

**DIREITO DE PROPRIEDADE E A LOCAÇÃO RESIDENCIAL DE IMÓVEL
EM CONDOMÍNIO VIA AIRBNB:
Apreciação da tendência jurisprudencial sobre a matéria**

Luiza Semensato Machado¹
Prof.^a Dra. Liane Tabarelli²

RESUMO

Diante de uma realidade tecnológica em constante evolução, na qual as plataformas digitais são cada vez mais utilizadas, o uso do Airbnb sem regulamentação em contexto condominial tem sido objeto de discussão. Inúmeras são as demandas judiciais, portanto, que versam sobre a vedação da sua utilização em virtude de entendimentos diferentes quanto a sua natureza jurídica e eventuais prejuízos ao direito de vizinhança e ao direito de propriedade. Por um lado, entende-se que a natureza jurídica da relação originada pelo aplicativo é a de locação por curta temporada, considerada como exercício do direito fundamental do proprietário de fruir do imóvel, o que, em tese, não poderia ser vetado pela convenção condominial. Já a outra interpretação, através do enquadramento da natureza jurídica como a de hospedagem, compreende que a atividade desvirtua a finalidade do condomínio residencial, fato esse vedado pelo Código Civil. O objetivo do artigo visa esclarecer os direitos inerentes aos condôminos e proprietários, bem como seus limites, pesquisar a respeito das duas naturezas jurídicas respectivas, assim como questionar a possibilidade de vedação dessa atividade no condomínio residencial, trazendo algumas jurisprudências para análise. O trabalho justifica-se pela grande inconsistência jurisprudencial quanto a matéria, em razão do vácuo legislativo relacionado a natureza jurídica da relação, gerando insegurança à utilização de umas das plataformas digitais mais usadas atualmente. Método utilizado para a composição é o dialético, pois são analisados casos jurisprudenciais divergentes referente ao mesmo tema, a fim de que possa ser formada uma analogia e conclusão perante os mesmos. Por fim, concluiu-se que, caso seja compreendida como natureza jurídica de locação, a convenção do condomínio pode, excepcionalmente, restringir o direito de fruir do proprietário, em razão da preponderância do direito coletivo sobre o direito de propriedade individual, em circunstâncias nas quais todas as outras alternativas de resolução restarem esgotadas. Contudo, enfatizou-se que vetar um direito fundamental de pronto não seria o mais adequado, sendo conveniente, primeiramente, tratar de todos os regramentos possíveis referente à atividade na convenção, evitando eventual restrição ao proprietário.

Palavras-chave: Direito de Propriedade. Direito de Fruir. Função Social da Propriedade. Direitos dos Condôminos. Direito Coletivo/Individual. Locação/hospedagem. Direito Condominial e de Vizinhança. Condomínio Edifício. Airbnb em Condomínio. Método de pesquisa dialético.

1 INTRODUÇÃO

O Airbnb trata de uma das maiores plataformas digitais de aluguel de acomodação utilizadas na atualidade. Através do aplicativo, se torna possível viajar pelo mundo sob um valor razoável, viabilizando que a população de baixa renda tenha acessibilidade a uma realidade

¹ Acadêmica do Curso de Ciências Jurídicas e Sociais da Pontifícia Universidade Católica do Rio Grande do Sul – PUCRS. Email: luizasesensato0@icloud.com.

² Orientadora: Prof.^a Dra. Liane Tabarelli. Professora adjunta do Curso de Ciências Jurídicas e Sociais da Pontifícia Universidade Católica do Rio Grande do Sul – PUCRS. E-mail: liane.tabarelli@puers.br.

distinta ocorrida até então, em que os preços de hotéis, pousadas e demais instalações frustravam qualquer lazer.

Contudo, o uso do aplicativo se vê complicado quando a acomodação concerne a uma unidade autônoma privada em condomínio edilício residencial. Na maior parte dos casos, quando o proprietário muda de residência e encontra dificuldade em vender ou locar por maior período o seu imóvel inerte, que, via de regra, só gera despesas em razão dos encargos referentes as contribuições para com o condomínio, vê no aplicativo uma forma de solução e equilíbrio financeiro. O contexto apresenta conflito com os direitos de vizinhança, sendo a falta de segurança o principal fator de descontentamento dos demais condôminos em virtude da maior rotatividade de pessoas estranhas nas dependências do condomínio. Neste sentido, inúmeras são as demandas judiciais que versam sobre a possibilidade de vedação de locação por curta temporada através de plataforma digital em condomínio residencial.

A jurisprudência diverge, no entanto, quanto a natureza jurídica da relação referida. Uma das teses interpreta que trata-se de natureza jurídica de hospedagem, atividade de cunho comercial que desvirtua a finalidade do condomínio residencial, fato este vedado pelo código civil que impede, portanto, a utilização do aplicativo no condomínio. A outra vertente, no entanto, entende que a relação dispõe de natureza jurídica de locação, exercício do direito de fruir do imóvel, sendo sua vedação considerada uma ameaça ao direito fundamental de propriedade e ao princípio da autonomia privada.

Através do método dialético para a confecção da pesquisa, no qual fez-se necessária a leitura das legislações e doutrinas, bem como análise de divergentes teses e jurisprudências, visando estabelecer analogia e conclusão diante das mesmas, o trabalho tem por objetivo esclarecer a extensão dos direitos e limites das partes envolvidas, tanto do proprietário, quanto dos condôminos, buscando esclarecer os conceitos de natureza jurídica de hospedagem e de locação, assim como questionar o poder da convenção em vedar a atividade no condomínio residencial. O artigo justifica-se, assim, pela grande relevância do aplicativo na atualidade, bem como pela ausência de legislação quanto a matéria, o que traz insegurança a utilização da plataforma. A justificativa também estende-se ao necessário conhecimento por parte dos proprietários e condôminos a respeito dos seus direitos quanto ao tema, visto que é um conflito cada vez mais comum em condomínios edifícios residenciais.

A fim de embasar os direitos em questão, os itens iniciais do artigo científico trazem a doutrina referente ao direito de propriedade. Pretende-se ressaltar, no segundo item, a origem da propriedade, tal como sua importância para a dignidade do homem, esclarecendo, assim, seu caráter fundamental garantido pela Constituição Federal.

Visa-se comentar, no terceiro item, o direito de propriedade como um direito-dever, dispondo da incumbência, também, de proporcionar frutos e alcançar sua função social para com a coletividade. Os subtópicos respectivos aprofundam-se no que tange aos direitos de usar, fruir, dispor e reivindicar do proprietário, ressaltando o direito de locação de imóvel como exercício do direito de fruir. Aborda-se de forma breve os deveres do proprietário, destacando-se o dever de pagar tributos, realizar atos de conservação e reparos do bem e ratear as despesas para manutenção da coisa na qual se é dono. Evidencia-se, também, os limites ao direito de propriedade, distinguindo o direito de vizinhança e uso nocivo da propriedade.

Já a propriedade condominial é tratada rapidamente no quarto item, apreciando a distinção entre as classificações de condomínio voluntário e edilício. Os direitos e deveres dos condôminos são desenvolvidos nos itens cinco e seis do artigo, respectivamente, comentando de forma detalhada os incisos dos Artigos 1.335 e 1.336 do Código Civil. Dentro dos deveres dos condôminos, o dever de solidariedade foi tratado de forma minuciosa, visto que é fator de interferência no direito de locação do condômino.

A locação residencial de um imóvel em condomínio como expressão de exercício de autonomia privada e do direito de fruir do proprietário é um importante ponto discriminado no

item sete, no qual conceitua-se o princípio da autonomia privada garantido pela Constituição, posicionando-o sobre o poder do proprietário de locar imóvel.

No item oito aborda-se a locação de imóvel em condomínio via Airbnb, destacando a nítida omissão legislativa e a divergência de entendimentos entre os tribunais quanto a natureza jurídica da relação originada pelo aplicativo. Dentro dos subtópicos desse item, inclui-se, ainda, a possível vedação da locação por curta temporada através da plataforma digital, ressaltando a preponderância do direito coletivo sobre o direito individual. No item nove, último tópico do artigo, visa-se apreciar a tendência jurisprudencial sobre a matéria, bem como verificar os fundamentos que se repetem.

Por fim, salienta-se que todas as decisões variam de acordo com o entendimento dos magistrados quanto a natureza jurídica da relação. Desse modo, se considerada de hospedagem, a convenção não só pode, como deve, vetar a atividade, visto que a mesma possui cunho comercial, o que desvirtua a finalidade residencial do condomínio, caracterizando como uso indevido da unidade. Nessas circunstâncias, para que seja possível a utilização do aplicativo, há a necessidade de, além da alteração na Convenção condominial para uso misto, a adequação cadastral do condomínio como também comercial, devendo ser preenchido, assim, diversos requisitos formais e administrativos previstos no Art. 24 da Lei 11.771/2008.

Por outro lado, se os magistrados entenderem que a natureza jurídica originada pelo aplicativo é a de locação por curta temporada, considera-se a atividade como exercício do direito fundamental do proprietário de fruir do imóvel, bem como da autonomia privada, o que, em tese, não poderia ser vetado pela convenção condominial.

2 A ANÁLISE DO DIREITO DE PROPRIEDADE COMO UM DIREITO FUNDAMENTAL (Art. 5º, XXII e XXIII, CF/88)

A concepção de direito de propriedade como um direito fundamental origina-se na própria definição de liberdade e, seguindo este ponto, John Locke aponta: “cada homem tem uma propriedade em sua própria pessoa; a esta ninguém tem qualquer direito senão ele mesmo”³, logo, esse direito fundamental descobre suas raízes na liberdade do indivíduo através do domínio natural que ele desempenha sobre o seu próprio corpo, sua existência.⁴

Nessa perspectiva, Locke também compreende que originalmente o direito de propriedade importa no domínio sobre os frutos provenientes do trabalho: “o trabalho de seu corpo e a obra de suas mãos, pode dizer-se, são propriamente dele e nenhum outro homem pode ter direito ao que foi conseguido”,⁵ deste modo, a partir da ideia de que o indivíduo supera uma inércia e só alcança bens que supram suas necessidades básicas através do trabalho, a atividade é considerada condição da vida humana, fazendo parte, então, do seu processo vital.⁶ Seguindo essa lógica, Roger Stiefelmann Leal, Professor Doutor de Direito Constitucional na Faculdade de Direito da Universidade de São Paulo, acrescenta:

Assim considerada, a garantia da propriedade acaba por configurar o principal móvel e estímulo à produção e, portanto, ao desenvolvimento econômico. Em termos jurídicos, sua segurança e estabilidade promovem, nessa linha, a necessária valorização do trabalho enquanto atividade humana. **Trabalho e propriedade, sob**

³ LOCKE, John. **Segundo tratado sobre o governo civil**. São Paulo: IBRASA, 1963. p. 20.

⁴ FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. Curso de Direito Civil. 10. ed. rev. ampl. e atual. Salvador, Juspodvm, 2014. p. 240.

⁵ LOCKE, op. cit., p. 20.

⁶ Ibid., p. 24.

*essa perspectiva, são tomados como aspectos inerentes à conditio humana, à liberdade pessoal e à dignidade dos direitos humanos.*⁷ [grifou-se].

Reforçando o entendimento de que o princípio da dignidade humana está diretamente relacionado com a propriedade e sua função social, o julgado abaixo também traz o direito à moradia como exemplo de efetivação desse princípio:

Ementa: APELAÇÃO CÍVEL. USUCAPIÃO (BENS IMÓVEIS). AÇÃO DE USUCAPIÃO ORDINÁRIA. ART. 1.242 DO CCB. INTERRUÇÃO DO PRAZO PRESCRICIONAL. INOCORRÊNCIA. AUSÊNCIA DE PACIFICIDADE. NÃO VERIFICADA. PENHORA E ADJUDICAÇÃO POSTERIOR. INCONSEQUÊNCIA. REQUISITOS PREENCHIDOS. FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE. DIREITO À MORADIA. PRECEITOS CONSTITUCIONAIS. PROCEDÊNCIA DA DEMANDA. SENTENÇA MODIFICADA. Requisitos da usucapião. Para que seja reconhecida a usucapião ordinária é necessária a existência da posse, que perdure, ininterruptamente, por determinado período de tempo (10 anos), de forma mansa e pacífica, com justo título e com a intenção do possuidor de tê-la como sua (animus domini), consoante se extrai do art. 1242 do CCB. Caso. Demonstrado nos autos de que a parte autora preencheu os requisitos legais para a aquisição da área em tela é de ser acolhido o pleito prescricional aquisitivo. Justo título. Contrato de compra e venda é documento válido para demonstrar o justo título, independente de registro imobiliário. Jurisprudência do STJ. Pacificidade. Penhora. Adjudicação. Consoante jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça - STJ, eventual ação possessória ou constrição (penhora, hipoteca, adjudicação, etc.) havida sobre o imóvel, antes ou depois de proposta a ação de usucapião, não interrompe o prazo prescricional aquisitivo, nem tem o condão de desqualificar a pacificidade da posse. **Função social da propriedade e direito à moradia. O princípio da função social da propriedade atualmente possui dentro da Constituição Federal de 1988, status de garantia fundamental e de princípio da ordem econômica. O direito à moradia é essencial a efetivação do princípio da dignidade da pessoa humana e do acesso a terra urbana e rural, bem como ao trabalho.** Sentença modificada. DERAM PROVIMENTO AO APELO. UNÂNIME.⁸ [grifou-se].

Compreende-se, por conseguinte, que o direito de propriedade se vincula às concepções de liberdade e de trabalho, se transformando em direito inato à pessoa humana e, por consequência, em direito fundamental. Seu caráter fundamental, inclusive, foi previsto explicitamente tanto na Declaração dos Direitos do Homem e do Cidadão de 1789 quanto posteriormente na Declaração dos Direitos Humanos,⁹ sendo também abordado na Declaração de Direitos da Virgínia de 1776 como direito que não pode ser privado:

Artigo 1º - Todos os homens nascem igualmente livres e independentes, têm direitos certos, essenciais e naturais dos quais não podem, pôr nenhum contrato, **privar** nem **despojar** sua posteridade: **tais são o direito de gozar a vida e a liberdade com os**

⁷ HÄBERLE, Peter. El estado constitucional. Buenos Aires: Ástrea, 2007. p. 393 *apud* LEAL, Roger Stiefelmann. A propriedade como direito fundamental – Breves notas introdutórias. **Revista de Informação Legislativa**, Brasília, ano 49, n. 194, p. 55, abr./jun. 2012. Disponível em: https://edisciplinas.usp.br/pluginfile.php/4377881/mod_resource/content/0/LEAL%2C%20Roger%20StiefeImann%20-%20Propriedade%20como%20direito%20constitucional.pdf. Acesso em: 11 nov. 2021.

