma, AgInt no REsp nº 1.837.212/RJ, Rel. Ministra Nancy Andriahi, julg. 31.08.2020, publ. 03.09.2020

deverá ser pela ausência de impedimentos, exceto aqueles previstos em lei, já tratados ao longo deste trabalho. Se a convenção vedar a permanência somente daqueles animais que causam incômodos aos demais moradores, a referida restrição é legítima, tendo em vista os princípios de saúde, segurança e sossego, fundamentais ao bom convívio em condomínio. Por fim, em entendimento inovador e coerente, entendeu o STJ que, caso a convenção proíba a criação e guarda de qualquer animal, independentemente da apuração de eventual risco ou prejuízo causado aos demais condôminos, a restrição é desproporcional. Leia-se a ementa do aludido julgado:

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 n.ºs 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 n.º 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. (REsp n. 1.783.076/DF, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 14/5/2019, REPDJe de 19/8/2019, DJe de 24/05/2019.)<sup>77</sup>

A partir do nobre entendimento formulado, o STJ adotou o posicionamento exposto, requerendo a comprovação de que o animal seja de alguma forma problemático aos vizinhos, sob pena de flexibilizar o disposto na convenção e permitir a sua criação e guarda. Veja-se:

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER. CONDOMÍNIO. PROIBIÇÃO DE ANIMAIS DOMÉSTICOS. FLEXIBILIZAÇÃO. PECULIARIDADES DO CASO CONCRETO. INTERPRETAÇÃO DE DISPOSITIVOS DA CONVENÇÃO CONDOMINIAL. MODIFICAÇÃO DO ACÓRDÃO RECORRIDO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULAS 5 E 7 DO STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO. 1. As instâncias ordinárias decidiram com base nas peculiaridades do caso concreto, bem como interpretando as cláusulas da Convenção do Condomínio, ao afirmarem que os dois gatos pequenos e saudáveis da autora não ofereciam risco aos demais condôminos ou perturbação do sossego alheio, circunstância que impossibilita a análise do recurso por esta Corte Superior em razão da incidência das Súmulas 5 e 7 do STJ. 2. Ademais, a Terceira Turma desta Corte Superior, por ocasião do julgamento do REsp n. 1.783.076/DF, decidiu em conformidade com a orientação firmada no acórdão recorrido, concluindo pela **possibilidade de se flexibilizar a convenção condominial que proíbe a criação e**

<sup>77</sup> STJ, 3ª Turma, REsp n.º 1.783.076/DF, Rel. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, julg. 14.05.2019, publ. 24.05.2019.

**guarda de animais de qualquer espécie, quando não houver comprovação de risco à incolumidade e à tranquilidade dos demais moradores e frequentadores ocasionais do condomínio.** 3. Agravo interno desprovido. (AgInt no REsp n. 1.631.586/DF, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 4/5/2020, DJe de 8/5/2020.)<sup>78</sup>

Por oportuno, destaca-se que o referido entendimento foi traduzido pelo Enunciado nº 566 da VI Jornada de Direito Civil do Conselho da Justiça Federal, o qual restou assim redigido:

A proibição prevista na convenção de condomínio à presença de animais em unidades autônomas residenciais deve ser analisada de acordo com os níveis de sossego, saúde e segurança do condomínio, bem como com as especificidades do caso concreto, como por exemplo, a utilização terapêutica de animais de maior porte. Evita-se, assim, a vedação abusiva na convenção.

À luz do exposto, cumpre tecer um breve comentário que permitirá maior compreensão do Capítulo 3, a seguir. Lendo o disposto no REsp 1.783.076/DF, é possível perceber que a *ratio decidendi* do julgado reside na ideia de que, embora a convenção seja o instrumento responsável por permitir e proibir em nome da boa convivência no ambiente do condomínio edilício, caso suas previsões se mostrem desarrazoadas, deverão ser flexibilizadas.

---

<sup>78</sup> STJ, 3ª Turma, AgInt no REsp nº 1.631.586/DF, Rel. Ministro Marco Aurélio Bellizze, julg. 04.05.2020, publ. 08.05.2020

### **CAPÍTULO 3 – AS LOCAÇÕES POR TEMPORADA VIA PLATAFORMAS DIGITAIS E A RESTRIÇÃO AO DIREITO DE PROPRIEDADE EM CONDOMÍNIO EDILÍCIO RESIDENCIAL**

A migração da preferência por hospedar-se em hotéis para a locação de imóveis por temporada não é movimento recente, muito menos restrito à sociedade brasileira. Ao redor do mundo, os viajantes têm adotado esse novo estilo de acomodação e preferido o aluguel de imóveis para sua estadia. Os motivos são variados, indo desde a diminuição de custos, até a experiência autêntica de “viver como um morador local”, tão valorizada por vários turistas. Assim, considerando que o Brasil é conhecido por suas belezas naturais, tanto internamente, quanto globalmente, seu fluxo turístico é intenso e, inevitavelmente, foi necessário adaptar-se à nova realidade.

Nesse sentido, várias plataformas digitais começaram a operar no país, conectando possíveis locatários diretamente com os proprietários dos imóveis, servindo, portanto, tão somente como canal de intermediação entre as partes. Naturalmente, tal como acontece quando surgem novidades, foram suscitadas dúvidas acerca da legitimidade das referidas locações, principalmente no que tange às unidades autônomas de condomínios edilícios residenciais.

