



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
PODER JUDICIÁRIO

MALOTE DIGITAL

Tipo de documento: Administrativo

Código de rastreabilidade: 30020242404889

Nome original: TRF3R_SP_REsp 2126656_OFIC_12640.PDF

Data: 20/09/2024 14:02:53

Remetente:

Gabinete da Presidência

Gabinete da Presidência

TRF3

Documento: não assinado.

Prioridade: Normal.

Motivo de envio: Para conhecimento.

Assunto: STJ DESAFETAÇÃO REsp 2126656



Superior Tribunal de Justiça

Ofício n. 012640/2024-CPFR

Brasília, 20 de setembro de 2024.

A Sua Excelência o Senhor
Desembargador Federal Luis Carlos Hiroki Muta
Presidente do(a) Tribunal Regional Federal da 3ª Região
Avenida Paulista nº 1842, Torre Sul - Bela Vista
01310-936 São Paulo – SP – E-mail: pres@trf3.jus.br

RECURSO ESPECIAL n. 2126656/SP (2023/0347726-1)
RELATOR : MINISTRO MARCO BUZZI
PROC. : 22350348620218260000, 10029545520218260296
ORIGEM
RECORRENTE : CONDOMINIO FAZENDA DUAS MARIAS
RECORRIDO : CELIA MARIA ROCHA LIMA DE ALMEIDA

Senhor(a) Presidente,

De ordem do Senhor Ministro Relator, comunico a Vossa Excelência que foi exarada decisão nos autos do processo em epígrafe, cuja cópia segue, determinando que o presente recurso especial não seja identificado como representativo de controvérsia (art. 1.036, § 1º, do CPC/2015).

Respeitosamente,

Geiseane Maria de Jesus
Técnico Judiciário da Coordenadoria de Processamento de Feitos de Direito Privado

www.stj.jus.br



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2126656 - SP (2023/0347726-1)

RELATOR : **MINISTRO MARCO BUZZI**
RECORRENTE : CONDOMINIO FAZENDA DUAS MARIAS
ADVOGADOS : MARCIO DANILO DONÁ - SP261709
MARLUCY LUCINDO ZUCOLOTO - SP354197
RECORRIDO : CELIA MARIA ROCHA LIMA DE ALMEIDA
ADVOGADO : LUIZ CARLOS DE FREITAS PULINO JUNIOR - SP296240

DESPACHO

Cuida-se de recurso especial interposto por **CONDOMÍNIO FAZENDA DUAS MARIAS** com fundamento nas alíneas "a" e "c" do permissivo constitucional em face de acórdão prolatado pelo eg. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo/SP, assim ementado:

APELAÇÃO CÍVEL – AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE NÃO FAZER – Demanda ajuizada visando à abstenção do condomínio quanto à locação por temporada do imóvel – Ausência de previsão na Convenção de Condomínio – Locação por meio de plataformas digitais que não desvirtua a característica unifamiliar – Julgado do STJ invocado que não guarda relação com o caso concreto – Inexistência de perturbação à ordem ou ao sossego – Apelo provido.

Os aclaratórios de fls. 287/297, foram rejeitados às fls. 307/309.

Nas razões do apelo nobre o insurgente aponta violação ao art. 1.336, IV, do CC, sob o argumento segundo o qual o mencionado dispositivo “*estabelece que todas as unidades do condomínio devem ser destinadas para ao mesmo fim - ou seja, se o condomínio for exclusivamente residencial, essa espécie de locação em tese seria vedada por ter características comerciais, havendo assim o desvio de finalidade no uso da unidade.*” (fl.310)

Acrescenta, nesse contexto, que “*(...) este C. Superior Tribunal de Justiça, ao julgar o RESP de nº 1.819.075 decidiu pela VALIDADE DO IMPEDIMENTO da destinação de imóveis residenciais para locação por meio de aplicativos com finalidade comercial.*”

Pede, ao final, o provimento do apelo recursal a fim de reformar o v. acórdão recorrido.

Contrarrazões às fls. 342/347.