⁸ RIO GRANDE DO SUL. Tribunal de Justiça. **Apelação Cível, Nº 70085132603**, Décima Sétima Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Giovanni Conti, Julgado em: 04/11/2021.

⁹ BUHRING, Marcia Andrea (org.). **Função socioambiental da propriedade**. Vol. II. Caxias do Sul, RS: EducS, 2016. p. 14.

meios de adquirir e possuir propriedades, de procurar obter a felicidade e a segurança. [grifou-se].¹⁰

Conclui-se, portanto, que a propriedade era tratada como inviolável e irrestringível, sendo a figura do proprietário dotada de superioridade. No entanto, conforme as evoluções das Constituições, o direito de propriedade se distanciou do conceito individualista e unitário, retirou os poderes exagerados concedidos aos proprietários e adotou uma nova tendência: o afastamento do caráter absoluto do direito de propriedade em razão da necessidade de cumprimento da função social.¹¹

As primeiras mudanças quanto ao conceito de propriedade começaram na Constituição Federal de 1934, cuja previsão somente entendia que o direito de propriedade não poderia ir contra o interesse coletivo ou social, sendo considerado um grande progresso para a época.¹² A segunda Constituição a tratar sobre o assunto foi a de 1946, na qual foi estabelecido que o bem-estar social seria o fator condicionante para o uso da propriedade, mas ainda assim, não havia previsão explícita sobre o princípio da função social.¹³ O princípio da função social foi tratado de forma expressa somente na Constituição de 1968, porém, em virtude do regime ditatorial ocorrido época, o princípio não foi de fato exercido, tampouco exitoso.¹⁴ Por fim, com a chegada da Constituição Federal de 1988, o princípio foi posto em prática, enfatizando a propriedade privada urbana e rural e, também, mencionando o vínculo com a função socioambiental.

Dessa forma, o novo conceito de direito de proprietário substituiu o caráter individualista e absoluto por uma concepção mais humanitária, na qual o direito coletivo prevalece sobre o direito individual.¹⁵ Sobre essa questão, Paulo Nader complementa:

Em sua classificação, o direito de propriedade se diz absoluto, não no sentido de franquear ao titular ilimitados poderes sobre a coisa, mas porque apresenta validade erga omnes, sendo oponível a qualquer pessoa. **Embora a ordem constitucional garanta a propriedade privada, a cada dia surgem novas limitações ao exercício desse direito, ditadas pelo interesse social.**¹⁶ [grifou-se].

Atualmente, portanto, é reconhecido que a função social estabelece um direito-dever ao seu titular: “Direito, na medida em que assegura mecanismos de proteção à propriedade; e dever, uma vez que impõe limitações ao exercício de tais faculdades”¹⁷, ponto este que será tratado no item a seguir.

3 APONTAMENTOS SOBRE A PROPRIEDADE COMO UM DIREITO-DEVER

Léon Duguit, considerado um autor de grande influência no que tange ao princípio da função social da propriedade, defendia que o direito de propriedade só seria justificado pela missão social a qual deveria contribuir, concluindo assim, que:

¹⁰ Artigo 1º. **Declaração de Direitos de Virgínia de 1779**. Disponível em: https://www3.al.sp.gov.br/repositorio/ilp/anexos/1788/YY2014MM11DD18HH14MM7SS42-Declara_o%20da%20Virginia.pdf. Acesso em: 12 nov. 2021.

¹¹ NADER, Paulo. **Direito das coisas**. Vol. 4. 7. ed. São Paulo: Saraiva, 2016. Capítulo 34.

¹² BUHRING, Marcia Andrea (org.). **Função socioambiental da propriedade**. Vol. II. Caxias do Sul, RS: Educs, 2016. p. 17.

¹³ Ibid., p. 17.

¹⁴ Ibid., p. 17.

¹⁵ Ibid., p. 17.

¹⁶ NADER, Paulo. **Direito das coisas**. Vol. 4. 7. ed. São Paulo: Saraiva, 2016. Capítulo 34.

¹⁷ SILVA, Cristiane Afonso Soares. O direito de propriedade sob o prisma da Constituição Federal de 1988. Revista *Aguia*, 2012. In: SILVA, Cristiane Afonso Soares. O Direito de propriedade na Constituição Federal de 1988. *Revista Aguia*, p. 93-95, 2012.

a propriedade deixou de ser o direito subjetivo do indivíduo e tende a se tornar a função social do detentor da riqueza mobiliária e imobiliária; a propriedade implica para todo detentor de uma riqueza a obrigação de empregá-la para o **crescimento da riqueza social e para a interdependência social**. Só o proprietário pode executar uma certa tarefa social. Só ele pode aumentar a riqueza geral utilizando a sua própria; a propriedade não é, de modo algum, um direito intangível e sagrado, mas um direito em contínua mudança que **se deve modelar sobre as necessidades sociais às quais deve responder**.¹⁸

Entende-se, portanto, que a propriedade não só é um direito, como também um dever, pois além do direito de ter para si a coisa, dispõe da incumbência de proporcionar frutos e alcançar sua função social para com a coletividade, entendimento esse apresentado, também, por Flávio Tartuce:

[...] a propriedade é o direito que alguém possui em relação a um bem determinado. Trata-se de um direito fundamental, protegido no art. 5.º, inc. XXII, da Constituição Federal, mas que deve sempre atender a **uma função social, em prol de toda a coletividade**. A propriedade é preenchida a partir dos atributos que constam do Código Civil de 2002 (art. 1.228), sem perder de vista outros direitos, sobretudo aqueles com substrato constitucional.¹⁹ [grifou-se].

Desse modo, compreende-se que a função social da propriedade diz respeito a realização dos interesses sociais, respeitando o direito privado do bem, ou seja, sem a supressão do direito de usar, fruir e dispor do mesmo. Portanto, em outras palavras, a função social é, na verdade, o simples comportamento regular do proprietário.²⁰ Enfatizando essa lógica, o julgado abaixo conceitua a função social como um poder-dever do titular em dar uma finalidade a propriedade, vinculando-a com o interesse coletivo:

REINTEGRAÇÃO DE POSSE. FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE. Autora que se diz proprietária de imóvel invadido pelo réu, pretende a reintegração. Sentença de improcedência. Pleito recursal. Incontroverso que a mesma área fora vendida à apelante (autora) e ao apelado (réu), tendo ambos adquirido o imóvel do legítimo proprietário, possuindo justo título. **A função social da propriedade é um poder-dever do proprietário de dar ao objeto da propriedade determinado destino, de vinculá-lo a certo objetivo de interesse coletivo**. A função social e socioambiental da propriedade encontra-se mais bem atendida estando o imóvel em posse do réu (apelado), eis que o fato de o endereço onde fora citado ter sido outro, não tem o condão de afastar a função social da propriedade, uma vez demonstrada, com sua utilização, o cumprimento de sua finalidade. Honorários advocatícios. Manutenção. O disposto no art. 85, § 11, do NCPC, constitui regra de julgamento que não incide sobre recursos opostos sob a égide da lei processual revogada, quando não se encontrava positivada tal hipótese de majoração do ônus sucumbencial. Sentença mantida. Apelo desprovido.²¹[grifou-se].

Diante do exposto, conclui-se que a função social nada mais é do que a compatibilização entre os interesses do titular do direito de propriedade e dos outros cidadãos não proprietários,

¹⁸ Las transformaciones del derecho público y privado, p. 236 apud GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direitos das coisas**. Direito civil brasileiro. Vol. 5. 15. ed. São Paulo: Saraiva, 2020. p. 225.

¹⁹ TARTUCE, Flavio. **Direito civil** - direito das coisas. Vol. 4. 9. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2017. p. 79.

²⁰ MINAS GERAIS. Tribunal de Justiça. Decisão do TJ-MG - AC: 10525150035711001 MG, Relator: Mariza Porto, Data de Julgamento: 14/09/0015, Data de Publicação: 23/09/2015.

²¹ SÃO PAULO. Tribunal de Justiça. **Apelação: 00041791220118260577 SP 0004179-12.2011.8.26.0577**, Relator: Ramon Mateo Júnior, Data de Julgamento: 21/02/2017, 12a Câmara de Direito Privado. Data de Publicação: 21/02/2017.

seguindo o pressuposto de que o sistema de direitos deve abranger a sociedade como um todo igualmente.²²

Findo este item, abrange-se, no próximo, os direitos que importam aos proprietários, previstos no Art. 1.228, caput, do Código Civil de 2002, de forma mais aprofundada.

3.1 DOS DIREITOS DO PROPRIETÁRIO PREVISTOS NO ART. 1.228, CAPUT, CC/02

Conforme os atributos da propriedade romana: *jus utendi*, *fruendi*, *abutendi* e à *rei vindicatio*, o proprietário tem os poderes elementares de usar, gozar e dispor do bem, tal como reavê-lo de eventual possuidor injusto.²³

A propriedade plena, portanto, ocorre quando há a junção de todos esses elementos constitutivos na figura do mesmo proprietário, enquanto a propriedade limitada decorre do desmembramento desses componentes em diferentes titulares, como é o caso do direito real de usufruto, por exemplo.²⁴

O direito de usar (*jus utendi*) consiste na capacidade do proprietário em servir-se da coisa, utilizando-a da forma que melhor lhe calhar, sem, entretanto, modificar sua substância ou destruí-la. Seguindo a função social e os limites legais da propriedade, o proprietário possui a faculdade de, também, deixar de usar a coisa, bem como conservá-la em inércia para que seja usada no momento em que desejar.²⁵

O direito de gozar ou usufruir (*jus fruendi*) trata da faculdade do proprietário de extrair os frutos que a coisa produz, aproveitando-se economicamente dos mesmos. Além dos rendimentos oriundos da terra, os aluguéis de imóveis são os exemplos mais comuns desse poder. No que tange à locação, há a fragmentação dos poderes concernentes ao domínio, pois o *jus fruendi* permanece com o proprietário, enquanto o *jus utendi* se mantém como direito de caráter temporário do locatário.²⁶

Já o direito de dispor (*jus abutendi*) aborda o poder de transferência da coisa, ou seja, refere-se à capacidade do proprietário em se desfazer do objeto conforme sua conveniência. Há, portanto, a faculdade ao proprietário de consumir a coisa, aliená-la (gratuita ou onerosamente) ou dar-lhe qualquer outra destinação, desde que preenchidos os requisitos legais e o bem-estar social, salvo em caso de bens inalienáveis por força de lei ou de vontade.²⁷ Conforme o autor Carlos Roberto Gonçalves:

Não significa, todavia, prerrogativa de abusar da coisa, destruindo-a gratuitamente, pois a própria Constituição Federal prescreve que o uso da propriedade deve ser condicionado ao bem-estar social. Nem sempre, portanto, é lícito ao dominus destruir a coisa que lhe pertence, mas somente quando não caracterizar um ato antissocial²⁸.

Enfatiza-se novamente, portanto, que o bem-estar social prevalece sobre o direito de uso da propriedade, limitando, assim, o abuso da coisa.

²² MARTINS, Luciano Lopes. A função social da propriedade. **DireitoNet**, 20 out. 2019. Disponível em: <https://www.direitonet.com.br/artigos/exibir/11370/A-funcao-social-da-propriedade>.

²³ GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direitos das coisas**. Direito civil brasileiro. Vol. 5. 15. ed. São Paulo: Saraiva, 2020. p. 211.

²⁴ *Ibid.*, p. 211.

²⁵ *Ibid.*, p. 212.

²⁶ *Ibid.*, p. 212.

²⁷ FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. Curso de Direito Civil. 10. ed. rev. ampl. e atual. Salvador, Juspodvm, 2014. p. 253.

²⁸ GONÇALVES, op. cit., p. 212.

O proprietário também possui o poder de reaver a coisa (rei vindicatio) de quem injustamente a possua, através de Ação Reivindicatória,²⁹ conforme previsão do Caput do Art. 1.228 do Código Civil de 2002: “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”.

A possibilidade de reaver a coisa é fundamentada numa das características mais importantes do direito real: o direito de sequela, cuja consequência permite perseguir a coisa onde quer que esteja.³⁰ A revista jurídica *Argumentum* complementa, reunindo, também, as características da propriedade:

Outra característica do direito de propriedade é a de ser exclusivo (CC, art. 1.231). Diz-se que a propriedade se presume plena e exclusiva. **A plenitude da propriedade está contemplada no direito que tem seu titular de usar, fruir e dispor.** A exclusividade manifesta-se na oponibilidade *erga omnes*, por meio da qual o proprietário exclui ou impede a ingerência de terceiros. Também é o direito de propriedade, em regra, perpétuo, porque surge para permanecer no patrimônio de seu titular, sem estipulação de prazo definido no tempo para sua duração. Excepcionalmente, a propriedade perde essa característica, tornando-se resolúvel, como, por exemplo, nas hipóteses de alienação fiduciária, pacto de retrovenda e revogação da doação por ingratidão do donatário, quando o bem doado ainda estiver em suas mãos.³¹ [grifou-se]

O trecho cita, brevemente, alguns dos principais atributos da propriedade: a exclusividade e a perpetuidade. A exclusividade, conforme comentado, diz respeito a impossibilidade de duas pessoas ocuparem o mesmo espaço jurídico, ou seja, concerne a inviabilidade da existência de dois direitos reais, de mesmo conteúdo, sobre a mesma coisa, ao mesmo tempo.³² A título de exemplo, cabe o direito do usufruto: “O usufrutuário tem direito aos frutos, enquanto o nu-proprietário conserva o direito à substância da coisa”,³³ isto é, o princípio da exclusividade não se confunde quando trata-se de direitos reais de conteúdos diferentes sobre o mesmo bem. Conclui-se, portanto, que o princípio dispõe sobre a faculdade do proprietário de, através de ação reivindicatória, excluir terceiros de atuação sobre o seu bem.³⁴

Quanto trata-se de um cenário condominial tradicional, ao contrário do que inicialmente pode-se pensar, não há conflito com o direito de exclusividade, visto que o bem se encontra em estado de indivisão, e cada titular possui uma fração ideal da coisa, ou seja, como as cotas são abstratas, os proprietários tornam-se titulares de cada fração e do todo ao mesmo tempo, logo, o condômino poderá exercer o domínio sobre a integralidade e na proporção de sua unidade.³⁵ Portanto, conforme Art. 1.314 do Código Civil atual, qualquer condômino individualmente pode ingressar com ação reivindicatória, sem necessária autorização dos demais, para reivindicar a posse injusta de terceiro sobre a coisa.

²⁹ FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. Curso de Direito Civil. 10. ed. rev. ampl. e atual. Salvador, Juspodvm, 2014. p. 254.

³⁰ GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direitos das coisas**. Direito civil brasileiro. Vol. 5. 15. ed. São Paulo: Saraiva, 2020. p. 212.

