



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

ProAfR no RECURSO ESPECIAL Nº 2272537 - SC (2025/0081708-6)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
RECORRENTE : ERIC TOMAS FONSECA DE BARROS
ADVOGADO : FERNANDO QUEVEM CARDOSO MOURA - PR064774
RECORRIDO : CONDOMÍNIO RESIDENCIAL UNIFAMILIAR HORIZONTAL
OSCAR BOECHAT
ADVOGADO : GUSTAVO SZPOGANICZ GUEDES - SC029219

EMENTA

PROPOSTA DE AFETAÇÃO. RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. DIREITO CONDOMINIAL. LOCAÇÃO DE IMÓVEL POR CURTA TEMPORADA. CONDOMÍNIO RESIDENCIAL. PLATAFORMA DIGITAL. PREVISÃO DE FINS ESTRITAMENTE RESIDENCIAIS DAS UNIDADES AUTÔNOMAS. CONTROVÉRSIA QUANTO À NECESSIDADE DE ALTERAÇÃO DA CONVENÇÃO. PROIBIÇÃO. ALTERAÇÃO. QUÓRUM. DEFINIÇÃO SOB O RITO DOS RECURSOS ESPECIAIS REPETITIVOS. VIABILIDADE DA FIXAÇÃO DE TESE CONCENTRADA E DE EFEITOS VINCULANTE.

1. Delimitação da controvérsia: Para os efeitos dos arts. 927 e 1.036 do CPC, propõe-se a afetação do seguinte tema repetitivo: “Definir se a cláusula de destinação residencial prevista em convenção de condomínio é suficiente para impedir a locação de unidades autônomas por curto período, por meio de plataformas digitais, independentemente de proibição expressa.”

2. RECURSO ESPECIAL AFETADO AO RITO DO ART. 1.036 DO CPC/2015.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da Segunda Seção, por unanimidade, afetar o processo ao rito dos recursos repetitivos (arts. 1.036 e 1.037 do CPC, e 256 e 257 do RISTJ), nos termos do voto do Sr. Ministro Relator, para delimitar a seguinte controvérsia: "Definir se a cláusula de destinação residencial prevista em convenção de condomínio é suficiente para impedir a locação de unidades autônomas por curto período, por meio de plataformas digitais, independentemente de proibição expressa". Por unanimidade, suspender o processamento de todos processos pendentes, individuais ou coletivos, que versem sobre idêntica questão jurídica.

Os Srs. Ministros Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira, Ricardo Villas Bôas Cueva, Daniela Teixeira, Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG), Nancy Andrighi, João Otávio de Noronha e Humberto Martins votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Moura Ribeiro.

Brasília, 26 de maio de 2026.

Ministro RAUL ARAÚJO
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

ProAfr no RECURSO ESPECIAL Nº 2272537 - SC(2025/0081708-6)

RELATOR : MINISTRO RAUL ARAÚJO
RECORRENTE : ERIC TOMAS FONSECA DE BARROS
ADVOGADO : FERNANDO QUEVEM CARDOSO MOURA - PR064774
RECORRIDO : CONDOMINIO RESIDENCIAL UNIFAMILIAR HORIZONTAL
OSCAR BOECHAT
ADVOGADO : GUSTAVO SZPOGANICZ GUEDES - SC029219

EMENTA

PROPOSTA DE AFETAÇÃO. RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. DIREITO CONDOMINIAL. LOCAÇÃO DE IMÓVEL POR CURTA TEMPORADA. CONDOMÍNIO RESIDENCIAL. PLATAFORMA DIGITAL. PREVISÃO DE FINS ESTRITAMENTE RESIDENCIAIS DAS UNIDADES AUTÔNOMAS. CONTROVÉRSIA QUANTO À NECESSIDADE DE ALTERAÇÃO DA CONVENÇÃO. PROIBIÇÃO. ALTERAÇÃO. QUÓRUM. DEFINIÇÃO SOB O RITO DOS RECURSOS ESPECIAIS REPETITIVOS. VIABILIDADE DA FIXAÇÃO DE TESE CONCENTRADA E DE EFEITOS VINCULANTE.

1. Delimitação da controvérsia: Para os efeitos dos arts. 927 e 1.036 do CPC, propõe-se a afetação do seguinte tema repetitivo: “Definir se a cláusula de destinação residencial prevista em convenção de condomínio é suficiente para impedir a locação de unidades autônomas por curto período, por meio de plataformas digitais, independentemente de proibição expressa.”