O apelo nobre recebeu juízo positivo de admissibilidade recursal (fls. 348/350), oportunidade em que os autos ascenderam ao Superior Tribunal de Justiça, os quais foram distribuídos ao e. Presidente da Comissão Gestora de Precedentes do STJ, este considerou presentes os requisitos do artigo 256-H, do RISTJ, oportunidade em que delimitou a tese da seguinte maneira: "**definir se a locação de imóvel localizado em condomínio residencial, por meio de plataforma digital (ex. AirBnB), descaracteriza a destinação habitacional do bem.**"

O MPF opinou pela admissibilidade do recurso especial como representativo da controvérsia. (fls. 411/417)

É o relatório.

Decisão.

O presente recurso especial merece ser **desafetado** como representativo da controvérsia.

1. Cinge-se a discussão em definir "se a locação de imóvel localizado em condomínio residencial, por meio de plataforma digital (ex. AirBnB), descaracteriza a destinação habitacional do bem."

Não se desconhece a relevância dos temas envolvidos na presente discussão, contudo, observando-se a regra do art. 1.036 do NCPC c/c art. 256 do RISTJ, inviável à admissão, por ora, do presente recurso especial ao rito dos repetitivos.

Adota-se, como salvaguarda da segurança jurídica, o posicionamento de somente afetar ao rito dos recursos repetitivos aqueles temas que já tenham sido objeto de jurisprudência consolidada no âmbito das Turmas que a integram (*ut.* REsp 1.686.022/MT, desta Relatoria, DJe de 04/12/2017; REsp 1.667843/SC, Rel. Min. Luis Felipe Salomão, DJe de 10/12/2017), o que não é o caso da hipótese ora em análise.

É possível identificar, de fato, deliberação da eg. Quarta Turma, exarada nos autos do **REsp 1.819.075/RS**, Rel. Min. Luis Felipe Salomão, Rel. p/acórdão, Min. Raul Araújo, DJe de 27/5/2021, tendo concluído, por maioria, no sentido de possibilitar aos condomínios, por meio de assembleia, proibir, mediante *quorum* qualificado de votação, a utilização das unidades condominiais para fins de hospedagem atípica, com utilização de plataformas digitais ou outra modalidade de oferta.

Contudo, recentemente foi iniciado, perante o referido órgão julgador, o

exame do **REsp 1.954.824/MG**, Rel. Min. João Otávio de Noronha, cuja temática é idêntica à presente controvérsia, que após voto vista deste signatário, divergindo, em parte, dos fundamentos do e. Relator, este, por sua vez, pediu vista regimental da matéria, circunstância que releva a existência de dissidência de entendimento quanto ao enfrentamento do tema ora examinado.

Além disso, a eg. **Terceira Turma**, em 11/6/2024, afetou à eg. Segunda Seção, com fundamento no art. 14, II, do RISTJ, o julgamento do **REsp 2.126.656/MG**, Rel. Min. Nancy Andrichi, cujo tema também se assemelha à questão controvertida subjacente ao apelo nobre em epígrafe.

Dessa forma, a matéria ora destacada demanda, de fato, maior reflexão e consolidação de entendimento pelos membros dos respectivos órgãos colegiados da eg. Segunda Seção, revelando-se, portanto, ser inconveniente a afetação, por ora, do presente recurso especial ao rito dos repetitivos que, em razão de sua natureza e abrangência, impõe melhor consolidação do posicionamento deste STJ, de modo a garantir a necessária uniformização do entendimento e, por conseguinte, a necessária segurança jurídica.

2. Do exposto, nos termos do art. 256-F, §4º, do RISTJ, **rejeita-se a indicação** do presente recurso especial como representativo de controvérsia.

Proceda-se, pois, à retificação da autuação. Após, voltem os autos conclusos.

Determinada a desafetação do presente apelo do procedimento dos recursos repetitivos, comunique-se o teor da presente decisão aos demais integrantes da Segunda Seção, aos Tribunais Regionais Federais e Tribunais de Justiça dos Estados e do Distrito Federal.

Publique-se. Intimem-se. Cumpra-se.

Brasília, 17 de setembro de 2024.

Ministro Marco Buzzi
Relator



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
PODER JUDICIÁRIO

MALOTE DIGITAL

Tipo de documento: Administrativo

Código de rastreabilidade: 30020242404888

Nome original: TRF3R_SP_REsp 2128832_OFIC_12649.PDF

Data: 20/09/2024 13:59:03

Remetente:

Gabinete da Presidência

Gabinete da Presidência

TRF3

Documento: não assinado.

Prioridade: Normal.

Motivo de envio: Para conhecimento.