Dada a ausência de regulamentação específica da temática até o momento, diversos conflitos se apresentaram, de modo que a matéria chegou ao judiciário, sendo objeto de exame pelo STJ. Tendo isso em vista, merecem ser analisados alguns julgados sobre o tema, pontuando-se os argumentos apresentados e as teses firmadas.

#### **3.1 O entendimento jurisprudencial sobre as locações por temporada celebradas por meio de plataformas digitais**

A matéria foi inicialmente apreciada pelo tribunal em 2021, quando julgado o REsp n. 1.819.075/RS. Leia-se a ementa:

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. 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 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 fracionamento 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 provisor 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.<sup>79</sup>

---

<sup>79</sup> STJ, 4ª Turma, REsp nº 1.819.075/RS, Rel. Ministro Luis Felipe Salomão, Rel. para acórdão Ministro Raul Araújo, julg. 20.04.2021, publ. 27.05.2021

Em breve síntese, trata-se, na origem, de Ação Cominatória ajuizada por condomínio em face de condôminos que, através de plataforma digital, submeteram os quartos das unidades autônomas das quais eram proprietários ao regime de sucessivas locações por temporada. Sob a premissa de que a locação implicava em alteração da destinação residencial do edifício para comercial, requereu-se o fim da aludida prática. Tendo em vista que a tese autoral foi acolhida nas instâncias ordinárias, os condôminos recorreram ao STJ, alegando ofensa aos arts. 47<sup>80</sup> e 48<sup>81</sup> da Lei n. 8.245/91, art. 1.335, I, do Código Civil e art. 19 da Lei n. 4.591/64<sup>82</sup>.

Como não poderia deixar de ser, a matéria gerou controvérsia na referida instância superior, de modo que o relator, Ministro Luis Felipe Salomão, que havia votado pela procedência do recurso, teve seu voto vencido pelo voto divergente exarado pelo Ministro Raul Araújo, acompanhado pelos ministros Maria Isabel Gallotti e Antonio Carlos Ferreira. Assim, por maioria, negou-se provimento ao recurso, nos termos do acórdão acima ementado.

Passa-se, portanto, à detalhada análise do julgado e os argumentos que fundamentaram a decisão. Inicialmente, aduz o acórdão que o caráter transitório, eventual e efêmero das locações desnatura o caráter residencial, contrariando o disposto nos arts. 70 a 78 do Código Civil. Nesse sentido, não haveria que se falar em contrato de locação por temporada, mas sim em contrato atípico de hospedagem. Outro critério utilizado para afastar a ideia de locação, é a ausência de formalidade no contrato celebrado, bem como a incompatibilidade com o fracionamento do

---

<sup>80</sup> Art. 47. Quando ajustada verbalmente ou por escrito e como prazo inferior a trinta meses, findo o prazo estabelecido, a locação prorroga - se automaticamente, por prazo indeterminado, somente podendo ser retomado o imóvel: I - Nos casos do art. 9º; II - em decorrência de extinção do contrato de trabalho, se a ocupação do imóvel pelo locatário relacionada com o seu emprego; III - se for pedido para uso próprio, de seu cônjuge ou companheiro, ou para uso residencial de ascendente ou descendente que não disponha, assim como seu cônjuge ou companheiro, de imóvel residencial próprio; IV - se for pedido para demolição e edificação licenciada ou para a realização de obras aprovadas pelo Poder Público, que aumentem a área construída, em, no mínimo, vinte por cento ou, se o imóvel for destinado a exploração de hotel ou pensão, em cinquenta por cento; V - se a vigência ininterrupta da locação ultrapassar cinco anos. § 1º Na hipótese do inciso III, a necessidade deverá ser judicialmente demonstrada, se: a) O retomante, alegando necessidade de usar o imóvel, estiver ocupando, com a mesma finalidade, outro de sua propriedade situado nas mesma localidade ou, residindo ou utilizando imóvel alheio, já tiver retomado o imóvel anteriormente; b) o ascendente ou descendente, beneficiário da retomada, residir em imóvel próprio. § 2º Nas hipóteses dos incisos III e IV, o retomante deverá comprovar ser proprietário, promissário comprador ou promissário cessionário, em caráter irrevogável, com imissão na posse do imóvel e título registrado junto à matrícula do mesmo.

<sup>81</sup> 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. 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.

<sup>82</sup> Art. 19. Cada condômino tem o direito de usar e fruir, com exclusividade, de sua unidade autônoma, segundo suas conveniências e interesses, condicionados, umas e outros às normas de boa vizinhança, e poderá usar as partes e coisas comuns de maneira a não causar dano ou incômodo aos demais condôminos ou moradores, nem obstáculo ou embaraço ao bom uso das mesmas partes por todos.

imóvel, disponibilizando-se os quartos individualmente.

Estabelecida, portanto, a premissa de que a relação entre as partes usuárias das plataformas digitais foge ao escopo da locação, devendo ser vista enquanto hospedagem e, conseqüentemente, dotada de caráter comercial, entenderam os julgadores pelo desrespeito à convenção do condomínio, o que não poderá ser admitido em razão de sua força normativa. Tal visão ensejou o desprovimento do recurso.

Cumpra pontuar que, ao final, o acórdão em comento indicou a possibilidade de, via assembleia, deliberar-se a alteração da convenção, pondo fim à destinação estritamente residencial, passando a admitir a hospedagem atípica. Nessa esteira, interessante salientar que a tese firmada combate tão somente o fato da conduta ser contrária ao previsto pela convenção, não havendo que se falar em risco ou prejuízo aos demais condôminos e vizinhos.