³¹ DANELUZZI, Maria Helena Marques Braceiro; MATHIAS, Maria Lígia Coelho. O sistema AIRBNB e sua relação com o direito de propriedade e condomínio edilício. **Revista Argumentum**, São Paulo, v. 20, n. 2, p. 625-650, maio/ago. 2019. Disponível em: <http://201.62.80.75/index.php/revistaargumentum/article/view/1142/722>. Acesso em: 10 nov. 2021.

³² SILVA, Jésus Nascimento da; OLIVEIRA, Sílvia Aparecida de; SOUZA, Maria Emilia Almeida. Direito das Coisas: Conceitos, Princípios E Principais Sistemas Sulamericanos. **Revista Eletrônica de Ciências Jurídicas**, v. 1, n. 1, 2012.

³³ Ibid., p. 5.

³⁴ FARIAS, op. cit., p. 258.

³⁵ Ibid., p. 259.

Contudo, a partir do momento em que há a ação divisória, tornando o condomínio *pro diviso*³⁶ e, conseqüentemente, estabelecendo a localização do espaço físico respectivo a cada proprietário, o direito de usar e fruir do bem são restringidos ao plano de exercício da posse de cada titular.³⁷ Logo, somente torna-se viável uma ação reivindicatória, entre condôminos, em casos nos quais o condomínio encontra-se em estado *pro diviso*, pois diferente disto, existe a compropriedade sobre o todo, sendo impraticável a retirada do condômino do que lhe pertença.³⁸

No que tange a característica de perpetuidade da propriedade, pode-se entender que trata-se de um direito que não dissipa-se com o tempo, tampouco pelo não uso, extingue-se, somente, por meios e formas legais, tais como: usucapião, desapropriação e etc.³⁹ Portanto, demonstra que o direito de propriedade não encontra limite no tempo.⁴⁰

Existem, também, alguns outros aspectos inerentes ao direito de propriedade, tais como seu caráter absoluto, a elasticidade e a generalidade. O caráter absoluto atual da propriedade não se confunde com o conceito individual e de exercício irrestringível previsto no Código Civil de 1916, refere-se, na verdade, sobre a oponibilidade erga omnes presente em todos os direitos reais, no qual garante o respeito, por parte de toda a sociedade, sobre o exercício do direito de propriedade do indivíduo.⁴¹

O aspecto elástico da propriedade refere-se a possibilidade de fragmentar o domínio conferido ao titular, em favor de outras pessoas, conceituando-se, assim, como propriedade limitada, em que o direito de fruir, por exemplo, é cedido a terceiro.⁴² Significa dizer, portanto, que a elasticidade comporta o desmembramento e a posterior reunião dos poderes inerentes ao direito de propriedade, como, por exemplo, a volta do direito de usufruto ao proprietário devido falecimento do usufrutuário.⁴³

Caracteriza-se, também, o direito de propriedade como geral, pois tudo é garantido ao proprietário, desde que dentro dos limites de lei ou de convenção, ou seja, “o que não lhe for proibido, licitamente poderá ser praticado”,⁴⁴ assegurando que o proprietário poderá usufruir do direito de forma ampla.

Concluído este item, o próximo pretende dar maior enfoque ao direito de locação de imóvel como exercício do direito de fruir do proprietário.

3.1.1 A locação de um imóvel como expressão do exercício do direito garantido em lei ao dono de fruir de seu bem

O direito de fruição de um bem, conforme já comentado, trata do poder que o proprietário possui de colher os frutos provenientes da coisa, sendo eles frutos naturais,

³⁶ Conceito de Paulo Nader sobre *pro diviso* e *pro indiviso*: “A primeira se dá quando a coisa é divisível e os poderes recaem sobre partes distintas; o inverso ocorre na modalidade *pro indiviso*, em que a coisa é indivisível e os poderes incidem sobre a totalidade da coisa”.

³⁷ FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. Curso de Direito Civil. 10. ed. rev. ampl. e atual. Salvador, Juspodvm, 2014. p. 259.

³⁸ Ibid., p. 259.

³⁹ GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direitos das coisas**. Direito civil brasileiro. Vol. 5. 15. ed. São Paulo: Saraiva, 2020. p. 37.

⁴⁰ NADER, Paulo. **Direito das coisas**. Vol. 4. 7. ed. São Paulo: Saraiva, 2016. p. 144.

⁴¹ RIBEIRO, Andréia. O que significa erga omnes? **Jusbrasil**, 2016. Disponível em: <https://advogadaandrearibeiro.jusbrasil.com.br/artigos/396398504/o-que-significa-erga-omnes#:~:text=A%20oponibilidade%20Erga%20Omnes%2C%20de,o%20termo%20opon%C3%ADvel%20contra%20todos>. Acesso em: 5 nov. 2021.

⁴² FARIAS, op. cit., p. 262.

⁴³ NADER, op. cit., p. 43.

⁴⁴ Ibid., p. 132.

industriais ou civis (considerados rendimentos).⁴⁵ Entende-se como fruto, diferentemente de produto, aquele bem proveniente da extração periódica de outro bem, sem que este mude sua substância. Os frutos naturais se enquadram naqueles gerados pela própria natureza da coisa, como, por exemplo, maçã ou soja.⁴⁶ Os frutos industriais já tratam daqueles “resultantes da transformação do homem sobre a natureza”,⁴⁷ tal como a produção de uma indústria. Já os frutos civis, consideram-se rendimentos oriundos da utilização da coisa por outrem, sendo o aluguel o seu principal exemplo. Portanto, no que se refere a locação, o poder de fruir permanece com o proprietário, enquanto o poder de usar é concedido de forma temporária ao locatário.⁴⁸

Portanto, o direito de locação de um imóvel caracteriza uma das formas nas quais pode-se fruir de um bem, consistindo em um desdobramento elementar do poder de propriedade do indivíduo, sendo este considerado um direito fundamental garantido pela Constituição Federal. Essa relação jurídica, portanto, é regida pela Lei Federal nº 8245, mais conhecida como a Lei do Inquilinato, cuja finalidade abrange o vínculo entre locador e locatário dos imóveis urbanos, trazendo, assim, os direitos e deveres de cada um.⁴⁹

A disponibilização da unidade para locação, desse modo, se enquadra como exercício da função social do imóvel habitacional, princípio estabelecido no inciso XXIII da CF/88, logo, torna-se nítido que a locação de imóvel é um simples ato oriundo da faculdade de fruir concedida ao proprietário pelo direito de propriedade, sendo a expressão do seu exercício a regular conduta do titular do bem.

A título exemplificativo, indo ao encontro da análise apresentada, segue decisão do Tribunal de Justiça de Minas Gerais que assegura, após comprovação de legítima titularidade do bem, o poder de perseguir e de fruir do imóvel:

AÇÃO DE IMISSÃO NA POSSE – TUTELA ANTECIPADA - REQUISITOS - COMPROVAÇÃO - RECURSO PROVIDO. Para obter a tutela antecipatória liminar do direito de posse, decorrente do domínio jus possidendi -, deve a parte demonstrar, pelo menos sumariamente (verosimilhança), que é proprietário da coisa cuja imissão se pleiteia, bem como o perigo de dano grave ou de difícil reparação. **Uma vez comprovado que o agravante é legítimo proprietário do imóvel, assiste-lhe o direito de perseguir a coisa onde quer que ela se encontre. Ademais, não se deve privá-lo do direito de fruir do imóvel adquirido.**⁵⁰ [grifou-se].

Desse modo, a jurisprudência atesta que não se pode privar o proprietário do poder de fruir de imóvel adquirido.

O proprietário, no entanto, deve seguir com a regulamentação específica da natureza jurídica da relação e cumprir com os deveres originados desse cargo, incumbências essas que serão tratadas brevemente no próximo item.

⁴⁵ TARTUCE, Flávio. **Direito civil** - direito das coisas. Vol. 4. 9. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2017. p. 80.

⁴⁶ GUIMARÃES, Luis Paulo Cotrim; MEZZALIRA, Samuel. Artigo 95. **Direitocom**, dez. 2016. Disponível em: <https://www.direitocom.com/codigo-civil-comentado/artigo-95-3>. Acesso em: 25 nov. 2021.

⁴⁷ FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. Curso de Direito Civil. 10. ed. rev. ampl. e atual. Salvador, Juspodvm, 2014. p. 253.

⁴⁸ GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direitos das coisas**. Direito civil brasileiro. Vol. 5. 15. ed. São Paulo: Saraiva, 2020. p. 212.

⁴⁹ BRASIL. **Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991**. Dispõe Sobre as Locações dos Imóveis Urbanos e os Procedimentos a Elas Pertinentes. Brasília, DF, 1991. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8245.htm. Acesso em: 12 nov. 2021.

⁵⁰ MINAS GERAIS. Tribunal de Justiça - **AI: 10024081767790001**; Belo Horizonte, Relator: Elpidio Donizetti, Data de Julgamento: 04/08/2009, Câmaras Cíveis Isoladas / 18ª CAMARA CIVEL. Data de Publicação: 03/09/2009.

3.2 DOS DEVERES DO PROPRIETÁRIO

A todo o direito corresponde um dever e, no que tange ao direito de propriedade, isso não é diferente.⁵¹ A relação direito e dever da propriedade é prevista tanto na Constituição Federal de 1988, nos incisos XXII e XXIII, quanto no Art. 1228 do Código Civil de 2002. O proprietário, logo, é possuidor de certas obrigações quanto ao seu bem, tal como o pagamento de tributos, realização de atos de conservação e reparos do bem e divisão das despesas para manutenção da coisa, em caso de realidade condominial.

Quanto aos tributos que competem ao proprietário, a título exemplificativo, apresentase o IPVA e IPTU, cujas obrigações também se caracterizam como *propter rem*. Segundo Rosenvald e Cristiano Chaves: “Trata-se de obrigações em que a pessoa do credor ou do devedor individualiza-se não em razão de um ato de autonomia privada, mas em função da titularidade de um direito real”,⁵² portanto, a extinção da obrigação decorre tão somente da desvinculação da titularidade da coisa.

Através desse fundamento, embasou-se a decisão a seguir:

APELAÇÃO CÍVEL Nº 0018867-30.2006.8.08.0035 (035.06.018867-5)
 APELANTES: ROMA CONSTRUCOES COMERCIO E REPRESENTACOES
 LTDA APELADO: CONDOMÍNIO DO EDIFICIO ROMA. RELATOR: DES.
 CARLOS SIMÕES FONSECA. EMENTA APELAÇÃO CÍVEL DIREITO CIVIL –
 AÇÃO DE COBRANÇA DESPESAS CONDOMINIAIS NATUREZA PROPTER
 REM PROPRIETÁRIO RESPONSÁVEL MESMO SE IMÓVEL SE ENCONTRA
 ARRESTADO AO APELADO DEPOSITÁRIO FIEL QUE DETÉM APENAS A
 GUARDA E NÃO FRUI E GOZA DA PROPRIEDADE NÃO PODE SER
 RESPONSABILIZADO PELAS DESPESAS DO IMÓVEL RECURSO
 IMPROVIDO. **1. Sobre a taxa condominial, sabe-se, ainda, que seu pagamento constitui obrigação propter rem, também conhecida como obrigação real ou mista, que decorre de um direito real sobre determinada coisa, adere a ela e a acompanha, inclusive quanto às modificações do titular, relacionando-se, com isso, à qualidade de proprietário. 2. Assim, no condomínio edilício é dever do proprietário de área individual contribuir proporcionalmente para as despesas gerais, segundo a cota-parte que lhe couber em rateio, cumprindo-lhe, ainda, arcar com os encargos decorrentes da inadimplência a que der causa. 3. Nesse contexto, o simples fato de a construtora apelante ser proprietária da unidade 801 no momento em que foram vencendo as taxas indicadas no carrear do feito faz nascer a obrigação de contribuir com as despesas do prédio, conforme prevê o Código Civil e a própria Convenção Condominial, sendo suficiente, neste caso, para comprovação do débito a planilha de cálculo das quotas condominiais atrasadas juntadas, até porque é de fácil produção a prova em sentido contrário, cabendo aos apelantes, se fosse o caso, apresentar comprovantes de pagamento, como exigia o art. 333. II, do CPC/73 (art. 373. II, do atual CPC/2015). 4. O condomínio se encontra como mero depositário do bem arrestado, de mera guarda, não sendo esta medida suficiente a ilidir a responsabilidade da apelante no custeio das taxas, considerando que ainda proprietária. O condomínio, portanto, não pode usufruir e gozar da integralidade do imóvel, razão pela qual não lhe cabe custear as despesas condominiais, eis que apenas figura nesta condição de guardião em razão de propriamente irregularidade e inadimplência da proprietária, a construtora ora apelante. A medida de arresto foi deferida exatamente pela transferência de imóveis sem ciência do condomínio autor, infringindo disposição da lei 4.591/64. Ou seja, a medida foi deferida em razão das atitudes da própria construtora apelada, especialmente quanto a diversas unidades**

⁵¹ ADPF. Associação Nacional dos Delegados de Polícia Federal. **Opinião:** Direito x dever. 2 out. 2007. Disponível em: <https://web.adpf.org.br/noticia/adpf/opiniao-direito-x-dever/#:~:text=A%20todo%20direito%20corresponde%20um,correspondente%20de%20respeitar%20esse%20direito>. Acesso em: 5 nov. 2021.

⁵² FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. Curso de Direito Civil. 10. ed. rev. ampl. e atual. Salvador, Juspodvm, 2014. p. 47.

alienadas sem conhecimento. Resta, pois, inalterada a responsabilidade do proprietário-devedor em relação às cotas condominiais. 5. Considerando que, no caso dos autos, não há dúvida que a posse sobre o imóvel objeto do arresto é exercida pelo apelado apenas na qualidade de fiel depositário, que recebeu a coisa com a obrigação de restituí-la, não lhe sendo concedido o direito de fazer uso do bem para quaisquer fins, mas apenas para assegurar que o imóvel permaneça em perfeitas condições, facilitando sua futura praça, não há como imputá-lo a responsabilidade pelo pagamento das despesas condominiais desde o início do exercício de tal incumbência. 6. Recurso improvido. A C Ó R D À O. Vistos, relatados e discutidos estes autos, ACORDA a Segunda Câmara Cível, na conformidade da ata da sessão, à unanimidade de votos, NEGAR PROVIMENTO ao recurso, nos termos do voto do relator. Vitória (ES), 21 de setembro de 2021. DES. PRESIDENTE // DES. RELATOR.⁵³ [grifou-se].

Portanto, salvo se os próprios condôminos estipularem em convenção outro critério de rateio, é garantido pelo Código Civil a contribuição do proprietário para com o condomínio de maneira proporcional a sua fração ideal de terreno. Essa contribuição, portanto, refere-se tanto as despesas ordinárias, atinentes aos gastos com água, eletricidade, limpeza, entre outros, quanto as despesas extraordinárias, consistidas, normalmente, em consertos, reformas e indenizações trabalhistas.

Incumbe ao proprietário, também, enquanto locador, garantir diversos aspectos previstos na Lei do Inquilinato, como, por exemplo, cumprir com o direito de vizinhança, entregar o imóvel ao locatário de forma em que ele possa, de maneira imediata, utilizar de acordo com sua destinação, respondendo, também, por determinados vícios anteriores a locação.

Da mesma forma que o proprietário possui deveres, possui direitos, e os mesmos não são absolutos, havendo a possibilidade de serem restringidos de várias maneiras. Algumas dessas formas serão tratadas no item a seguir.

3.3 LIMITES DO DIREITO DE PROPRIEDADE

O direito de propriedade, como já comentado anteriormente, passou por um processo de evolução e afastou-se do conceito individualista e unitário, cuja figura do proprietário era dotada de superioridade, tornando-se condicionado a função social, ou seja, “A propriedade só persiste se responder à coletividade”.⁵⁴

Entretanto, a função social também compõe a estrutura interna do direito subjetivo de propriedade, servindo como ferramenta de obrigação de agir, não se confundindo, assim, com os fatores restritivos do direito, cuja limitação se dá por diversas normas, tais como o Código de Mineração, Código Florestal, Lei de Proteção do Meio Ambiente e restrições relacionadas ao direito administrativo, militar, eleitoral, dentre outros.⁵⁵

O direito de vizinhança (Art. 1.277 do CC) e o direito administrativo (referente aos fenômenos de desapropriação e requisição, por exemplo), estabelecem certos sacrifícios a extensão do direito de propriedade a fim de que não haja lesão a outros proprietários ou interesses urbanísticos, prezando pela pacífica coexistência social.

Ainda, existem também as cláusulas impostas através da vontade das partes sobre certas liberalidades, como é o caso da inalienabilidade, impenhorabilidade e incomunicabilidade.

⁵³ ESPÍRITO SANTO. Tribunal de Justiça. AC: 00188673020068080035. Relator: CARLOS SIMÕES FONSECA, Data de Julgamento: 21/09/2021, SEGUNDA CÂMARA CÍVEL. Data de Publicação: 29/09/2021.

⁵⁴ BUHRING, Marcia Andrea (org.). **Função socioambiental da propriedade**. Vol. II. Caxias do Sul, RS: Educ, 2016. p. 17.

⁵⁵ FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. Curso de Direito Civil. 10. ed. rev. ampl. e atual. Salvador, Juspodvm, 2014. p. 272.

Seguindo o raciocínio de Louis Josserand, existem quatro classificações que limitam o direito de propriedade:

- a) limitações derivadas da função social da propriedade, de seu espírito e de sua finalidade; b) limitações estabelecidas no interesse da coletividade (desapropriações, requisições); c) limitações ditadas pelo interesse das propriedades vizinhas; d) limitações impostas pela vontade do homem (cláusula de inalienabilidade).⁵⁶

Portanto, em prol da convivência social e a fim de evitar conflitos e eventuais prejuízos, o direito de vizinhança restringe a extensão das faculdades de usar e gozar por parte dos proprietários e possuidores de prédios vizinhos.

Ademais, o uso nocivo da propriedade tanto é vedado, que a legislação tutela o direito do proprietário ou possuidor de imóvel vizinho de fazer cessar as manifestações que possam prejudicar a segurança, o sossego e a saúde dos que convivem, em razão do mau uso da propriedade vizinha, indo ao encontro da grande dogmática jurídica: “o direito de um acaba onde começa o direito do outro”.

O condomínio, contudo, apresenta-se como um dos contextos mais complicados relacionados ao direito de propriedade, pois o mesmo encontra-se restringido de diversas formas devido os compossuidores presentes na edificação. A introdução quanto a propriedade condominial será abordada no próximo tópico.

4 PROPRIEDADE CONDOMINIAL

Segundo Flávio Tartuce: “Verifica-se a existência do condomínio quando mais de uma pessoa tem a propriedade sobre determinado bem, seja ele móvel ou imóvel”.⁵⁷ Quanto a origem de condomínio geral, classificam-se em voluntário, involuntário (eventual) ou necessário, também chamado de “forçado”. Enquanto o condomínio necessário decorre de lei e o condomínio involuntário sucede das circunstâncias (direito sucessório, por exemplo, em que os possíveis herdeiros tornam-se coproprietários), o condomínio voluntário origina-se através de acordo de vontades dos condôminos, podendo, assim, ser bilateral ou plurilateral, sendo regrado por uma convenção deliberada pelos próprios condôminos, ordenamento este que organiza as relações entre os integrantes do condomínio e estabelece a quota condominial de cada um, determinando, também, as normas quanto ao uso das partes comuns da copropriedade.⁵⁸

Já o condomínio edilício compreende as edificações formadas por unidades autônomas, tanto comerciais quanto residenciais, que, juntas, tornam-se uma edificação maior, na qual há uma parte de propriedade exclusiva e uma parte de propriedade comum dos condôminos,⁵⁹ conforme previsão no Art. 1.331 do Código Civil: “Pode haver, em edificações, partes que são propriedade exclusiva, e partes que são propriedade comum dos condôminos”.

Todo condomínio horizontal deve ter o ato de instituição, a Convenção Condominial e o Regimento Interno do mesmo, contendo, assim, “além do disposto em lei especial, a individualização de cada unidade, a determinação da fração ideal atribuída a cada uma relativamente ao terreno e partes comuns, e o fim a que se destina”.⁶⁰

Os direitos dos condôminos, portanto, são tratados no Art. 1.335 do Código Civil de 2002, sendo abordados de forma mais detalhada no item a seguir.

⁵⁶ FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. Curso de Direito Civil. 10. ed. rev. ampl. e atual. Salvador, Juspodvm, 2014. p. 555.

⁵⁷ TARTUCE, Flavio. **Direito civil** - direito das coisas. Vol. 4. 9. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2017. p. 180.

⁵⁸ Ibid.

⁵⁹ NADER, Paulo. **Direito das coisas**. Vol. 4. 7. ed. São Paulo: Saraiva, 2016. p. 311.

⁶⁰ GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direitos das coisas**. Direito civil brasileiro. Vol. 5. 15. ed. São Paulo: Saraiva, 2020. p. 376.

5 DIREITOS DOS CONDÔMINOS

O condomínio edilício, segundo Cristiano Chaves e Rosenvald, é o resultado “de uma equilibrada equação envolvendo, de um lado, a propriedade exclusiva de áreas privadas e, de outro, a propriedade comum nas partes indivisas”.⁶¹ Os direitos dos condôminos, portanto, resultam da combinação de dois direitos reais: “a propriedade sobre as unidades autônomas e a copropriedade sobre as partes comuns”,⁶² sendo eles englobados no Art. 1.335 do Código Civil, *in verbis*:

- 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.⁶³

O inciso I deixa nítido que o uso, a fruição ou disposição do bem constituem decisões que dizem respeito única e restritamente a autonomia privada do proprietário, desde que respeitada a função social e os direitos de vizinhança. Ressaltam Roselvald e Cristiano Chaves:

Portanto, não havendo violação a segurança, sossego, saúde e moralidade, o possuidor da unidade poderá receber outras pessoas, sem que o condomínio possa indagar os motivos da visita. A linha que demarca o lícito do ilícito de encontra no abuso do direito, na medida em que a pessoa faça de seu lar uma casa de prostituição ou ponto de vendas de drogas.⁶⁴

Deste modo, quando as proibições deliberadas na convenção não perturbarem o sossego, a segurança ou a saúde dos condôminos, o condômino é amparado e pode se opor, invocando, assim, as normas acerca dos direitos de vizinhança presentes no Art. 1.277 do CC. O magistrado Renzo Leonardi, antes da questão restar pacificada pelo STJ, no que tange ao fato da convenção condominial não permitir a presença de animais de pequeno porte nas dependências do condomínio, defendeu que:

Em atenção ao princípio da razoabilidade e à própria garantia constitucional da propriedade, logo que não se pode admitir a **abusiva limitação ao direito de propriedade**, como que configurar uma forma de ditadura da vontade da maioria, adotou-se um critério lúcido de julgamento que considerava a potencial nocividade do animal quanto ao seu porte, principalmente no que atine a cães e gatos. ⁶⁵ [grifou-se].

⁶¹ FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. Curso de Direito Civil. 10. ed. rev. ampl. e atual. Salvador, Juspodvm, 2014. p. 635.

⁶² GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direitos das coisas**. Direito civil brasileiro. Vol. 5. 15. ed. São Paulo: Saraiva, 2020. p. 401.

⁶³ Art. 135. Código Civil de 2002.

⁶⁴ FARIAS, op. cit., p. 635.

⁶⁵ RENZO, Leonardi. O novo panorama do condomínio edilício. *In*: CASCONI, Francisco Antonio; AMORIM, José Roberto Neves (org.). **Condomínio Edilício**: aspectos relevantes. Aplicação do Novo Código Civil. São Paulo: Método, 2006. p. 29.

Já o inciso II, do Art. 1335 do Código Civil, dispõe sobre a harmonia entre os compossuidores no uso das partes comuns do condomínio, para preservar a funcionalidade das áreas sem possíveis exclusões dos demais condôminos, evitando eventuais conflitos e incômodos entre os moradores, mantendo, assim, a destinação da coisa comum.

A eticidade da norma que estabelece o condicionamento do exercício do direito de voto em assembleia à quitação da inadimplência condominial é nítida, visto que quem postula direitos deve cumprir obrigações. Contudo, é totalmente inexecutável qualquer outra privação convencional de exercício de direito por parte do condômino inadimplente, tal como a restrição ao uso de determinadas áreas comuns do condomínio.⁶⁶

Já os deveres dos condôminos em condomínio edilício estão previstos no Art. 1.336 do Código Civil, os quais serão abordados no próximo item.

6 DEVERES DOS CONDÔMINOS

Os principais deveres dos integrantes de um condomínio edilício estão elencados taxativamente no Art. 1336 do Código Civil, assim como os efeitos de seu descumprimento.

O primeiro inciso do artigo estabelece a contribuição obrigatória do condômino nas despesas do prédio, de forma proporcional a sua fração ideal, salvo se houver outra disposição determinada na Convenção do condomínio. As referidas despesas de conservação do prédio podem ser tanto referente a reparos necessários, quanto a realização de obras inerentes a estrutura da edificação ou ao serviço comum, classificada, assim, como uma obrigação *propter rem*, visto que deve ser amparado por quem tiver a coisa em seu domínio.⁶⁷ Tratando-se de obrigação *propter rem*, portanto, o novo adquirente não pode se omitir de quitar eventual débito referente a despesa condominial anterior ao período de transferência do imóvel.⁶⁸

Quanto a estrutura da edificação, o artigo veda obras que possam comprometer a segurança predial, bem como desautoriza reformas que alterem a cor da fachada, das partes e esquadrias externas.

O inciso quarto diz respeito a impossibilidade de alteração da destinação da unidade autônoma de forma unilateral pelo condômino, devendo as partes terem a mesma finalidade que a edificação. É somente viável a alteração de finalidade da propriedade através do consenso da unanimidade do prédio, contudo, quando a mudança de destinação se dá por um longo período de tempo sem que exista nenhuma manifestação do condomínio a fim de coibir a atividade, o ordenamento jurídico, de forma excepcional, a luz do princípio da boa-fé objetiva e da vedação ao abuso do direito, poderá preservar esse desvio de finalidade.

A segunda parte do inciso quarto enfatiza que a utilização deve ser feita de forma a não prejudicar o sossego, a salubridade e segurança dos moradores, mantendo os bons costumes. Protege-se, assim, os maiores valores do condomínio, uma vez que o prédio é centro de conflitos de vizinhança devido à grande proximidade entre uma unidade e outra, seguindo com o pensamento de Rosenvald e Cristiano Chaves:

⁶⁶ STJ. Decisão. **Condômino inadimplente não pode ser impedido de usar áreas comuns do prédio**. 28 maio 2019. Disponível em: <https://www.stj.jus.br/sites/porta1p/Paginas/Comunicacao/Noticias/Condoino-inadimplente-nao-pode-ser-impedido-de-usar-areas-comuns-do-predio.aspx>. Acesso em: 11 nov. 2021.

⁶⁷ GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direitos das coisas**. Direito civil brasileiro. Vol. 5. 15. ed. São Paulo: Saraiva, 2020. p. 385.

⁶⁸ FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. Curso de Direito Civil. 10. ed. rev. ampl. e atual. Salvador, Juspodvm, 2014.

Esta visceral proximidade entre as unidades agrava o *neminem laedere*⁶⁹ e permite que a convenção condominial inclua deveres de abstenção mais drásticos que aqueles observados para os direitos de vizinhança.⁷⁰

Diante do exposto, a partir do pressuposto de que o condomínio é fonte de conflitos entre indivíduos, presume-se uma conduta de boa-fé e de solidariedade entre os condôminos, para que se mantenha uma coexistência pacífica e solidária, comportamento melhor detalhado no item a seguir.

6.1 DEVER DE SOLIDARIEDADE

Os condôminos devem zelar pelo respeito mútuo, exercendo os seus direitos de forma tranquila, observando, assim, os princípios morais e sociais de convivência. É inerente ao conceito de condomínio edilício, portanto, no que diz respeito as áreas de uso comum, a responsabilidade dos condôminos quanto a preservação do ambiente habitacional, estabelecendo, assim, a pretensão de cuidados com a higiene e o sossego, por exemplo.⁷¹

Considerado como uma limitação ao direito de usar e fruir da propriedade, o direito de vizinhança é composto por uma série de tutelas que visam manter a segurança, sossego e a saúde de todos, permitindo a coexistência de propriedades próximas, em que o uso de uma pode influenciar no uso de outra.⁷² Deste modo, afim de que não haja a colisão entre direitos, a solidariedade entre os condôminos se vê presente, aplicando-se a máxima: Nosso direito vai até aonde começa o de nosso semelhante. Portanto, embora existam as propriedades individuais, a faculdade de usar e fruir desses imóveis é restringida pelo direito dos coproprietários. Nesse sentido, Paulo Nader conclui que:

Para que prevaleça o bem-estar nas relações de vizinhança, além da observância das regras legais, é fundamental que haja tolerância mútua entre proprietários e usuários em geral. O respeito às regras de trato social, especialmente às de educação, facilita o diálogo e a compreensão. Em vez de fonte de desavenças, a vizinhança pode e deve ser um espaço de **exercício da solidariedade**. O importante, em cada caso, é verificar se a interferência excede o limite do tolerável.⁷³ [grifou-se]

A conduta solidária, colaborativa e cooperativa entre os condôminos se dá através da obrigação de todos a zelar pela convivência pacífica, sendo, então, regidos pela Convenção e Regulamento Interno do condomínio. Defendendo, portanto, a ideia de solidariedade, muitos tribunais permitem que a Convenção condominial vede a possibilidade de aluguel de imóvel privado por curta temporada através de plataformas digitais, pois compreendem que a exploração econômica da propriedade individual não pode se sobrepor ao direito coletivo dos demais coproprietários.

No que tange a locação de unidade habitacional em condomínio edilício, o regramento não é diferente, logo, o dever de solidariedade e o direito de vizinhança devem ser prezados e intermediados sob a luz do princípio da razoabilidade e da proporcionalidade.

⁶⁹ Segundo o jurista brasileiro Fernando da Costa Tourinho Filho, *neminem laedere* significa que “a ninguém é lícito causar lesão ao direito de outrem”. (TOURINHO FILHO, Fernando da Costa. **Manual de processo penal**. 17. ed. rev. e atual. São Paulo: Saraiva, 2017. p. 268).

⁷⁰ FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. Curso de Direito Civil. 10. ed. rev. ampl. e atual. Salvador, Juspodvm, 2014. p. 646.

⁷¹ GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direitos das coisas**. Direito civil brasileiro. Vol. 5. 15. ed. São Paulo: Saraiva, 2020.

⁷² NADER, Paulo. **Direito das coisas**. Vol. 4. 7. ed. São Paulo: Saraiva, 2016.

⁷³ Ibid., p. 252.

Findo esse item, o próximo abordará a possibilidade de cumprimento do princípio da autonomia privada através do exercício de fruir da coisa, neste caso, através da locação de imóvel em condomínio.

7 A LOCAÇÃO RESIDENCIAL DE UM IMÓVEL EM CONDOMÍNIO COMO EXPRESSÃO DE EXERCÍCIO DE AUTONOMIA PRIVADA E DO DIREITO DE FRUIR DO PROPRIETÁRIO

Garantido pela Constituição Federal, a autonomia privada é o direito fundamental que assegura ao particular o exercício de sua vontade, reconhecendo a liberdade individual e sua autonomia de agir dentro dos limites legais. Seguindo essa lógica, Fábio Ulhoa Coelho salienta que o exercício de autonomia privada se enquadra como uma “tentativa de compatibilizar, de um lado, o reconhecimento do poder de os sujeitos disporem de seus próprios interesses de modo juridicamente válido e eficaz e, de outro, as limitações impostas pela necessidade de tutelar o contratante débil”.⁷⁴

O princípio da autonomia privada, no entanto, não é absoluto, uma vez que sofre restrições, tais como as limitações inerentes ao princípio da ordem pública, aos bons costumes, aos vícios de consentimento e a função social. O princípio da ordem pública dispõe sobre um grupo de normas que zelam pela proteção dos interesses da sociedade e do Estado, considerado, portanto, como um dos maiores fatores limitadores do princípio da autonomia privada, pois o mesmo estabelece que o interesse da sociedade e da coletividade devem prevalecer em caso de colisão com o interesse individual.⁷⁵

Desde que respeitadas as limitações impostas pela função social, ordem administrativa e direito de vizinhança, o direito de fruir de imóvel autônomo de condomínio residencial edilício é pleno e legítimo do proprietário, visto que sobre o imóvel se tem propriedade exclusiva e individual, podendo, o titular, usufruir do bem da forma como lhe convir, decorrente do direito garantido no Art. 5º, inciso XXII da Carta Magna e no Art. 1.335, inciso I do Código Civil. Nesse sentido, o artigo da Revista Argumentum também dispõe:

A utilização da plataforma Airbnb converge, em certa medida, para a **realização da função social da propriedade**. Sob esse aspecto manifesta-se o interesse individual e concreto do proprietário, no uso consciente e racional da propriedade que se amolda ao interesse de cunho social, na medida em que fornece hospedagem a preços acessíveis às pessoas. Ao disponibilizar um quarto ou todo o imóvel para que outros dele disponham, por um certo período de tempo, na presença ou ausência do proprietário, torna o direito de propriedade não somente útil para o seu interesse, mas também conveniente para o interesse de outros, ou seja, para proveito e bem-estar da sociedade, **cujo alcance é o bem comum**. Nessas condições, o proprietário ao administrar sua propriedade, facultando que outros também dela desfrutem, faz uso legítimo do seu direito e dá a ela uma finalidade social, ainda que disso resulte um proveito econômico. Verifica-se, pois, na atualidade, que o perfil moderno da propriedade revela uma nova dimensão que visa torná-la funcional, fruto da solidariedade que, de certa forma, faz com que a propriedade, nesse caso, também possa se amoldar concretamente ao conceito de propriedade produtiva com a **efetivação da dignidade humana**. Com efeito, por intermédio da plataforma Airbnb possibilita-se a concretização da função social da propriedade, tornando-a ainda mais útil, na medida em que impulsiona o atendimento aos interesses comuns da

⁷⁴ COELHO, Fábio Ulhoa. **Curso de direito civil: contratos**. 5. ed. São Paulo: Saraiva, 2012. p. 62-64.

⁷⁵ COUTO, Lindajara Ostjen. O direito fundamental da autonomia privada no Direito de Família. **Âmbito Jurídico**, 1 maio 2009. Disponível em: https://ambitojuridico.com.br/edicoes/revista-64/o-direito-fundamental-da-autonomia-privada-no-direito-de-familia/#_ftnref34. Acesso em: 11 nov. 2021.

coletividade, retratados nos benefícios econômicos e sociais dos quais desfrutam o proprietário e o ocupante.⁷⁶ [grifou-se]

Conclui-se, portanto, que o direito de propriedade e, conseqüentemente, o direito de fruir do imóvel e de locá-lo, nada mais é do que o exercício do princípio da autonomia privada garantido ao indivíduo titular da propriedade, bem como o cumprimento de sua função social, alcançando o bem comum.

Contudo, a questão torna-se de maior complexidade quando trata-se de locação por curta temporada através de plataforma digital, ponto este que será tratado no próximo item.

8. A LOCAÇÃO DE UM IMÓVEL EM CONDOMÍNIO VIA AIRBNB

As plataformas digitais fazem cada vez mais parte do cotidiano do indivíduo moderno, pois desempenham funções que facilitam a execução de tarefas através da tecnologia e, conseqüentemente, conectam pessoas e proporcionam interações entre a coletividade. As razões para originar uma plataforma digital são diversas, porém, em regra, todas buscam contribuir para um fim comum: facilitar a atividade do usuário de alguma forma.

O Airbnb, portanto, não diverge dessa finalidade: seu serviço consiste em auxiliar o usuário a encontrar e alugar determinado imóvel por um determinado período de tempo, viabilizando, inclusive, formas de pagamento através da plataforma. O aplicativo determina as partes como “anfitriões” e “hóspedes”: anfitriões, aqueles que decidem compartilhar seus espaços mediante pagamento e, hóspedes, aqueles que se interessam em locá-lo. A rede funciona através da divulgação do espaço e da aprovação ou não da reserva pelo anfitrião, antecedido de uma análise de risco pela plataforma através de uma triagem acerca do hóspede e do anfitrião.

Atualmente, a plataforma tem sido muito utilizada e, de acordo com a Revista do G1, o Airbnb adicionou R\$:2,5 bilhões ao Produto Interno Bruto do Brasil em 2016, devido a renda extra gerada pelos anfitriões, bem como os gastos de viagens dos chamados hóspedes.⁷⁷

Isso ocorre em virtude de seus valores possuírem maior variação e acessibilidade à sociedade do que a hospedagem em hotéis, pousadas e etc., uma vez que o serviço de hotelaria depende de maior complexibilidade do que grande parte dos serviços oferecidos pelo Airbnb, tal como o oferecimento de limpeza diária da acomodação, café da manhã ou entretenimento/recreação coletiva.

Conforme tratado anteriormente, a locação de imóvel em condomínio edilício constitui direito fundamental do proprietário, sendo assim, caracteriza-se como expressão do exercício de autonomia privada, princípio também garantido constitucionalmente. Em tese, portanto, não haveria problema algum em alugar um imóvel em condomínio edilício através da plataforma digital Airbnb. No entanto, como ainda não há legislação específica sobre o tema, formou-se um celeuma e percebeu-se a dificuldade na aplicação dessa plataforma no cenário formado tanto por propriedade exclusiva, quanto comum.

À medida em que o aplicativo foi sendo usado, surgiram as lides decorrentes dessa nova relação jurídica: através da alegação de perturbação do sossego e da segurança dos condôminos, devido a uma maior rotatividade de pessoas estranhas dentro do condomínio, vários condomínios ingressaram no judiciário a fim de que fosse possível proibir na Convenção a

⁷⁶ DANELUZZI, Maria Helena Marques Bracero; MATHIAS, Maria Lígia Coelho. O sistema AIRBNB e sua relação com o direito de propriedade e condomínio edilício. **Revista Argumentum**, São Paulo, v. 20, n. 2, p. 625-650, maio/ago. 2019. Disponível em: <http://201.62.80.75/index.php/revistaargumentum/article/view/1142/722>. Acesso em: 10 nov. 2021.

⁷⁷ AIRBNB contribuiu com R\$ 2,5 bilhões ao PIB brasileiro em 2016, diz Fipe. **G1**, 10 out. 2017. Disponível em: <https://g1.globo.com/economia/noticia/airbnb-contribuiu-com-r-25-bilhoes-ao-pib-brasileiro-em-2016-diz-fipe.ghtml>. Acesso em: 10 nov. 2021.

possibilidade de aluguel de unidade autônoma por curta temporada através de plataforma digital no Condomínio. A principal defesa da tese caracterizou a natureza jurídica da relação como a de hospedagem, não de locação, afastando, assim, a concepção de eventual limitação ao direito de propriedade por parte do Condomínio. Acrescentou-se, também, a lógica de que se a natureza jurídica se enquadra como a de hospedagem, a função social do condomínio residencial seria deturpada, uma vez que os serviços de hotelaria caracterizam-se como destinação comercial.

A natureza jurídica da relação entre anfitrião e hóspede, portanto, é a grande questão a ser determinada, visto que para cada uma das formas, tanto de natureza de hospedagem, quanto de natureza de locação, existem repercussões jurídicas diferentes, ponto esse que será tratado no item a seguir.

8.1 COMENTÁRIOS ACERCA DA NATUREZA JURÍDICA DA RELAÇÃO ENVOLVIDA

A regulamentação referente a Política Nacional do Turismo e meios de hospedagem se dá pela Lei 11.771/08. A previsão legal dispõe sobre quem são os prestadores de serviços turísticos, bem como os requisitos para seu cadastramento. O inciso I, do Art. 21 da legislação respectiva, manifesta que os meios de hospedagem se caracterizam como uma forma de prestação de serviço turístico, sendo eles detalhados pelo Art. 23 da lei:

Art. 23. Consideram-se meios de hospedagem os empreendimentos ou estabelecimentos, independentemente de sua forma de constituição, destinados a prestar serviços de alojamento temporário, ofertados em unidades de frequência individual e de uso exclusivo do hóspede, **bem como outros serviços necessários aos usuários**, denominados de serviços de hospedagem, mediante adoção de instrumento contratual, tácito ou expresso, e cobrança de diária.⁷⁸ [grifou-se]

Conclui-se, portanto, que para se tornar um meio de hospedagem, dois requisitos cumulativos precisam ser preenchidos: existência de alojamento para essa destinação e serviços necessários ao usuário. O serviço da plataforma digital referida, no entanto, não possui como obrigatoriedade o oferecimento de serviços necessários de hotelaria ao usuário, uma vez que, na maior parte das reservas, as unidades autônomas locadas se encontram em condomínios residenciais, não possuindo uma estrutura que proporcione serviço de quarto, tampouco café da manhã, por exemplo. Seguindo este pensamento, segue citação de Artigo Científico publicado na Revista Direito UNIFACS em 2019:

A análise da inteligência exposta no artigo supracitado permite entender que, para ser meio de hospedagem, é necessário haver não só o alojamento, mas também a prestação de “serviços de hospedagem”. A redação do artigo, portanto, não parece ser alternativa, mas cumulativa (inclusive, não se fala em “serviços optativos aos usuários”, mas em “serviços necessários aos usuários”), de forma que os dois requisitos devem ser atendidos para que se tenha, de fato, a prestação de serviço feita por um meio de hospedagem.⁷⁹

⁷⁸ BRASIL. **Lei nº 11.771, de 17 de setembro de 2008**. Dispõe sobre a Política Nacional de Turismo. Brasília, DF, 2008. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2007-2010/2008/lei/11771.htm. Acesso em: 12 nov. 2021.

⁷⁹ PAIVA, Moisés Emidio de. AIRBNB e condomínio residencial: natureza jurídica e repercussões. **UNIFACS**, n. 231, 2019. Disponível em: <https://revistas.unifacs.br/index.php/redu/article/view/6319/3861>. Acesso em: 11 nov. 2021.

À vista disso, caso compreenda-se que a natureza jurídica dessa relação é a de hospedagem, a atividade sofre impedimento e é vedada dentro dos condomínios residenciais, em razão da distorção da finalidade do condomínio, uma vez que essa natureza jurídica pressupõe atividade típica comercial, não residencial. Sendo necessário, também, para o funcionamento regular da plataforma nessas circunstâncias, além da alteração na Convenção condominial para uso misto, a adequação cadastral do condomínio como também comercial, devendo ser preenchido, assim, diversos requisitos formais e administrativos previstos no Art. 24 da Lei 11.771/2008, tais como a obtenção da licença de funcionamento, licença edilícia de construção e outras permissões do Poder Público, e suas respectivas taxas e impostos específicos de hotelaria (o que torna difícil o uso da plataforma, uma vez que o “anfitrião” não teria tamanha capacidade para suportar esse tipo de tributo).

O argumento mais utilizado contra o uso da plataforma se dá a respeito da segurança dos condôminos, visto que a rotatividade de pessoas estranhas dentro das dependências comuns do condomínio torna-se alta, não existindo controle sobre as pessoas que entram e saem da edificação, tampouco determinação a esse respeito na Convenção e Regimento Interno. Conforme matéria escrita por Maurício Sérgio Christino, também citada pelo Artigo Científico publicado na Revista Direito UNIFACS em 2019, são acrescentadas diversas inseguranças geradas por essa atividade:

- a) não existência de preparo para os funcionários de um condomínio residencial e cujo treinamento é diferente daqueles que trabalham em flats, hospedarias e similares; b) possibilidade de discussão quanto ao enquadramento dos colaboradores do condomínio na categoria de empregados de hotéis e similares e respectivos enquadramentos e ônus; c) impossibilidade de impedir o ingresso de terceiros que venham visitar os hóspedes, pessoas essas que sequer serão identificadas quando seu ingresso no condomínio; d) possibilidade de permitir a hospedagem a pessoas procuradas pela justiça ou até mesmo de meliantes; e) constrangimento pelos moradores do uso de partes comuns e em muitas vezes o descumprimento das normas relativas à convenção ou ao regulamento interno. Pergunta-se, quem realmente irá passar alguns dias em um condomínio e irá ler a convenção e regulamento? f) Dificuldade na imposição de multas ante a infrações e danos causados pelos hóspedes, que no mais das vezes não respeitam as regras mínimas de civilidade e quando os valores são pequenos sequer serão cobrados judicialmente, arcando os demais condôminos com tal ônus; g) Alteração constante de hóspedes gerando insegurança aos demais moradores, desgaste maior do consumo e dos equipamentos condominiais; h) utilização da unidade por um número incompatível de pessoas etc.⁸⁰

No entanto, sendo a atividade considerada de natureza jurídica de locação, o simples impasse e problemas decorrentes dessa nova atividade não justificam sua vedação, uma vez que o direito existe como processo de adaptação social, na qual a atualização da norma se torna efeito da evolução da sociedade e, conseqüentemente, das alterações que a mesma sofre, conforme Pontes de Miranda. Neste sentido, a regulamentação pela Convenção e Regimento Interno do condomínio é de cunho fundamental no que tange a organização e segurança da edificação, sendo necessárias, também, atualizações nas logísticas quanto a portaria e identificação dos usuários da plataforma, bem como controle sob a duração da locação.

Por outro lado, a locação do imóvel, neste caso enquadrada como locação por curta temporada devido as reservas do aplicativo geralmente não ultrapassarem a duração de noventa dias, é regida pela Lei do Inquilinato (Lei nº 8.245/91), tendo finalidade residencial,

⁸⁰ CHRISTINO, Maurício Sérgio. Impossibilidade de hospedagem via Airbnb e outras plataformas digitais. *Jus*, fev. 2019. Disponível em: <https://jus.com.br/artigos/72153/impossibilidade-de-hospedagem-via-airbnb-e-outras-plataformas-digitais>. Acesso em: 12 nov. 2021. PAIVA, Moisés Emidio de. AIRBNB e condomínio residencial: natureza jurídica e repercussões. *UNIFACS*, n. 231, 2019. Disponível em: <https://revistas.unifacs.br/index.php/redu/article/view/6319/3861>. Acesso em: 11 nov. 2021.

diferentemente da natureza de hospedagem, cuja atividade é comercial. Fortalecendo o uso da plataforma, portanto, esse entendimento demonstra que a lei não estipula prazo mínimo para a locação, somente prazo máximo, sendo este de noventa dias conforme caput do Art. 48 da Lei do Inquilinato, logo, não haveria problema algum em alugar o imóvel por um ou dois dias, cenário típico de viajantes, por exemplo. Segue previsão legal:

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.⁸¹

A locação de unidade autônoma em condomínio edilício, definida como uma das formas na quais pode-se fruir de um imóvel, também é considerada direito fundamental, uma vez que é garantida pela Constituição Federal, nos incisos XXII e XXIII, em razão de tratar-se de exercício de direito de propriedade assegurado ao titular do bem. A tese defende, portanto, que a proibição do aluguel de imóvel em condomínio edilício não só seria equivocada, como inconstitucional, ferindo, também, a função social da propriedade. Ademais, inexistem previsões legais no Código Civil que vedem qualquer tipo de locação por plataforma digital.

Contudo, a possível preponderância do direito coletivo sobre o individual caracteriza-se como um grande impasse ao aplicativo, sendo aprofundado no tópico seguinte.

8.2 A CONVENÇÃO CONDOMINIAL E A PREPONDERÂNCIA DO DIREITO COLETIVO SOBRE O DIREITO INDIVIDUAL

Conceitua-se como convenção condominial o documento que congrega as principais normas de convivência e de administração do condomínio, podendo ser instituído por escritura pública ou particular, cujo condicionamento se dá pela aprovação de 2/3 dos votos representativos, sendo seu cumprimento direcionado aos titulares, bem como aos que exerçam posse ou detenção sobre imóvel no condomínio.⁸² A fim de prezar pela organização do condomínio e pela coexistência harmônica entre os condôminos, a convenção, de acordo como as peculiaridades do condomínio respectivo, estipula diversas regras, tais como as devidas restrições ao uso da garagem e das áreas comuns, as formas de contribuição para as despesas ordinárias e extraordinárias, dentre outras necessárias dispostas no Art. 1.334 do CC.

Ademais, conforme obrigatoriedade prevista no Art. 1.332, inciso III do Código Civil, a convenção deve tratar da destinação do condomínio que, no caso da discussão em pauta, poderia ser de finalidade residencial ou mista (reunindo a finalidade residencial e comercial), bem como eventual restrição ao direito de uso e fruição da unidade autônoma. No entanto, por desconhecimento da questão discutida, a maior parte dos condôminos, na formação da convenção, se omitem quanto a possível finalidade mista, deixando a destinação genérica.

Existem decisões que entendem que, pela omissão da inclusão de finalidade comercial, direcionando somente a residencial, o uso do Airbnb gera a desvirtuação da destinação do condomínio, enquanto outras interpretam que a omissão e a não vedação expressa da matéria acaba por permitir o uso da plataforma digital, visto que o mesmo ainda dispõe do vácuo da legislação (que gera dúvidas quanto sua natureza jurídica). A pesquisa apresentada por Isabella

⁸¹ Art. 48. (BRASIL. **Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991**. Dispõe Sobre as Locações dos Imóveis Urbanos e os Procedimentos a Elas Pertinentes. Brasília, DF, 1991. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8245.htm. Acesso em: 12 nov. 2021).

⁸² GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direitos das coisas**. Direito civil brasileiro. Vol. 5. 15. ed. São Paulo: Saraiva, 2020.

Pereira dos Santos, aluna do Centro Universitário Toledo Prudente, localizado em São Paulo, citou as seguintes decisões para demonstrar ambos posicionamentos:

APELAÇÃO – OBRIGAÇÃO DE NÃO FAZER – CONDOMÍNIO EM EDIFÍCIO – UTILIZAÇÃO DE MEIO ELETRÔNICO PARA LOCAÇÃO TEMPORÁRIA (AIRBNB) – Locação de unidade autônoma através de anúncio em plataformas digitais que constitui forma de hospedagem, e não de ocupação com finalidade residencial, dada a alta rotatividade de pessoas – Uso do imóvel de forma desvirtuada da finalidade estritamente residencial prevista em convenção condominial – Precedentes deste E. TJSP – IMPOSIÇÃO DE MULTA – DESCABIMENTO – Cominação imposta com base em supostas infrações descritas em livro de ocorrência, produzido de forma unilateral pelo condomínio, sem a possibilidade do exercício de defesa pelo condômino réu, ausente, ainda, prévia notificação ou advertência à época das mencionadas ocorrências – SENTENÇA PARCIALMENTE REFORMADA – RECURSO PROVIDO EM PARTE.(TJSP; Apelação Cível 1001199-30.2018.8.26.0642; Relator (a): Luis Fernando Nishi; Órgão Julgador: 32ª Câmara de Direito Privado; Foro de Ubatuba - 1ª Vara; Data do Julgamento: 19/08/2019; Data de Registro: 19/08/2019) [grifou-se].

É possível concluir, portanto, que as decisões variam de acordo com a natureza jurídica da relação originada pela plataforma digital. A primeira ementa, constituindo a atividade do Airbnb como de hospedagem, entende que, se não houver expressamente deliberação na Convenção de finalidade mista no condomínio, incluindo, então, a destinação comercial, há a deturpação da finalidade do condomínio, sendo vedado o uso da plataforma. Enquanto a segunda, interpretando os serviços de Airbnb como uma espécie de locação por curta temporada, entende que, se não houver nenhuma providência regulamentando ou proibindo tal aplicativo, há a permissão da locação:

Agravo de instrumento. Ação de anulação de assembleia condominial. Obrigação de fazer. Tutela antecipada. Plataforma Airbnb. Decisão da assembleia condominial ineficaz. Art. 1.351 CC. Não há na Convenção do Condomínio regra expressa que vede a locação da unidade para temporada, tampouco de utilização da plataforma Airbnb, facilidade tecnológica recente. O artigo 1.351 do Código Civil prevê que a alteração da convenção do condomínio depende de aprovação de 2/3 (dois terços) dos votos dos condôminos. Por outro lado, a própria convenção prevê um quórum ainda mais qualificado, de 3/4 (três quartos) dos votos para alteração da convenção. Decisão tomada por 17 das 59 unidades de proibir o uso da plataforma Airbnb no Condomínio não cumpre os requisitos legais. Decisão ineficaz, cujos efeitos devem ser suspensos até decisão final de mérito. Recurso improvido (TJSP, Agravo de Instrumento 2118946-67.2018.8.26.0000, Acórdão 11695443, 30.ª Câmara de Direito Privado, São Paulo, Rel. Des. Maria Lúcia Pizzotti, j. 08.08.2018, DJESP 15.08.2018, p. 2.147) [grifou-se].⁸³

No entanto, compreendendo que se trata de uma relação de natureza jurídica de locação, em que o direito fundamental de propriedade é questionado, pode a convenção proibir o serviço do Airbnb dentro de condomínio de finalidade residencial? O direito da coletividade, neste caso, em conjunto com os direitos de vizinhança e de solidariedade condominial, tendem a prevalecer quanto ao direito individual do proprietário. A exclusão do condômino antissocial é um exemplo dessa circunstância: em prol do direito coletivo, a luz da solidariedade entre os condôminos, prezando pelo direito de vizinhança e, conseqüentemente, pela boa convivência entre os moradores, o condômino antissocial (aquele que, mesmo após sofrer diversas sanções

⁸³ SANTOS, Isabella Pereira dos. A locação de imóveis residenciais via aplicativos digitais e as restrições de direitos em convenções condominiais. **ETIC 2019 - Encontro de Iniciação Científica**, v. 15, n. 15, 2019. Disponível em: http://intertemas.toledoprudente.edu.br/index.php/ETIC/article/view/7795/67648439#_. Acesso em: 3 nov. 2021.

pecuniárias, reiteradamente, de maneira insuportável, afronta a vida dos vizinhos) pode padecer de restrições quanto ao seu direito de uso da propriedade, sendo expulso do condomínio, em casos excepcionais, conforme segue jurisprudência atual:

[...] A controvérsia decorre, de um lado, do direito de propriedade, amplamente consagrado na Constituição Federal e, de outro lado, do direito de vizinhança, consistente em regras que limitam o direito de propriedade a fim de evitar conflitos entre proprietários de prédios contíguos, respeitando, assim, o convívio social. [...] Prevê o art. 1.277 do Código Civil que "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". Assim, assiste razão ao autor, posto que o comportamento do réu configura verdadeiro abuso do direito de propriedade, podendo ensejar, em situações peculiares, a adoção de medidas extremas para fins de cessar a conduta ilícita do condômino antissocial. O direito de propriedade não revela ser um direito absoluto, não podendo ser exercido de forma nociva para os demais condôminos. Isto posto, JULGO PROCEDENTE O PEDIDO para determinar o afastamento do morador da unidade 402 do condomínio, proibindo-o de adentrar no prédio, a partir do trânsito em jugado, sob pena de multa diária de R\$ 500,00.⁸⁴

Entende-se, portanto, que a medida de expulsão do condômino antissocial, restringindo o direito fundamental de uso do proprietário, pode ser tomada, excepcionalmente, após todas as providências administrativas terem sido esgotadas, fundamentando-se na função social da propriedade, no abuso do direito e uso anormal do imóvel, sob a luz do direito de vizinhança, prezando pela segurança, sossego e saúde dos moradores.

Logo, essa medida deve ser encarada como cabível tão somente em casos extremos, no qual a convivência se torna intolerável, visto que estabelece limites a um direito fundamental, baseado no princípio da dignidade humana. Seguindo essa analogia, na qual o direito de uso do proprietário é restringido, dizer que não haveria abertura de precedente para a possibilidade de vetar somente o direito de fruir do proprietário em convenção condominial, seria, no mínimo, complicado.

No entanto, a decisão final do magistrado de restringir o direito constitucional de propriedade do condômino antissocial ocorre após o esgotamento de todas as medidas cabíveis, ou seja, após as normas e multas deliberadas na convenção, com o fim de evitar maiores conflitos e o ingresso no judiciário, restarem ineficazes. Vetar um direito fundamental na convenção, portanto, como forma de precaução contra eventual lide, ao invés de regulamentar e controlar o uso da plataforma no condomínio, não seria a alternativa mais adequada.

Através de medidas simples dispostas na convenção, eventuais conflitos podem ser precedidos e evitados, tais como noticiar a locação com antecedência para o condomínio, informando data de chegada e data de saída do imóvel, indicando todas as informações e dados referentes aos usuários do aplicativo, para segurança e controle de circulação dentro da edificação, estipular limite para a quantidade de ocupantes permitidos em cada unidade habitacional, bem como cientificar os mesmos de que o descumprimento do regimento interno ou convenção do condomínio, sucede em possível multa, devendo o locatário agir de forma ética, como se proprietário fosse. Compactuando com esse posicionamento, a Revista Unifacs cita decisão da 4ª Vara Cível de Santa Catarina:

⁸⁴ RIO DE JANEIRO. Tribunal de Justiça. **Sentença no processo n.º 0183751-55.2018.8.19.0001**. Juiz (a): Ledir Dias de Araujo; Órgão Julgador: Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro - 4ª Vara Cível. 01/11/2019.

O argumento trazido pelo réu de que a situação deixa o condomínio em situação vulnerável tampouco merece guarida. Isso porque a autora toma todas as cautelas de segurança necessárias, inclusive informa por escrito ao condomínio o ingresso de novos locatários, cabendo assim à administração e zeladoria do condomínio a verificação dos documentos desses. (TJ/SC. Processo n.º 0314015-90.2017.8.24.0023. 4ª Vara Cível. 31/07/2019).⁸⁵

Ressalta-se, dessa forma, o papel fundamental do proprietário em prezar pela boa convivência e solidariedade condominial, partindo da proatividade do mesmo de prezar pelas devidas cautelas para não prejudicar os condôminos vizinhos.

Conforme situação atual, portanto, na qual não há legislação específica quanto a relação jurídica gerada pelas plataformas digitais, a tendência jurisprudencial sobre a matéria é extremamente divergente, sendo tratada no item a seguir.