Assunto: STJ DESAFETAÇÃO REsp 2128832 Malote Digital 30020242404888



Superior Tribunal de Justiça

Ofício n. 012649/2024-CPFR

Brasília, 20 de setembro de 2024.

A Sua Excelência o Senhor
Desembargador Federal Luis Carlos Hiroki Muta
Presidente do(a) Tribunal Regional Federal da 3ª Região
Avenida Paulista nº 1842, Torre Sul - Bela Vista
01310-936 São Paulo – SP – E-mail: pres@trf3.jus.br

RECURSO ESPECIAL n. 2128832/SP (2024/0022470-9)
RELATOR : MINISTRO MARCO BUZZI
PROC. : 00258231220198260001,
ORIGEM 0025823122019826000110280652420198260001,
25823122019826000110280652420198260001,
258231220198260001, 10280652420198260001
RECORRENTE : CONDOMINIO EDIFICIO MALAGA
RECORRIDO : ALEXANDRE RAGONEZI

Senhor(a) Presidente,

De ordem do Senhor Ministro Relator, comunico a Vossa Excelência que foi exarada decisão nos autos do processo em epígrafe, cuja cópia segue, determinando que o presente recurso especial não seja identificado como representativo de controvérsia (art. 1.036, § 1º, do CPC/2015).

Respeitosamente,

Geiseane Maria de Jesus
Técnico Judiciário da Coordenadoria de Processamento de Feitos de Direito Privado



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2128832 - SP (2024/0022470-9)

RELATOR : **MINISTRO MARCO BUZZI**
RECORRENTE : CONDOMINIO EDIFICIO MALAGA
ADVOGADO : LÍGIA MARIA DE FREITAS CYRINO - SP191899
RECORRIDO : ALEXANDRE RAGONEZI
ADVOGADO : MARCOS JOSE RAGONEZI - SP210042

DESPACHO

Cuida-se de recurso especial interposto por **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MALAGA**, com fundamento na alínea "c", do permissivo constitucional, contra acórdão exarado pelo eg. TJ/SP, assim ementado:

APELAÇÃO. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER.

Locação de unidade condominial de propriedade do Réu por meio de plataforma digital (AIRBNB). Possibilidade. A locação de unidade condominial por curtos períodos de tempo por meio de plataforma digital não contraria ou desnatura a destinação residencial do condomínio. Modalidade nova de locação, em razão do desenvolvimento da tecnologia digital, que é equiparada à locação por temporada. Exercício do direito de propriedade do condômino Locador, com impossibilidade de presunção de má-fé dos ocupantes da unidade alugada ou de perturbação ao sossego e ao uso de áreas comuns pelos demais condôminos. Eventuais condutas abusivas que, devidamente comprovadas, podem ser objeto de penalidades convencionais ou regimentais. Precedentes recentes do C. STJ. RECURSO DE APELAÇÃO DO AUTOR NÃO PROVIDO.

Em suas razões, o insurgente aponta, em síntese, que: "(...) *O conceito de uso residencial condiz com estabilidade, prazo contínuo e duradouro, não se assemelhando a atividade de hospedagem, a qual pressupõe não apenas a cessão de uso do espaço, mas também a prestação de serviços próprios de hotelaria, em ambiente adequado e preparado exatamente para usos de breve duração.*" Contudo, segundo argumenta, "(...) *ao lançar a unidade no cadastro do Airbnb o requerido vem criando toda ordem de problemas para o síndico, porteiros, administradora do condomínio e, obviamente, para os demais condôminos, que passaram a conviver com estranhos a cada dia (ou noite), não se tratando, por óbvio, nem mesmo de locação para temporada, prevista em Lei, e sim, verdadeiramente, serviço de hotelaria/motel/alajamento – oferta de acomodação onerosa x alojamento em*

condomínio residencial confortável e convidativo."

Aponta ofensa ao art. 1.332, do Código Civil e, em favor de sua tese, alega dissídio jurisprudencial em relação ao REsp 1.819.075/RS, Rel. p/acórdão, Min. Raul Araújo, DJe de 27/5/2021.

Pede, assim, o provimento ao apelo recursal a fim de julgar procedente o pedido inicial. (fls 243/261)

Contrarrazões às fls. 271/286.