No entanto, tal entendimento não foi mantido quando, apenas meses depois, caso semelhante chegou ao STJ. Veja-se a ementa do acórdão do REsp n. 1.884.483/PR:

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 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.<sup>83</sup>

Em breve síntese, trata-se, na origem, de Ação de Anulação de Assembleia de Condomínio, ajuizada por condômino irredimido com a alteração da convenção para prever a proibição de locação das unidades autônomas por qualquer período inferior a noventa dias, fazendo alusão às locações de curtíssimo prazo via plataformas sociais. Em que pese o pleito tenha sagrado-se vitorioso em primeiro grau, ao ser remetido à instância superior, o resultado foi revertido, uma vez que entendeu-se pelo desvirtuamento da finalidade residencial e pelo comprometimento do sossego e da segurança dos demais condôminos.

Inconformado, o recorrente alegou violação aos mesmos dispositivos suscitados no julgado anterior, firmando a tese de que o seu direito de dispor da sua propriedade como melhor lhe convém, ou seja, através de locação do imóvel por temporada, não pode ser restringido por decisão assemblear. Entretanto, melhor sorte não assistiu ao condômino, visto que, por unanimidade, o STJ negou provimento ao recurso.

Adentrando os pormenores do *decisum*, verifica-se que, de plano, proclamou-se irrelevante o meio utilizado para anunciar o imóvel ao uso de terceiros, sendo tal critério indiferente à classificação do tipo de contrato em comento. Nessa esteira, para que se qualifique a relação jurídica ora analisada é preciso ponderar os elementos fáticos, não os formais.

Vistas as questões de ordem preliminar, o julgado contemplou o caso concreto e, tal como

---

<sup>83</sup> STJ, 3ª Turma, REsp nº 1.884.483/PR, Rel. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, julg. 23.11.2021, publ. 16.12.2021 e republ. 02/02/2022

o acórdão mencionado acima, entendeu que a locação por curta ou curtíssima temporada é incompatível com a destinação residencial do condomínio. Entretanto, o REsp. em questão avançou na temática e determinou que tal incompatibilidade deriva não apenas do viés jurídico da relação desenvolvida, mas, também e principalmente, da violação ao sossego, saúde, salubridade e segurança do edifício e dos demais vizinhos.

Para justificar o posicionamento rígido acerca da temática, afirma o acórdão que a alta rotatividade de pessoas estranhas ao condomínio, catapultada pela efemeridade das estadias de diversos locatários, acarreta perigo aos condôminos e, portanto, justifica a adoção de certas restrições ao direito de propriedade, o qual, por sua vez, em que pese ser objeto de proteção constitucional, não pode contemplar somente o proprietário que visa auferir proveito econômico de seu bem, mas, acima de tudo, deve proteger aquele que busca fazer do seu imóvel um ambiente familiar.

À luz do exposto, apesar dos recursos analisados não terem sido julgados em regime repetitivo para consolidação de entendimento jurisprudencial, esse é o posicionamento que vem sendo adotado pelo STJ quando casos de matéria semelhante são analisados. Vejam-se alguns casos abaixo colacionados:

PROCESSO CIVIL. AGRAVO INTERNO. RAZÕES QUE NÃO ENFRENTAM O FUNDAMENTO DA DECISÃO AGRAVADA. DECISÃO SINGULAR QUE NEGOU PROVIMENTO A AGRAVO. OPOSIÇÃO. POSSIBILIDADE. PRINCÍPIO DA COLEGIALIDADE NÃO VIOLADO. CONDOMÍNIO EDIFÍCIO. CONVENÇÃO CONDOMINIAL. DESTINAÇÃO EXCLUSIVAMENTE RESIDENCIAL. LOCAÇÃO POR CURTOS PRAZOS. FINALIDADE ECONÔMICA. DESVIRTUAMENTO DA DESTINAÇÃO. PROIBIÇÃO. POSSIBILIDADE. PRECEDENTES. 1. As razões do agravo interno não enfrentam adequadamente o fundamento da decisão agravada. 2. O relator está autorizado a decidir singularmente recurso (artigo 932, do Código de Processo Civil de 2015, antigo 557). Ademais, eventual nulidade da decisão singular fica superada com a apreciação do tema pelo órgão colegiado competente, em sede de agravo interno. 3. Nos termos da jurisprudência desta Corte, existindo na Convenção de Condomínio regra impondo destinação residencial, a exploração econômica de unidades autônomas mediante locação por curto ou curtíssimo prazo, ainda que sem fracionamento, implica desvirtuamento da destinação condominial. Precedentes. 4. Agravo interno a que se nega provimento.<sup>84</sup>

AGRAVO INTERNO. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE NÃO FAZER. CONTRATO DE LOCAÇÃO. EDIFÍCIO RESIDENCIAL. LOCAÇÃO FRACIONADA. HOSPEDAGEM ATÍPICA. USO NÃO RESIDENCIAL. CONTRARIEDADE À CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO. PRECEDENTES. DECISÃO MANTIDA. RECURSO NÃO PROVIDO. 1. O direito de o proprietário condômino usar, gozar e

---

<sup>84</sup> STJ, 4ª Turma, AgInt nos EDcl no AREsp nº 1.479.157/SP, Rel. Ministra Maria Isabel Gallotti, julg. 10.10.2022, publ. 17.10.2022.