9 APRECIÇÃO DA TENDÊNCIA JURISPRUDENCIAL SOBRE A MATÉRIA

Conforme já comentado, não há entendimento pacífico sobre o tema, restando unicamente debater a respeito de certas decisões sobre cada caso concreto:

ACÇÃO ANULATÓRIA DE ASSEMBLEIA CONDOMINIAL C.C. REPETIÇÃO DE INDÉBITO PELO DOBRO. Inconformismo da autora em relação à decisão proferida em Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária, que estabeleceu a “proibição de locação de apartamentos via aplicativos como Airbnb e similares”. SENTENÇA de improcedência. APELAÇÃO da autora, que visa à anulação da sentença por cerceamento de defesa, insistindo no mérito pelo acolhimento do pedido inicial. EXAME: cerceamento de defesa não configurado. Documentação constante dos autos que era suficiente para o julgamento da causa. Direito à propriedade que é constitucionalmente protegido e que confere ao proprietário a faculdade de usar, gozar, dispor e reaver a coisa de quem quer que injustamente a possua ou detenha. Direito que não é absoluto e comporta limitações, a exemplo da função social e dos direitos de vizinhança. Locação de curto prazo relatada nos autos que consiste em “locação para temporada” e é autorizada pelo artigo 48, “caput”, da Lei de Locações (Lei nº 8.245/91). **Eventual intermediação da locação, seja por Imobiliária, Corretor, “site”, aplicativo ou outra plataforma digital que não descaracteriza essa modalidade de locação.** Hipótese jurídica distinta da modalidade de hospedagem, definida pelo artigo 23, “caput”, da Lei nº 11.771/08. **Mera locação da unidade condominial que não implica modificação ou desvirtuamento da destinação residencial do edifício.** Ausência de prova da efetiva violação à segurança e ao sossego dos demais condôminos. Proibição que consubstancia medida restritiva e que importa alteração na Convenção Condominial, mas que foi imposta por decisão em Assembleia sem competência no tocante, já que não comprovado o “quórum” presente. “Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária”, realizada no dia 09 de setembro de 2019, que deve ser parcialmente anulada, tão somente em relação ao item 5 da respectiva Ata, em que se convencionou a proibição mencionada. Multa aplicada pelo descumprimento da proibição que, em consequência, era inexigível e deve ser restituída para a autora, acrescida de correção monetária a contar do desembolso e de juros de mora a contar da citação, mas sem a dobra pretendida, ante a ausência de má-fé na cobrança. Sentença reformada. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.⁸⁶ [grifou-se].

⁸⁵ PAIVA, Moisés Emidio de. AIRBNB e condomínio residencial: natureza jurídica e repercussões. UNIFACS, n. 231, 2019. Disponível em: <https://revistas.unifacs.br/index.php/redu/article/view/6319/3861>. Acesso em: 11 nov. 2021.

⁸⁶ SÃO PAULO. Tribunal de Justiça. **Apelação n.º 1010687-15.2020.8.26.0100**. Relator (a): Daise Fajardo Nogueira Jacot; Órgão Julgador: 27ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo - 24ª Vara do Foro Central. 27/07/2021.

Nesta decisão, os magistrados entenderam que a natureza jurídica da relação estabelecida pelas plataformas digitais se tratava de locação por curta temporada, não implicando, assim, na desvirtuação da finalidade residencial do condomínio, uma vez que dispunha sobre o direito fundamental do proprietário de fruir do imóvel como bem lhe convir. A natureza jurídica de hospedagem foi afastada pela ausência de serviços de hospedagem que o caput do Art. 23 da Lei do Turismo prevê expressamente como requisito, caracterizando, assim, a relação como de locação, ressaltando que a mesma não possui prazo mínimo de aluguel, podendo perdurar por pouquíssimos dias.

Diferentemente, no entanto, do entendimento dos desembargadores conforme ementa abaixo:

CONDOMÍNIO EDILÍCIO Ação de anulação de ata de assembleia geral ordinária de instalação de condomínio c.c. obrigação de não fazer, proposta por condômino contra condomínio, buscando obstá-lo de impedir locação de seu imóvel através de plataformas de hospedagem, julgada improcedente **Segundo a convenção o condomínio possui natureza exclusivamente residencial** Convenção condominial que é dotada de força cogente e obriga a toda a coletividade condominial, devendo os condôminos se comportar com respeito e obediência a ela Locação de unidades condominiais por temporada através de plataforma de hospedagens online (airbnb, booking e afins) **Situação que se assemelha à hotelaria/hospedaria Característica não residencial** Hipótese em que a verba honorária deve ser arbitrada por apreciação equitativa, ante o valor dado à causa - Sentença mantida Recurso improvido.⁸⁷ [grifou-se].

Nesse caso, os magistrados compreenderam que tratava-se de um contrato atípico de hospedagem, devido à alta rotatividade de pessoas estranhas na acomodação, distinguindo-se da locação por temporada, cuja regulamentação se dá por outra lei. Concluiu-se, assim, que houve a deturpação da finalidade do condomínio, visto que a atividade é de cunho comercial, não residencial.

No que tange ao cenário no Rio Grande do Sul, o Superior Tribunal de Justiça, em sua última decisão, prolatou:

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

⁸⁷ SÃO PAULO. Tribunal de Justiça. **Apelação n.º 1106108-66.2019.8.26.0100**. Relator(a): Caio Marcelo Mendes De Oliveira; Órgão Julgador: 32ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, - 10ª Vara Cível Central; 05/05/2021.

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 fracionado** 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.⁸⁸[grifou-se].

Quanto a este caso concreto, o processo de origem refere-se a situação em que uma condômina, e seu filho, locavam quartos da sua unidade habitacional para acomodar interessados, através de plataforma digital, gerando prejuízo ao sossego e segurança dos demais condôminos. O Tribunal *a quo* prolatou a favor do condomínio que requereu aos condôminos se absterem da atividade de alojamento mediante locação de quarto, contudo, inconformados, os proprietários da unidade interpuseram recurso especial, alegando ofensa ao direito de propriedade e de locação do imóvel por curta temporada. Negou-se provimento ao recurso especial e os recorrentes apresentaram agravo em recurso especial. No voto vencedor, acompanhado pela maioria do colegiado, o Ministro Raul Araújo tratou a atividade como

⁸⁸ BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **Recurso Especial nº 1.819.075 - RS (2019/0060633-3**. Relator (a): Ministro Luis Felipe Salomão; Órgão Julgador: Superior Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul. 20/04/2021.

comercial, enquadrando, assim, como um contrato atípico de hospedagem, devido suas características de alta transitoriedade e eventualidade.

A decisão fundamentou-se, inicialmente, nas conceituações sobre domicílio, residência, morada e hospedagem, indicando, através dos Artigos 70 e seguintes do Código Civil atual, que a concepção de residência e domicílio são diretamente ligadas ao caráter de permanência habitual e de definitividade anímica, afastando qualquer possível característica de eventualidade ou transitoriedade. Ademais, o Ministro apontou que o Art. 48 da Lei de Locações não prevê aluguel informal e fracionado, de quartos existentes na unidade habitacional, tampouco a disponibilização para pessoas distintas e sem vínculo entre si, afastando, novamente, a possível natureza jurídica de locação da relação. Definiu-se, portanto, que trata-se de um contrato atípico de hospedagem:

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 [...].⁸⁹

Através desses fundamentos, negou-se provimento ao recurso especial, ficando a proprietária e seu filho obrigados a manterem a destinação residencial da edificação, salvo se autorizado o contrário em convenção condominial.

O voto do Ministro Luis Felipe Salomão, no entanto, demonstrou divergência quanto a matéria. Enquanto o voto vencedor alegou tratar-se de uma modalidade nova de hospedagem, o referido Ministro manifestou que a possível vedação de locação da unidade habitacional por plataforma digital tratava de notória ameaça ao direito de propriedade do indivíduo, enfatizando que o condomínio deveria adotar medidas para garantir a segurança dos condôminos, tal como o cadastramento das pessoas na portaria.⁹⁰ Em seu voto, o Ministro Salomão citou o Art. 23 da Lei de Turismo (11.771/08), e esclareceu que o contrato de hospedagem necessita da prestação de múltiplos serviços, tais como limpeza, arrumação dos cômodos e etc., afastando o conceito de hospedagem do caso, visto que a atividade no condomínio é exercida de forma muito singela, ficando por parte dos locatários a própria organização. Portanto, o voto declarou que tratava-se, na verdade, de uma relação de natureza jurídica de locação por curta temporada, entendendo, assim, que a atividade não ameaçaria a destinação residencial do condomínio.

Diante do exposto e após a análise de jurisprudências distintas, conclui-se que a divergência sobre a matéria é recorrente, uma vez que não são vinculantes, restando, somente, resolver a situação específica de cada caso concreto, de forma em que seja harmonizado os interesses tanto do condomínio, quanto dos proprietários, a luz dos princípios da razoabilidade e proporcionalidade.

Desse modo, trazidas todas as considerações a respeito do direito de propriedade, da jurisprudência e do cenário condominial, parte-se para as considerações finais.

⁸⁹ BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **Documento: 125980569** - VOTO VENCEDOR; p. 15. Disponível em:

https://processo.stj.jus.br/processo/revista/documento/mediado/?componente=ATC&sequencial=125980569&num_registro=201900606333&data=20210527&tipo=64&formato=PDF. Acesso em: 3 nov. 2021.

⁹⁰ BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **Documento: 125734830** - RELATÓRIO E VOTO VENCIDO. Disponível em:

https://processo.stj.jus.br/processo/revista/documento/mediado/?componente=ATC&sequencial=125734830&num_registro=201900606333&data=20210527&tipo=81&formato=PDF. Acesso em: 10 nov. 2021.

10 CONSIDERAÇÕES FINAIS

Nessa linha de análise quanto ao tema, podemos concluir que a evolução tecnológica não pode ser evitada, tampouco impedida, devendo, assim, ser regulamentada, cabendo unicamente ao direito atualizar-se, uma vez que as lides atuais dispõem cada vez mais sobre a relação humana com as máquinas. O Airbnb promove muitos benefícios a coletividade, tanto ao proprietário, em questões financeiras, quanto ao interessado na locação do imóvel, em questões referentes a acessibilidade e inclusão social, não sendo conveniente vetá-lo. No entanto, a plataforma encontra-se dentro de um vácuo na legislação, restando, assim, transitar de forma turva entre a Lei 8.245/91, das Locações, e a Lei 11.771/08, do Turismo.

Embora não absoluto, o direito fundamental de propriedade caracteriza-se como um dos direitos mais antigos e importantes do âmbito jurídico, pois é diretamente relacionado ao princípio da dignidade humana. O exercício e extensão desse direito, no entanto, são restringidos por determinados fatores, tal como o direito de vizinhança, direito coletivo e o princípio da solidariedade condominial.

Concluiu-se, também, que o direito de locar um imóvel, nada mais é, do que o simples exercício do direito de fruir da coisa, sendo o mesmo uma expressão do direito de propriedade garantido pelo Código Civil, Constituição Federal e pela Lei do Inquilinato.

A natureza jurídica da relação proveniente da utilização do aplicativo, contudo, ainda não é definida, restando aos magistrados decidir e analisar cada caso de forma individual, prezando pela harmonia entre o interesse do proprietário e do condomínio, de acordo com os seus entendimentos a respeito da natureza da relação.

Quanto a previsão do tema na convenção condominial, concluiu-se que, consistindo os serviços de Airbnb como de hospedagem, entende-se que há a obrigatoriedade, de acordo como o art. 1.332 da CC, da deliberação expressa sobre a finalidade do condomínio na convenção, portanto, se não for incluída a destinação comercial, junto com a residencial, tornando o condomínio de finalidade mista, há, de fato, a deturpação da finalidade condominial, sendo vedado o uso do Airbnb; caso compreenda-se, por outro lado, que os serviços da plataforma são na verdade uma espécie de locação por curta temporada, a omissão da convenção quanto a regulamentação ou proibição de tal atividade, define-se como uma permissão ao aluguel da unidade habitacional, visto que, em virtude do caráter geral da propriedade, tudo o que não é proibido por força de lei ou por convenção, é garantido ao uso do direito.

Seguindo a analogia da exclusão do condômino antissocial, medida excepcional aceita atualmente, na qual o direito de uso é limitado, sendo os fundamentos baseados nos mesmos fatores restritivos do direito de fruir (tais como a prevalência do direito da coletividade sobre o individual, os direitos de vizinhança e o princípio solidariedade condominial), presume-se, eventual possibilidade de vetar o direito de gozar do imóvel através da convenção condominial. Contudo, ressalta-se que tal medida é extrema e somente adotada como última alternativa, após todas as outras restarem ineficazes, pois existem direitos muito complexos e importantes sendo restringidos, especificamente o direito de propriedade e da autonomia privada, ambos previstos na Constituição Federal de 1988.

Diante do exposto, conclui-se que vetar de pronto um direito fundamental na convenção, a fim de prevenir-se contra eventual lide, diversamente de estabelecer regulamentação, logística e controle de uso da plataforma no condomínio, seria a alternativa mais fácil, não a mais adequada, faltando, também, com o princípio da razoabilidade e proporcionalidade. A exemplo do ato de divulgação com antecedência da locação por curta temporada aos condomínios, da data de entrada e saída do imóvel, bem como da estipulação de limite a quantidade de ocupantes, conforme citado anteriormente, existem diversas medidas simples que podem ser estipuladas na convenção que regulamentem a atividade, prevenindo, assim, potenciais conflitos dentro do

condomínio residencial edifício e, conseqüentemente, diminuindo possíveis ingressos ao judiciário.

REFERÊNCIAS

- ADPF. Associação Nacional dos Delegados de Polícia Federal. **Opinião:** Direito x dever. 2 out. 2007. Disponível em: <https://web.adpf.org.br/noticia/adpf/opiniao-direito-x-dever/#:~:text=A%20todo%20direito%20corresponde%20um,correspondente%20de%20respeitar%20esse%20direito>. Acesso em: 5 nov. 2021.
- AIRBNB contribuiu com R\$ 2,5 bilhões ao PIB brasileiro em 2016, diz Fipe. **G1**, 10 out. 2017. Disponível em: <https://g1.globo.com/economia/noticia/airbnb-contribuiu-com-r-25-bilhoes-ao-pib-brasileiro-em-2016-diz-fipe.ghtml>. Acesso em: 10 nov. 2021.
- AIRBNB. **O que é o Airbnb e como ele funciona?**. Disponível em: <https://www.airbnb.com.br/help/article/2503/o-que-%C3%A9-o-airbnb-e-como-ele-funciona>. Acesso em: 12 nov. 2021.
- AIRBNB. **Quais as diferenças entre as hospedagens de longo e curto prazo**. Disponível em: <https://www.airbnb.com.br/help/article/1354/quais-as-diferen%C3%A7as-entre-as-hospedagens-de-longo-e-curto-prazo>. Acesso em: 12 nov. 2021.
- AMIN & ARRAES. **Direito de Vizinhança** – Uso Nocivo da Propriedade. 2019. Disponível em: <http://aminearraes.com.br/direito-de-vizinhanca-uso-nocivo-da-propriedade/>. Acesso em: 7 nov. 2021.
- ANDRADE PINTO, Luiz Fernando de. **Direito de propriedade**. Série aperfeiçoamento de magistrados, direitos reais. Rio de Janeiro, Emerj, 2013. Disponível em: https://www.emerj.tjrj.jus.br/serieaperfeiçoamentodemagistrados/paginas/series/16/direitosreais_75.pdf. Acesso em: 24 nov. 2021.
- ARONNE, Ricardo. **Por uma nova hermenêutica dos direitos reais** – das raízes aos fundamentos contemporâneos. Rio de Janeiro: Renovar, 2001.
- BRASIL. Constituição 1988. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. Brasília, DF: Senado Federal, 1988. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm. Acesso em: 12 nov. 2021.
- BRASIL. Lei n. 10.406, 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil. **Diário Oficial da União**, Brasília, DF, 11 jan. 2002. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406compilada.htm. Acesso em: 12 nov. 2021.
- BRASIL. **Lei nº 11.771, de 17 de setembro de 2008**. Dispõe sobre a Política Nacional de Turismo. Brasília, DF, 2008. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2007-2010/2008/lei/11771.htm. Acesso em: 12 nov. 2021.
- BRASIL. **Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991**. Dispõe Sobre as Locações dos Imóveis Urbanos e os Procedimentos a Elas Pertinentes. Brasília, DF, 1991. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/18245.htm. Acesso em: 12 nov. 2021.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **Documento: 125734830 - RELATÓRIO E VOTO VENCIDO**. Disponível em:

https://processo.stj.jus.br/processo/revista/documento/mediado/?componente=ATC&sequencial=125734830&num_registro=201900606333&data=20210527&tipo=81&formato=PDF.