O apelo recursal recebeu juízo negativo de admissibilidade recursal (fls. 287/289), oportunidade em que os autos ascenderam ao Superior Tribunal de Justiça por meio de agravo em recurso especial, os quais foram distribuídos ao e. Presidente da Comissão Gestora de Precedentes do STJ que, por sua vez, determinou a reatuação do feito em recurso especial, tendo considerado presentes os requisitos do artigo 256-H, do RISTJ, oportunidade em que sua Excelência delimitou a tese da seguinte maneira: **"definir se a locação de imóvel localizado em condomínio residencial, por meio de plataforma digital (ex. AirBnB), descaracteriza a destinação habitacional do bem."** (fls. 314/315)

O MPF opinou pela admissibilidade do recurso especial como representativo da controvérsia. (fls. 322/328)

É o relatório.

Decisão.

O presente recurso especial merece ser **desafetado** como representativo da controvérsia.

1. Cinge-se a discussão em definir "se a locação de imóvel localizado em condomínio residencial, por meio de plataforma digital (ex. AirBnB), descaracteriza a destinação habitacional do bem."

Não se desconhece a relevância dos temas envolvidos na presente discussão, contudo, observando-se a regra do art. 1.036 do NCPC c/c art. 256 do RISTJ, inviável à admissão, por ora, do presente recurso especial ao rito dos repetitivos.

Adota-se, como salvaguarda da segurança jurídica, o posicionamento de somente afetar ao rito dos recursos repetitivos aqueles temas que já tenham sido objeto de jurisprudência consolidada no âmbito das Turmas que a integram (*ut.* REsp 1.686.022/MT, desta Relatoria, DJe de 04/12/2017; REsp 1.667843/SC, Rel. Min. Luis Felipe Salomão, Dje de 10/12/2017), o que não é o caso da hipótese ora em análise.

É possível identificar, de fato, deliberação da eg. Quarta Turma, exarada nos autos do **REsp 1.819.075/RS**, Rel. Min. Luis Felipe Salomão, Rel. p/acórdão, Min. Raul Araújo, DJe de 27/5/2021, tendo concluído, por maioria, no sentido de possibilitar aos condomínios, por meio de assembleia, proibir, mediante *quorum* qualificado de votação, a utilização das unidades condominiais para fins de hospedagem atípica, com utilização de plataformas digitais ou outra modalidade de oferta.

Contudo, recentemente foi iniciado, perante o referido órgão julgador, o exame do **REsp 1.954.824/MG**, Rel. Min. João Otávio de Noronha, cuja temática é idêntica à presente controvérsia, que após voto vista deste signatário, divergindo, em parte, dos fundamentos do e. Relator, este, por sua vez, pediu vista regimental da matéria, circunstância que releva a existência de dissidência de entendimento quanto ao enfrentamento do tema ora examinado.

Além disso, a eg. **Terceira Turma**, em 11/6/2024, afetou à eg. Segunda Seção, com fundamento no art. 14, II, do RISTJ, o julgamento do **REsp 2.126.656/MG**, Rel. Min. Nancy Andrighi, cujo tema também se assemelha à questão controvertida subjacente ao apelo nobre em epígrafe.

Dessa forma, a matéria ora destacada demanda, de fato, maior reflexão e consolidação de entendimento pelos membros dos respectivos órgãos colegiados da eg. Segunda Seção, revelando-se, portanto, ser inconveniente a afetação, por ora, do presente recurso especial ao rito dos repetitivos que, em razão de sua natureza e abrangência, impõe melhor consolidação do posicionamento deste STJ, de modo a garantir a necessária uniformização do entendimento e, por conseguinte, a necessária segurança jurídica.

2. Do exposto, nos termos do art. 256-F, §4º, do RISTJ, **rejeita-se a indicação** do presente recurso especial como representativo de controvérsia.

Proceda-se, pois, à retificação da autuação. Após, voltem os autos conclusos.

Determinada a desafetação do presente apelo do procedimento dos recursos repetitivos, comunique-se o teor da presente decisão aos demais integrantes da Segunda Seção, aos Tribunais Regionais Federais e Tribunais de Justiça dos Estados e do Distrito Federal.

Publique-se. Intimem-se. Cumpra-se.

Brasília, 17 de setembro de 2024.

Ministro Marco Buzzi
Relator

Documento eletrônico juntado ao processo em 18/09/2024 às 17:20:00 pelo usuário: SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS