

Economia

FALE COM O EDITOR RAFAEL GUZZO E-MAIL: economia@redetribuna.com.br

Limite para aluguel por temporada

STJ decidiu que uso do Airbnb em condomínios residenciais dependerá de aprovação de dois terços dos moradores em assembleia

Eliane Proscholdt

Alugar um apartamento por poucos dias em plataformas como o Airbnb deixou de ser uma decisão exclusiva do proprietário. Em julgamento concluído nesta semana, o Superior Tribunal de Justiça (STJ) decidiu que esse tipo de hospedagem em condomínios residenciais só poderá ocorrer com autorização do condomínio.

Pela decisão da Segunda Turma, a permissão dependerá de aprovação em assembleia com o voto favorável de pelo menos dois terços dos condôminos. Para a maioria dos ministros, quando o imóvel passa a receber hóspedes em alta rotatividade e com finalidade econômica, ele deixa de ter uso estritamente residencial.

O caso analisado envolveu uma moradora de Minas Gerais, que queria continuar oferecendo seu apartamento para estadas curtas sem submeter o tema à assembleia. O condomínio alegou que a convenção previa apenas uso resi-

dencial e que a prática alterava a rotina e o perfil do edifício.

No voto que prevaleceu, a ministra Nancy Andrighi ressaltou que a natureza da atividade não muda em razão do meio utilizado para anunciar o imóvel.

Na prática, porém, a decisão não obriga automaticamente todos os condomínios do País a adotarem esse entendimento.

Segundo o presidente do Sindicato Patronal de Condomínios do Estado, Gedaias Freire, o julgamento ocorreu em um recurso especial comum, e não no rito dos recursos repetitivos, mecanismo que uniformiza a jurisprudência e torna obrigatória sua aplicação em casos semelhantes.

“Na prática, o STJ consolidou o entendimento de que condomínios exclusivamente residenciais só podem permitir locações por aplicativos se houver autorização expressa na convenção condominial, aprovada por quórum de dois terços dos condôminos”.

Ele lembra que o próprio STJ já adotou posições diferentes sobre o tema. Em decisões anteriores, já houve entendimento que a destinação estritamente residencial já bastaria para impedir esse tipo de locação, enquanto outros exigiam alteração da convenção para proibir a prática. “Agora, a lógica foi invertida: para permitir o aluguel por aplicativos, será necessária aprovação expressa dos condôminos”.

“Não deve haver corrida para novas assembleias”

A recente decisão do Superior Tribunal de Justiça (STJ) não deve provocar uma corrida imediata para a realização de assembleias em condomínios.

Essa é a percepção do presidente do Sindicato Patronal de Condomínios do Estado, Gedaias Freire. Ele explica que, antes desse entendimento, o condomínio precisava alterar a convenção para proibir a locação por curta temporada.

“Agora, a lógica se inverteu: para autorizar esse tipo de locação, será necessária a aprovação de uma mudança na convenção condominial. A assembleia pode ser convocada pelo síndico ou por um quarto dos condôminos. Em um prédio com 12 unidades, por exemplo, bastaria o apoio de quatro proprietários para levar o tema à votação”.

No entanto, ele explica que, mesmo que a assembleia seja convocada, a autorização só será concedida se houver aprovação de dois terços dos condôminos.

Por isso, segundo ele, a tendên-

cia é de que o mercado se ajuste gradualmente, sem uma mobilização imediata e generalizada para alterar as convenções dos condomínios.

Para o especialista em finanças Charo Alves, o cenário mais provável é de alta nas diárias no curto prazo, seguida de uma acomodação gradual do mercado, com normalização da oferta e dos preços ao longo do tempo.



PLENÁRIO DO STJ: caso analisado envolveu moradora de Minas que queria continuar oferecendo seu apartamento

TIRE AS DÚVIDAS

Como autorizar esse tipo de locação?

> **NÃO.** O entendimento não depende da plataforma utilizada para anunciar o imóvel. O que importa é a natureza da atividade. Se houver hospedagens frequentes e alta rotatividade de ocupantes, a atividade pode ser enquadrada como comercial, independentemente de o anúncio ser feito em aplicativos, imobiliárias ou outros meios.

A decisão vale só para Airbnb e Booking?

> **NÃO.** O entendimento não depende da plataforma utilizada para anunciar o imóvel. O que importa é a natureza da atividade. Se houver hospedagens frequentes e alta rotatividade de ocupantes, a atividade pode ser enquadrada como comercial, independentemente de o anúncio ser feito em aplicativos, imobiliárias ou outros meios.

O caso pode chegar ao Supremo Tribunal Federal (STF)?

> **EM PRINCÍPIO, NÃO.** A discussão envolve a interpretação de leis federais, como o Código Civil e a Lei dos Condomínios, e não questões constitucionais. Por isso, a tendência é que a

palavra final seja mesmo do STJ.

A locação por temporada vai acabar?

> **NÃO NECESSARIAMENTE.** Muitos empreendimentos novos já são lançados com autorização expressa para esse tipo de hospedagem. Em condomínios mais antigos, a solução pode ser estabelecer regras de convivência, como prazo mínimo para locação e exigências de segurança.

> **O MELHOR CAMINHO** é buscar equilíbrio entre o direito de propriedade e o sossego, a segurança e a finalidade residencial do condomínio.



Fonte: Carlos Augusto Motta Leal, sócio-fundador do escritório Motta Leal & Advogados Associados, especialista em Direito Imobiliário.

O OUTRO LADO

Airbnb vê decisão como não definitiva

Em nota, a Airbnb, que atuou como interessada na ação, ressaltou que a decisão do STJ refere-se a um caso específico e pontual, não é definitiva e não determina a proibição da locação via Airbnb em condomínios.

A plataforma ainda destacou que proibir ou restringir a locação por temporada viola o direito de propriedade e que tomará medidas legais e avaliará “todos os caminhos para que a comunidade continue a exercer seu direito legal de gerar renda com seus próprios imóveis”.



AIRBNB: plataforma de locação

DEPOIMENTOS

Segurança jurídica

“O direito de propriedade continua preservado, mas deve coexistir com a função social do condomínio e com os direitos dos demais moradores.”



A decisão também traz maior segurança jurídica para os condomínios, que há anos enfrentam conflitos sobre o tema sem um entendimento uniforme. Não se trata de proibir o Airbnb, mas de reconhecer que esse modelo de utilização coletiva precisa observar a convenção condominial e a vontade da maioria qualificada dos condôminos”.

Guilherme Machado, especialista em Direito Imobiliário

Hospedagem mais cara

“Esse tipo de regulação existe em outros países. O ponto é calibrar a regra. Se a restrição virar referência geral para condomínios residenciais, haverá proteção aos moradores, mas também custo para consumidores que usam essa modalidade. A oferta pode cair, as diárias podem subir e turistas podem ter menos alternativas fora da rede hoteleira. Regular é necessário quando há custos coletivos. Regular mal, porém, pode transformar inovação em privilégio caro”.



Eduardo Araújo, economista e professor na Fucape Business School

Vitória para a hotelaria

“É uma pequena vitória para a organização do setor. A decisão protege moradores, segurança e a finalidade residencial dos condomínios, mas o principal ponto é o reconhecimento do STJ de que esse modelo de locação caracteriza exploração econômica e descaracteriza o uso residencial do imóvel.”



Para a hotelaria, isso reforça a necessidade de isonomia. Quem recebe hóspedes e cobra diárias deve seguir regras equivalentes às dos meios formais, incluindo tributos, fiscalização, segurança e cadastro”.

Fernando Otávio Campos, presidente da ABIH-ES