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. 2. Existindo na Convenção de Condomínio regra impondo destinação residencial, mostra-se indevido o uso das unidades particulares que, por sua natureza, implique o desvirtuamento daquela finalidade residencial (CC/2002, arts. 1.332, III, e 1.336, IV). 3. Nos termos da jurisprudência desta Corte, 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. Precedentes da Terceira e Quarta Turmas do STJ. 4. Agravo interno a que se nega provimento.<sup>85</sup>

AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DECISÃO DE LAVRA DA PRESIDÊNCIA. DIREITO PROCESSUAL CIVIL. SÚMULA 182 DO STJ. DIREITO CIVIL. CONDOMÍNIO. ALUGUEL POR TEMPORADA NÃO CONFIGURADO. ENTENDIMENTO DO TRIBUNAL DE ORIGEM. FINALIDADE DIVERSA DA RESIDENCIAL. IMPOSSIBILIDADE. CLÁUSULA CONDOMINIAL E REGIMENTO INTERNO. SÚMULAS 7 E 5 DO STJ. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO. 1. Na origem, trata-se de ação de obrigação de não fazer c/c tutela de urgência objetivando que o condomínio se abstenha de proibir o Autor de realizar anúncios e de alugar seu imóvel por temporada. 2. À luz do princípio da dialeticidade, que norteia os recursos, compete à parte agravante, sob pena de não conhecimento do agravo em Recurso Especial, infirmar especificamente os fundamentos adotados pelo Tribunal de origem para negar seguimento ao reclamo. Não impugnação. Incidência da Súmula 182 do STJ no caso em questão. 3. O Tribunal de origem concluiu que haveria cláusula específica da Convenção Condominial e no Regimento Interno do Condomínio mencionando expressamente que não se permite o uso dos apartamentos com finalidade diversa à da moradia. 4. Portanto, modificar a conclusão do acórdão recorrido demandaria reexame de matéria fático-probatória e de cláusulas condominiais, vedado em sede de recurso especial, a teor das Súmulas 7 e 5, ambas do STJ. 5. Além disso, possui entendimento no sentido de que o sistema de reserva de imóveis por meio de plataformas digitais do tipo "Airbnb" é caracterizado como uma espécie de contrato atípico de hospedagem e não se confunde com locação por temporada, e, por isso, não poderia ser abarcado pela finalidade residencial disposta em Convenção condominial. 6. O Tribunal de origem, portanto, seguiu no mesmo sentido que o desta Corte, incidindo o óbice da Súmula 83 do STJ. 7. Agravo interno a que se nega provimento.<sup>86</sup>

Nesse sentido, verifica-se que o STJ estabeleceu três premissas acerca das locações de curta/curtíssima duração viabilizadas pelas plataformas digitais. A primeira atesta que tais locações não devem ser vistas como pertencentes à modalidade por temporada, mas sim, contratos atípicos de hospedagem. Já a segunda representa o entendimento de que tais locações não se coadunam com a destinação estritamente residencial prevista na convenção de alguns condomínios edilícios, gerando, portanto, uma incompatibilidade e autorizando a proibição da locação. Por fim, a terceira é que a alta rotatividade de pessoas enseja prejuízo à segurança, ao sossego e à saúde/salubridade do edifício e demais condôminos, sendo, portanto, outro fato que

<sup>85</sup> STJ, 4ª Turma, AgInt nos EDcl no REsp nº 1.933.270/RJ, Rel. Ministra Maria Isabel Gallotti, julg. 06.03.2023, publ. 10.03.2023.

<sup>86</sup> STJ, 4ª Turma, AgInt no AREsp nº 2.175.092/SP, Rel. Ministra Maria Isabel Gallotti, julg. 19.06.2023, publ. 22.06.2023

legítima a restrição à faculdade de dispor da unidade autônoma como melhor aprouver o proprietário, sem que represente ofensa ao disposto no art. 1.335, I, do Código Civil.

### **3.2 A final, as locações por temporada celebradas por meio de plataformas digitais contrariam o ordenamento jurídico brasileiro?**

Como visto acima, o entendimento jurisprudencial sobre a temática é desfavorável à prática em comento. No entanto, a Doutrina<sup>87</sup> tem se encarregado de contrapor os argumentos suscitados pelo Judiciário, entendendo que o posicionamento é duro e desconectado da realidade. Assim, para que seja possível responder à pergunta que dá nome ao presente tópico, mostra-se imprescindível analisar a argumentação favorável às locações, a qual faz direta oposição às três premissas levantadas pelo STJ.

Em primeiro plano, cabe expor os motivos pelos quais os contratos em questão devem ser entendidos como locação por temporada e não atípicos de hospedagem. O art. 48 da Lei 8.245/91, a Lei do Inquilinato, expressamente define a locação por temporada como *“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”*.

Isso significa que, para que se enquadre em tal categoria, precisam ser observados dois pressupostos (i) a residência deverá destinar-se a um dos fins elencados, dentre os quais, vale ressaltar, está o lazer; e, (ii) a limitação temporal. Ou seja, quando um turista entra em um aplicativo e escolhe um imóvel para alugar durante sua estadia em determinada cidade, por qualquer dos motivos descritos no dispositivo legal mencionado acima e lá reside por prazo inferior a 90 (noventa) dias, todos os requisitos necessários são cumpridos e a locação por temporada é qualificada.

Atente-se que a lei não dispõe de período mínimo para a qualificação da locação por temporada, havendo previsão tão somente quanto ao máximo. Desse modo, o argumento da desnaturação desse tipo de locação em razão da efemeridade não se sustenta. Além disso, não há

---

<sup>87</sup> Nesse sentido, ver literatura sobre o tema de Jorge Cesa, Anderson Schreiber e Cristiano de Sousa Oliveira.

que se falar em ausência da finalidade residencial da locação, pois, a curta duração ou a alta rotatividade não são capazes de afastar o fato de que, pelo período em que a unidade autônoma estiver locada, lá residirá o locatário, sendo o aludido bem o seu local de repouso ao final do dia.

Nesse contexto, considerando que a referida locação está em perfeita sintonia com a destinação residencial, as medidas proibitórias que vêm sendo impostas pelos condomínios mostra-se desarrazoada. O art. 1.335, I, do Código Civil expressamente prevê que ao proprietário é facultado usar, fruir e livremente dispor de sua unidade autônoma. Isso significa que o direito de locar o seu bem é inerente ao proprietário e qualquer cerceamento deve estritamente observar os parâmetros da razoabilidade e proporcionalidade, além de, claro, a função social da propriedade e o sistema dos três “s”, conforme melhor explicado acima.

Quanto ao primeiro âmbito, qual seja, a função social da propriedade, a referida modalidade de locação se mostra, na prática, não um meio prejudicial, mas sim um mecanismo de concretizá-lo. Quando o legislador optou por alçar esse instituto ao grau de importância que ele hoje detém, sua intenção foi justamente evitar que imóveis ficassem ociosos. Sob esse prisma, quando uma pessoa opta por locar um imóvel da qual é proprietária, mas lá não reside, faz com que ao referido bem seja atribuída utilidade relevante ao invés de deixá-lo abandonado.

Já no que tange ao segundo âmbito, sendo ele o respeito à saúde, segurança e salubridade, bem como ao sossego na esfera condominial, não se pode de forma abstrata impedir as locações de curta temporada, baseando-se exclusivamente em ideias e probabilidades. É preciso avaliar problemas reais para buscar soluções e não pautá-las em suposições e hipóteses.

Há que se partir do pressuposto que as locações serão bem-sucedidas, ou seja, revestidas de respeito aos valores fundacionais do Direito de Vizinhança, visto que o contrário é a exceção e não a regra. Caso isso não venha a se concretizar, o art. 1.337 do Código Civil, como melhor analisado no Capítulo 2 acima, estipula penalidades ao condômino antissocial, as quais poderão ser aplicadas para coibir a conduta nociva.

Ademais, caso isso não se mostre medida suficiente, o locador poderá ser notificado do ocorrido, sendo certo que, em contato com a plataforma mediadora, tomará as providências cabíveis. A bem da verdade, é leviano supor que todas as relações, apenas porque de curta

duração, são fadadas ao desastre e à disrupção do sossego, segurança, saúde e salubridade do edifício e demais condôminos.

Vistas as diferentes posições acerca do tema, cabe sopesar os argumentos e responder à pergunta proposta. De forma objetiva, sim, há legitimidade jurídica capaz de lastrear a locação de imóveis por curta temporada, por meio de plataformas digitais.

Como bem entendeu o STJ no julgamento do REsp n. 1.884.483/PR, o fato da intermediação entre locador e locatário ocorrer via aplicativo, não desqualifica o contrato celebrado, sendo certo que maiores formalidades poderão ser dispensadas. No entanto, no que tange à qualificação do tipo de contrato celebrado, parece extrema a posição adotada pela referida instância superior, na medida que optou por considera-lo atípico e de hospedagem. Em que pese a ausência de regulamentação expressa acerca do fenômeno, a locação por temporada prevista na Lei do Inquilinato tem todos os atributos necessários para incorporar a nova modalidade ao seu escopo.

Além disso, segundo melhor explicado acima, a visão da relação contratual enquanto hospedagem igualmente parece inadequada. Perceba-se que a Lei Geral do Turismo (Lei 11.771/2008) deixa de contemplar as pessoas naturais como possíveis prestadoras dos serviços turísticos, dentre os quais encontra-se a hospedagem, atribuindo tal competência somente às pessoas jurídicas. Sobre a temática, leia-se:

Lei Geral do Turismo trata dos meios de hospedagem como “*empreendimentos ou estabelecimentos*” (art. 23), expressões que denotam o caráter empresarial da prestação de serviços de alojamento temporário, bem como de outros serviços necessários aos usuários (“*serviços de hospedagem*”), excluindo, por definição, as pessoas naturais não-empresárias que se cadastram como anfitriões na plataforma Airbnb. O diploma legislativo reforça essa conclusão, ao definir os prestadores de serviços turísticos como “*sociedades empresárias, sociedades simples, os empresários individuais e os serviços sociais autônomos*” que prestem serviços turísticos remunerados e que exerçam atividades econômicas relacionadas à cadeia produtiva do turismo, tais como “*meios de hospedagem*” (art. 21). A Lei Geral do Turismo e a definição de meios de hospedagem ali contemplada não se podem aplicar, portanto, a pessoas naturais não-empresárias que, tais como os anfitriões do Airbnb, disponibilizam, no todo ou em parte, bens imóveis ociosos para terceiros, por meio de contratos individuais, sem organização empresarial. Registre-se, na mesma direção, que um anfitrião não-empresário que disponibiliza na plataforma imóvel que mantenha sob a titularidade de uma pessoa jurídica não-empresária tampouco ingressa na definição de meios de hospedagem da Lei Geral do

Turismo, faltando, também aí, o caráter empresarial da prestação de serviços de alojamento temporário<sup>88</sup>.

Assim, considerando a definição atribuída pela legislação federal, verifica-se a incompatibilidade da qualificação das locações por curta temporada enquanto serviços de hospedagem, devendo respeitar-se o caráter residencial a elas inerente.

Já no que tange ao entendimento consolidado em relação as proibições condominiais aplicadas em razão de supostas violações à destinação estritamente residencial das unidades autônomas, cabem alguns comentários. Como visto, tal argumento é incoerente, não cabendo à assembleia impedir que um condômino disponha de seu imóvel segundo seus melhores interesses, uma vez que as locações em si não ferem de forma alguma a destinação residencial engendrada na convenção.

No entanto, há que se legitimar a preocupação dos demais condôminos quanto à preservação do sossego, saúde e segurança no âmbito condominial. Nesse aspecto, parece ideal estabelecer um meio termo entre as duas correntes expostas. Se por um lado não é correto assumir que todas as locações por curta temporada necessariamente implicam em violação aos princípios tutelados, por outro não há margem para ingenuidades e deslizes nesta seara. Especialmente nas metrópoles, os casos de violência não são poucos, o que certamente acaba facilitado pela grande circulação de pessoas. Tal rotatividade pode acarretar prejuízos à saúde e ao sossego, a partir do ingresso de locatários doentes ou em grupos, que, inevitavelmente, serão barulhentos.

Contudo, deve ser levado em consideração que os regimentos internos costumam prever trâmites e burocracias para a entrada de visitantes e pessoas estranhas ao condomínio, de modo a garantir a proteção aos 3 “s”. De forma analógica, é possível adotar algumas dessas estruturas para bem receber os locatários e gerar um respaldo e conforto aos demais condôminos de que as pessoas que integram o corpo condominial, ainda que momentaneamente, são íntegras e bem-intencionadas, dispostas a respeitar as normas e regras vigentes.

Importante ressaltar que tais medidas devem ser pontuais, sem que inviabilizem a realização das locações pretendidas ou gerem disparidade em relação aos demais condôminos.

---

<sup>88</sup> SCHREIBER, Anderson. Parecer acerca das controvérsias atinentes aos contratos celebrados por meio da plataforma online disponibilizada por Airbnb Ireland UC. Parecer doutrinário, 2019, pg. 38-39

Nessa esteira, parece razoável o requerimento de apresentação de identidade para entrada nas dependências do condomínio, mas completamente desarrazoada a proibição de uso das áreas de lazer, uma vez que, como melhor explicado no Capítulo 1, a locação da unidade e das áreas comuns é indissociável.

Por todo o exposto, evidencia-se que o sistema de locações por curta temporada via aplicativos digitais é perfeitamente compatível com o ordenamento jurídico brasileiro e não contraria a destinação residencial consolidada na convenção de vários condomínios edilícios. As assembleias que venham a proibir tal prática agirão de modo abusivo, limitando injustamente o direito do condômino locador.

Nessa perspectiva, entende-se que o proprietário poderia valer-se dessa modalidade de locação independentemente de expressa autorização na convenção. No entanto, para evitar maiores desgastes entre os condôminos, especialmente nos mais recentes empreendimentos erigidos, passou a adotar-se a previsão de nova destinação para as unidades, denominada “serviço-moradia”<sup>89</sup>.

Um nome infeliz para uma decisão acertada, a ideia é justamente deixar registrado na convenção que todas as unidades, ou ao menos parte delas, poderão ser destinadas às locações de curta temporada, também denominadas “*short stays*”. Assim, desde já evita-se desacordos entre os condôminos e futuros proprietários das unidades, além de, claro, estabelecer previsões e regramentos que, de forma conjunta, serão capazes de assegurar que a efemeridade das locações e a alta rotatividade não resultarão em prejuízos ao sossego, segurança e saúde de todos que adentrarem à esfera condominial.

---

<sup>89</sup> Opta-se por qualificar a nomenclatura como infeliz, pois, dá a falsa sugestão de que há uma prestação de serviço, o que, segundo melhor analisado ao longo do capítulo, não se coaduna com a realidade. Desse modo, entende-se ser mais adequada a expressão locação por curta ou curtíssima temporada.

## CONCLUSÃO

Ao longo do presente trabalho foram abordadas diversas temáticas. Contemplaram-se os pilares da estrutura condominial, seus principais institutos e regras, bem como os valores inerentes à boa convivência, sem olvidar da importante análise quanto às consequências em caso de desrespeito. Tudo que foi destacado nesses três capítulos almejava propor e responder um questionamento: em que momento se cruza o limite entre o cerceamento justo e o abusivo ao exercício do direito de propriedade no âmbito do condomínio edilício residencial?

Viver em condomínio é sinônimo de viver no coletivo, de modo que é preciso atentar-se à regra de que o direito de um termina quando o outro começa. Embora seja um velho ditado social, é a mais justa representação dos valores tutelados pelo Direito de Vizinhança e a premissa que deverá nortear toda e qualquer limitação ao direito em questão.

Em termos mais práticos, a convenção atua como primeiro limitador comum, estabelecendo regras aplicáveis a todos, visando a organização do convívio dos moradores, cerceando sua liberdade tão somente o necessário para assegurar a do vizinho. Considerando que existem inúmeras formas de estruturar a organização interna de um condomínio e que os condôminos detêm a faculdade de permitir e proibir em nome da finalidade comum, é tão importante o registro da convenção no cartório competente, tornando-a oponível, não apenas aos condôminos, mas também aos terceiros, dentre os quais, estão os futuros adquirentes. Feito isso, possibilita-se que eventual interessado possa de antemão verificar se concorda com as regras estabelecidas, evitando surpresas desagradáveis.

Quando considerada a função social da propriedade, é mais fácil perceber a importância de tais limitações. Certamente não é razoável supor que haja coerência em ver imóveis abandonados, deixando de movimentar a máquina social, simplesmente porque seu proprietário não tem disponibilidade ou vontade de dar aos bens os cuidados merecidos, largando-os às minguas.