Acesso em: 10 nov. 2021.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **Documento: 125980569 - VOTO VENCEDOR; p. 15**. Disponível em:

https://processo.stj.jus.br/processo/revista/documento/mediado/?componente=ATC&sequencial=125980569&num_registro=201900606333&data=20210527&tipo=64&formato=PDF.

Acesso em: 3 nov. 2021.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **Recurso Especial nº 1.819.075 - RS (2019/0060633-3**. Relator (a): Ministro Luis Felipe Salomão; Órgão Julgador: Superior Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul. 20/04/2021.

BRASIL. Tribunal de Justiça. **Apelação Cível, Nº 70085132603**, Décima Sétima Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Giovanni Conti, Julgado em: 04/11/2021.

BUHRING, Marcia Andrea (org.). **Função socioambiental da propriedade**. Vol. II. Caxias do Sul, RS: Educus, 2016.

CASTRO, Henrique. O direito condominial em foco. **Jusbrasil**, 2020. Disponível em: <https://henriquecastro.jusbrasil.com.br/artigos/1121859704/o-direito-condominial-em-foco>. Acesso em: 14 nov. 2021.

CHRISTINO, Maurício Sérgio. Impossibilidade de hospedagem via Airbnb e outras plataformas digitais. **Jus**, fev. 2019. Disponível em: <https://jus.com.br/artigos/72153/impossibilidade-de-hospedagem-via-airbnb-e-outras-plataformas-digitais>. Acesso em: 12 nov. 2021.

COELHO, Fábio Ulhoa. **Curso de direito civil: contratos**. 5. ed. São Paulo: Saraiva, 2012.

COMPARTILHADO, Vespeiro. Decisão do STJ sobre Airbnb ainda não é definitiva, dizem advogados. **Conjur**, 21 abr. 2021. Disponível em: <https://www.conjur.com.br/2021-abr-21/decisao-stj-airbnb-ainda-nao-definitiva-dizem-advogados>.

COUTO, Lindajara Ostjen. O direito fundamental da autonomia privada no Direito de Família. **Âmbito Jurídico**, 1 maio 2009. Disponível em: https://ambitojuridico.com.br/edicoes/revista-64/o-direito-fundamental-da-autonomia-privada-no-direito-de-familia/#_ftnref34. Acesso em: 11 nov. 2021.

DANELUZZI, Maria Helena Marques Braceiro; MATHIAS, Maria Lígia Coelho. O sistema AIRBNB e sua relação com o direito de propriedade e condomínio edilício. **Revista Argumentum**, São Paulo, v. 20, n. 2, p. 625-650, maio/ago. 2019. Disponível em: <http://201.62.80.75/index.php/revistaargumentum/article/view/1142/722>. Acesso em: 10 nov. 2021.

DECLARAÇÃO DE DIREITOS DE VIRGÍNIA DE 1779. Disponível em: https://www3.al.sp.gov.br/repositorio/ilp/anexos/1788/YY2014MM11DD18HH14MM7SS42-Declara_o%20da%20Virginia.pdf. Acesso em: 12 nov. 2021.

EGITO, Francisco Machado. O condômino antissocial. **Jus**, dez. 2019. Disponível em: <https://jus.com.br/artigos/78471/o-condomino-antissocial>. Acesso em: 14 nov. 2021.

ESPÍRITO SANTO. Tribunal de Justiça. **AC: 00188673020068080035**. Relator: CARLOS SIMÕES FONSECA, Data de Julgamento: 21/09/2021, SEGUNDA CÂMARA CÍVEL. Data de Publicação: 29/09/2021.

FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. Curso de Direito Civil. 10. ed. rev. ampl. e atual. Salvador, Juspodvm, 2014.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direitos das coisas**. Direito civil brasileiro. Vol. 5. 15. ed. São Paulo: Saraiva, 2020.

GUIMARÃES, Luis Paulo Cotrim; MEZZALIRA, Samuel. Artigo 95. **Direitocom**, dez. 2016. Disponível em: <https://www.direitocom.com/codigo-civil-comentado/artigo-95-3>. Acesso em: 25 nov. 2021.

LEAL, Roger Stiefelmann. A propriedade como direito fundamental – Breves notas introdutórias. **Revista de Informação Legislativa**, Brasília, ano 49, n. 194, p. 55, abr./jun. 2012. Disponível em: https://edisciplinas.usp.br/pluginfile.php/4377881/mod_resource/content/0/LEAL%2C%20Roger%20Stiefelmann%20-%20Propriedade%20como%20direito%20constitucional.pdf. Acesso em: 11 nov. 2021.

LIMA, Kethelin Camila Santos. **Da (im)possibilidade de locação de imóveis nos condomínios edifícios por meio de plataforma digitais**. 19f. 2020. Unicesumar - Universidade Cesumar: Maringá, 2020. Disponível em: <http://rdu.unicesumar.edu.br/handle/123456789/7097>. Acesso em: 8 nov. 2021.

LISBÔA, Jéssica Jaremczuk Romagnoli; GABARDO JÚNIOR, Paulo Rossano dos Santos. **Contrato de locação: o direito de preferência do locatário para a aquisição do imóvel urbano alugado**. 29 ago. 2019. Disponível em: <https://facnopar.com.br/conteudo-arquivos/arquivo-2019-08-29-15670951485685.pdf>. Acesso em: 11 nov. 2021.

LOCKE, John. **Segundo tratado sobre o governo civil**. São Paulo: IBRASA, 1963.

MARTINS, Luciano Lopes. A função social da propriedade. **DireitoNet**, 20 out. 2019. Disponível em: <https://www.direitonet.com.br/artigos/exibir/11370/A-funcao-social-da-propriedade>. Acesso em: 11 nov. 2021.

MELO, Fernando Henrique de Santos Souza. A prevalência do interesse coletivo sobre Direito Fundamental Individual. **Migalhas**, 13 jan. 2021. Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/depeso/338870/a-prevalencia-do-interesse-coletivo-sobre-direito-fundamental-individual>. Acesso em: 13 nov. 2021.

MINAS GERAIS. Tribunal de Justiça - **AI: 10024081767790001**; Belo Horizonte, Relator: Elpidio Donizetti, Data de Julgamento: 04/08/2009, Câmaras Cíveis Isoladas / 18ª CAMARA CIVEL. Data de Publicação: 03/09/2009.

MINAS GERAIS. Tribunal de Justiça. Decisão do TJ-MG - **AC: 10525150035711001** MG, Relator: Mariza Porto, Data de Julgamento: 14/09/0015, Data de Publicação: 23/09/2015.

MIRANDA, Martinho Neves. A Possibilidade Jurídica de Exclusão do Condômino Antissocial. **Revista da EMERJ**, v. 13, n. 49, 2010. Disponível em: https://www.emerj.tjrj.jus.br/revistaemerj_online/edicoes/revista49/Revista49_211.pdf. Acesso em: 13 nov. 2021.

NADER, Paulo. **Direito das coisas**. Vol. 4. 7. ed. São Paulo: Saraiva, 2016.

PAIVA, Moisés Emidio de. AIRBNB e condomínio residencial: natureza jurídica e repercussões. **UNIFACS**, n. 231, 2019. Disponível em: <https://revistas.unifacs.br/index.php/redu/article/view/6319/3861>. Acesso em: 11 nov. 2021.

RENZO, Leonardi. O novo panorama do condomínio edilício. *In*: CASCONI, Francisco Antonio; AMORIM, José Roberto Neves (org.). **Condomínio Edilício: aspectos relevantes. Aplicação do Novo Código Civil**. São Paulo: Método, 2006. p. 29.

RIBEIRO, Andréia. O que significa erga omnes? **Jusbrasil**, 2016. Disponível em: <https://advogadaandriaribeiro.jusbrasil.com.br/artigos/396398504/o-que-significa-erga-omnes#:~:text=A%20oponibilidade%20Erga%20Omnes%2C%20de,o%20termo%20opon%C3%ADvel%20contra%20todos>. Acesso em: 5 nov. 2021.

RIO GRANDE DO SUL. Tribunal de Justiça. **Apelação Cível, Nº 70085132603**, Décima Sétima Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Giovanni Conti, Julgado em: 04/11/2021.

RIZZARDO, Arnaldo. **Direito das coisas**. 6. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2012.

SAMPEDRO, Nancy. Análise do AIRBNB sob a ótica do direito à propriedade. **Conteúdo Jurídico**, 12 dez. 2019. Disponível em: <https://conteudojuridico.com.br/consulta/artigos/53967/anlise-do-airbnb-sob-a-tica-do-direito-propriedade>. Acesso em: 9 nov. 2021.

SANTOS, Isabella Pereira dos. A locação de imóveis residenciais via aplicativos digitais e as restrições de direitos em convenções condominiais. **ETIC 2019 - Encontro de Iniciação Científica**, v. 15, n. 15, 2019. Disponível em: <http://intertemas.toledoprudente.edu.br/index.php/ETIC/article/view/7795/67648439#>. Acesso em: 3 nov. 2021.

SÃO PAULO. Tribunal de Justiça. **Apelação n.º 1010687-15.2020.8.26.0100**. Relator (a): Daise Fajardo Nogueira Jacot; Órgão Julgador: 27ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo - 24ª Vara do Foro Central. 27/07/2021.

SÃO PAULO. Tribunal de Justiça. **Apelação n.º 1106108-66.2019.8.26.0100**. Relator(a): Caio Marcelo Mendes De Oliveira; Órgão Julgador: 32ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, - 10ª Vara Cível Central; 05/05/2021.

SÃO PAULO. Tribunal de Justiça. **Apelação: 00041791220118260577 SP 0004179-12.2011.8.26.0577**, Relator: Ramon Mateo Júnior, Data de Julgamento: 21/02/2017, 12ª Câmara de Direito Privado. Data de Publicação: 21/02/2017.

SEGALA, Mariana. Condomínio pode barrar locação por airbnb o que proprietários devem fazer após decisão do STJ? **InfoMoney**, 28 abr. 2021. Disponível em: <https://www.infomoney.com.br/minhas-financas/condominio-pode-barrar-locacao-por-airbnb-o-que-proprietarios-devem-fazer-apos-decisao-do-stj/>.

SILVA, Andressa Cristine da. Posse e propriedade: diferença entre conceitos do Direito de Propriedade. **SAJ ADV**, 27 ago. 2020. Disponível em: <https://blog.sajadv.com.br/posse-e-propriedade/>. Acesso em: 7 nov. 2021.

SILVA, Cristiane Afonso Soares. O direito de propriedade sob o prisma da Constituição Federal de 1988. *Revista Aguiá*, 2012. *In*: SILVA, Cristiane Afonso Soares. O Direito de propriedade na Constituição Federal de 1988. **Revista Aguiá**, p. 93-95, 2012.

SILVA, Jéus Nascimento da; OLIVEIRA, Sílvia Aparecida de; SOUZA, Maria Emilia Almeida. Direito das Coisas: Conceitos, Princípios E Principais Sistemas Sulamericanos. **Revista Eletrônica de Ciências Jurídicas**, v. 1, n. 1, p. 5, 2012.

SILVA, Tatiana Lima da. Função social e uso nocivo da propriedade no condomínio edilício. **Jus**, jan. 2019. Disponível em: <https://jus.com.br/artigos/71261/funcao-social-e-uso-nocivo-da-propriedade-no-condominio-edificio/>. Acesso em: 7 nov. 2021.

SILVA, Vinicius Borges Meschick da. **Jus**, mar. 2016. Disponível em: <https://jus.com.br/artigos/47480/condominio-brevves-consideracoes>. Acesso em: 8 nov. 2021.

STJ decide que condomínios podem vetar aluguel pelo Airbnb. **Legislação & Mercados**, 5 maio 2021. Disponível em: <https://legislacaoemercados.capitalaberto.com.br/stj-decide-que-condominios-podem-vetar-aluguel-pelo-airbnb/>. Acesso em: 7 nov. 2021.

STJ. Decisão. **Condômino inadimplente não pode ser impedido de usar áreas comuns do prédio**. 28 maio 2019. Disponível em: <https://www.stj.jus.br/sites/portalp/Paginas/Comunicacao/Noticias/Condoino-inadimplente-nao-pode-ser-impedido-de-usar-areas-comuns-do-predio.aspx>. Acesso em: 11 nov. 2021.

STJ: Condomínio pode proibir aluguel por meio de plataformas digitais. **Migalhas**, 20 abr. 2021. Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/quentes/344000/stj-condominio-pode-proibir-aluguel-por-meio-de-plataformas-digitais>.

TARTUCE, Flavio. **Direito civil - direito das coisas**. Vol. 4. 9. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2017.

TOURINHO FILHO, Fernando da Costa. **Manual de processo penal**. 17. ed. rev. e atual. São Paulo: Saraiva, 2017.

VENOSA, Silvio de Salvo. Condômino antissocial. **Migalhas**, 4 mar. 2019. Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/depeso/297428/condoino-antissocial>. Acesso em: 13 nov. 2021.

VILANOVA, Lourival. **Causalidade e relação no direito**. 4. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2000.

VITAL, Danilo. Locação por Airbnb não é residencial e pode ser vedada por condomínio, diz STJ. **Conjur**, 20 abr. 2021. Disponível em: <https://www.conjur.com.br/2021-abr-20/locacao-airbnb-nao-residencial-vedada-predio>.