A mesma obviedade também pode ser vista quando analisada a situação do condômino nocivo ou antissocial. É absolutamente incompatível com os valores sociais, morais e legais que um vizinho se considere superior aos demais, de modo a abusar das faculdades que lhe competem, tutelando os próprios interesses e desprezando os direitos alheios. Nesse sentido, sempre que

verificadas situações extremas, imperativa a intervenção e coibição da prática.

O desconforto surge, no entanto, quando analisadas situações corriqueiras em que possível violação não se mostra evidente, dando margem às dúvidas e questionamentos. Como o estudo de caso apresentado, as locações por curta temporada realizadas via plataformas digitais fomentam ampla discussão porque as opiniões se dividem nas minúcias e variam de acordo com a interpretação jurídica e vivência de cada um.

Em situações como essas, mostra-se correto sopesar todos os interesses envolvidos e encontrar caminhos de conciliação. É justamente esse o papel inerente à convenção que, infelizmente, vem sendo abandonado em prol de medidas tirânicas e extremistas.

De volta às *short stays*, por tratar-se de matéria que bem exemplifica o que busca ser dito neste trabalho, em que pese a presunção de perigo decorrente da efemeridade das locações e alta rotatividade delas advinda, a corrente que pugna pela imediata e simples proibição da prática contraria a ideia de coletivo e comunidade que permeia a vida em condomínio. Como visto acima, existem diversos mecanismos capazes de conter os riscos advindos dos referidos contratos e conservar à faculdade do proprietário de dispor do seu bem como melhor entender e lhe for mais favorável.

À luz de todo o exposto, cabe responder à pergunta central do trabalho propondo que uma limitação ao direito do condômino no uso das faculdades que lhe são concedidas por força do art. 1.335, I, do Código Civil deixa de ser legítima e passa a ser abusiva quando age de forma desproporcional e extrema, sem buscar uma conciliação entre todas as vontades existentes. As votações em assembleias condominiais não podem ser regidas pelo “nós contra eles” que, infelizmente, tornou-se marca registrada das referidas relações.

A bem da verdade, a convenção não deve ser vista como inimiga dos condôminos, mas, tal como já mencionado acima, entendida enquanto instrumento promotor da harmonia. Nesse sentido, quando a assembleia do condomínio opta por impor medida rígida e proibitória, ainda que respeitados os regramentos de votação previstos em lei, há um desvirtuamento da finalidade da convenção, fazendo da restrição ilegítima e abusiva.

## REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ABELHA, André. *Direito Imobiliário: Reflexões Atuais*. Porto Alegre: Paixão Editores, 2022.

ABELHA, André. Incorporação imobiliária e condomínio edilício antes do habite-se: unidade futura, condomínio de construção e suas perplexidades tonitruantes. Migalhas, 2021. Disponível em: Acesso em: <https://www.migalhas.com.br/coluna/migalhas-edilicias/356674/incorporacao-imobiliaria-e-condominio-edilicio-antes-do-habite-se>. Acesso em: 19 maio 2024.

ABELHA, André. Incorporação imobiliária: em que momento, afinal, nasce o condomínio edilício? Migalhas, 2017. Disponível em: Acesso em: <https://www.migalhas.com.br/depeso/257284/incorporacao-imobiliaria--em-que-momento--afinal--nasce-o-condominio-edilicio>. Acesso em: 19 maio 2024.

BORGES, Marcos Vinícius Motter. *Manual dos Contratos Imobiliários*. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2023.

BRASIL. Câmara dos Deputados. Projeto de Lei nº 3.461, de 12 de junho de 2019. Altera artigos das Leis nº 10.406/02 que institui o Código Civil Brasileiro e dá outras providências e Lei 6.015/73 que dispõe sobre os registros públicos e dá outras providências. Brasília: Câmara dos Deputados, 2019. Disponível em: [https://www.camara.leg.br/proposicoesWeb/prop\\_imp.jsessionid=node0bpqbh50f49uxkf56og0yu0za7101895.node0?idProposicao=2299906&ord=1&tp=completa](https://www.camara.leg.br/proposicoesWeb/prop_imp.jsessionid=node0bpqbh50f49uxkf56og0yu0za7101895.node0?idProposicao=2299906&ord=1&tp=completa). Acesso em: 16 abr. 2024.

BRASIL. Comissão de Constituição e Justiça e de Cidadania. Parecer sobre o Projeto de Lei nº 3.461 de 12 de junho de 2019, publicado em 31/10/2023, fls. 4. Disponível em: [https://www.camara.leg.br/proposicoesWeb/prop\\_mostrarintegra?codteor=2354007&filename=Parecer-CCJC-2023-10-31](https://www.camara.leg.br/proposicoesWeb/prop_mostrarintegra?codteor=2354007&filename=Parecer-CCJC-2023-10-31). Acesso em: 16 abr. 2024.

CAMELLO, Rogério. A locação por temporada através dos aplicativos x normas condominiais – Conflitos. Migalhas, 2018. Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/coluna/migalhas-edilicias/286650/a-locacao-por-temporada-atraves-dos-aplicativos-x-normas-condominiais---conflitos>. Acesso em: 10 jun. 2023.

CHALHUB, Melhim Namem. Instituição de condomínio pelo registro do memorial de incorporação. Migalhas, 2022. Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/coluna/migalhas-edilicias/357888/instituicao-de-condominio-pelo-registro-do-memorial-de-incorporacao>. Acesso em: 19 maio 2024.

DUTRA, André Abelha. *Abuso do Direito no Condomínio Edilício*. Porto Alegre: Fabris, 2013.

FACHIN, Luiz Edson. *A função social e a propriedade contemporânea: uma perspectiva da usucapião imobiliária rural*. Porto Alegre: Fabris, 1988.

FARIAS, Cristiano e ROSENVALD, Nelson. *Curso de Direito Civil*, v. V. São Paulo: Atlas, 2015.

FILHO, Rubens Carmo Elias. *Condomínio Edilício: Aspectos de Direito Material e Processual*. São Paulo: Atlas, 2015.

FIORATTI, Carolina. Proibição de animais em condomínios é vetada pelo STF. *Jornal da USP*, 2019. Disponível em: <https://jornal.usp.br/atualidades/proibicao-de-animais-em-condominios-e-vetada-pelo-stf/>. Acesso em: 02 jul. 2023.

GOMES, Orlando. *Direitos Reais*. Rio de Janeiro: Forense, 2012.

GONÇALVES, Carlos Roberto. *Direito civil brasileiro, v. 5 - direito das coisas*. São Paulo: 2024.

HAJE, Lara; DOEDERLEIN, Natalia. Aprovada proposta que proíbe restrições a animais de estimação em condomínios. Portal da Câmara dos Deputados. Disponível em: <https://www.camara.leg.br/noticias/622471-aprovada-proposta-que-proibe-restricoes-a-animais-de-estimacao-em-condominios/>. Acesso em: 02 jul. 2023.

MACHADO, Bruno Mangini de Paula. O condomínio edilício e o condômino com reiterado comportamento antissocial. Tese (Mestrado em Direito) - Faculdade de Direito da Universidade de São Paulo. São Paulo, p. 111, 2013.

MANSANI, Danielle. Proibição de animais domésticos em condomínio: Necessidade de flexibilização das regras. *Migalhas*, 2021. Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/depeso/343089/proibicao-de-animais-em-condominio-necessidade-de-flexibilizacao>. Acesso em: 02 jul. 2023.

MELO, Marco Aurélio Bezerra de. *Direito Civil: coisas*. Rio de Janeiro: Forense, 2019.

NEVES, Thiago Ferreira Cardoso; *Condômino e possuidor antissocial teoria e prática*, Indaiatuba: Foco, 2023.

PAULA, Marcos de Souza. Contornos da autonomia privada no condomínio edilício: convenção e restrição de direitos. In: Carlos Edison do Rêgo Monteiro Filho. (Org.). *A reforma dos direitos reais: a caminho da unidade dos direitos patrimoniais*. 1ed. Rio de Janeiro: Processo, 2019.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. *Condomínio e Incorporações*. Rio de Janeiro: Forense, 2024.

RÊGO, Werson e AZEVEDO, Fábio. *Comentários à Lei do Inquilinato*. Rio de Janeiro: GZ Editora, 2023.

RODRIGUES, Renato Bezerra Rosado Cascudo. *Direito Condominial: Guerra dos aplicativos no mercado de locação*. 2019. Trabalho de Conclusão de Curso. (Graduação em Direito) – Liga de Ensino do Rio de Grande do Norte. Orientador: Rosângela Maria Rodrigues Medeiros Mitchell de Moraes.

RUBIM, Maíra. Condomínios discutem proibição do aluguel de curta medida aprovada pelo STJ. *O Globo*, 23/10/2022. Disponível em: <https://oglobo.globo.com/rio/bairros/barra/noticia/2022/10/condominios-discutem-proibicao-do-aluguel-de-curta-temporada-medida-aprovada-pelo-stj.ghtml>. Acesso em: 02 jul. 2023.

SCAVONE JUNIOR, Luiz Antonio. Tecnologias Disruptivas e Locação por Intermédio de Plataformas Digitais: AIRBNB e Similares. Locação ou Hospedagem? Vedações pelos Condomínios: Legalidade? Casuística. In: Andréa Queiroga Fabri; Carlos Eduarddo Nascimento;

Felipe Chiarello de Souza Pinto. (Ogr.) Compliance and Technology Law. 1ed. Patrocínio: Composer, 2020, v.1, p.168-205.

SCHREIBER, Anderson. Manual de Direito Civil Contemporâneo. São Paulo: Saraiva Educação, 2021.

SCHREIBER, Anderson. Parecer acerca das controvérsias atinentes aos contratos celebrados por meio da plataforma online disponibilizada por Airbnb Ireland UC. Parecer doutrinário, 2019.

Sem autor. Para Terceira Turma, convenção de condomínio não pode proibir genericamente a presença de animais. Portal do STJ, 2019. Disponível em: <https://www.stj.jus.br/sites/portalp/Paginas/Comunicacao/Noticias/Para-Terceira-Turma--convencao-de-condominio-nao-pode-proibir-genericamente-a-presenca-de-animais.aspx>. Acesso em: 02 jul. 2023.

TARTUCE, Flávio. Manual de direito civil: volume único. Rio de Janeiro: Forense, 2016.

TEPEDINO, Gustavo; MONTEIRO FILHO, Carlos Edison do Rêgo, RENTERIA, Pablo. Fundamentos do Direito Civil, v. V. Rio de Janeiro: Forense, 2022.

VITAL, Danilo. Locação por temporada via Airbnb pode ser restringida por condomínio, diz STJ. Consultor Jurídico, 23/11/2021. Disponível em: <https://www.conjur.com.br/2021-nov-23/locacao-temporada-via-airbnb-limitada-condominio>. Acesso em: 02 jul. 2023.