2. RECURSO ESPECIAL AFETADO AO RITO DO ART. 1.036 DO CPC/2015 .

RELATÓRIO

Trata-se de recurso especial interposto, com fundamento nas alíneas *a* e *c*, do permissivo constitucional, contra acórdão, proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado de Santa Catarina, assim ementado:

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE ANULAÇÃO DE ASSEMBLEIA CONDOMINIAL C/C OBRIGAÇÃO DE NÃO FAZER. ALTERAÇÃO DO REGIMENTO INTERNO. PROIBIÇÃO DE LOCAÇÃO FRACIONADA DAS UNIDADES AUTÔNOMAS. PROCEDÊNCIA NA ORIGEM. RECURSO DO CONDOMÍNIO. PRELIMINAR. CERCEAMENTO DE DEFESA. ALEGADA NECESSIDADE DO DEPOIMENTO PESSOAL DO AUTOR E OITIVA DE TESTEMUNHAS. INSUBSISTÊNCIA. ELEMENTOS PROBATÓRIOS TRAZIDOS À LIDE QUE SERVEM PARA MOTIVAR UM PRONTO JULGAMENTO DO MÉRITO. PRELIMINAR REJEITADA. MÉRITO. REQUERENTE QUE FRACIONOU O IMÓVEL E OFERECIA ACOMODAÇÃO ATRAVÉS DA PLATAFORMA AIRBNB. PLATAFORMA VIRTUAL QUE SE DESTINA AO COMPARTILHAMENTO DE IMÓVEIS E SERVIÇOS DE

ACOMODAÇÃO POR CURTOS PERÍODOS DE TEMPO. TRANSFORMAÇÃO DA SUÍTE DA RESIDÊNCIA EM VERDADEIRO APART-HOTEL. CONVENÇÃO CONDOMINIAL QUE PREVÊ OS FINS ESTRITAMENTE RESIDENCIAIS DAS UNIDADES AUTÔNOMAS. ALTERAÇÃO DO REGIMENTO INTERNO QUE APENAS PASSOU A PREVER, DE FORMA DETALHADA E PARTIR DE CRITÉRIO GERAL TRAÇADO NA CONVENÇÃO, A VEDAÇÃO AO USO COMERCIAL DO IMÓVEL, O QUE INCLUIRIA A LOCAÇÃO FRACIONADA DE CÔMODOS DAS UNIDADES. APROVAÇÃO COM NÚMERO DE VOTANTES SUFICIENTE PARA ALTERAÇÃO PRETENDIDA DO REGIMENTO INTERNO. LOCAÇÃO FRACIONADA POR CURTOS PERÍODOS, CARACTERIZADA PELA ROTATIVIDADE DE PESSOAS, QUE NÃO SE AMOLDA COM A DESTINAÇÃO EXCLUSIVAMENTE RESIDENCIAL ATRIBUÍDA AO CONDOMÍNIO. ATUAL POSICIONAMENTO DO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA. RESP N. 1.819.075/RS E RESP N. 1.884.483/PR. DESVIRTUAMENTO DOS FINS RESIDENCIAIS PELO DEMANDANTE.

Tal entendimento se amolda, como dito, às recentes decisões do Supremo Tribunal de Justiça, nas quais "a orientação que passou a emanar do colendo tribunal superior, é de que a exploração econômica de unidades autônomas, mediante locação por curto ou curtíssimo prazo, porque marcada pela eventualidade e transitoriedade, não se compatibiliza com a destinação exclusivamente residencial atribuída ao condomínio, e que a afetação do sossego, da salubridade e da segurança, causada pela alta rotatividade de pessoas estranhas e sem compromisso duradouro com a comunidade na qual estão temporariamente inseridas, é o que confere razoabilidade a eventuais restrições impostas com fundamento na destinação prevista na convenção condominial". (TJSC, Agravo de Instrumento n. 5008978-66.2022.8.24.0000, do Tribunal de Justiça de Santa Catarina, rel. Selso de Oliveira, Quarta Câmara de Direito Civil, j. 17-11-2022)

VALIDADE DA ALTERAÇÃO DO REGIMENTO INTERNO. SENTENÇA QUE DEVE SER REFORMADA. REDISTRIBUIÇÃO DA SUCUMBÊNCIA. HONORÁRIOS RECURSAIS INCABÍVEIS. RECURSO CONHECIDO E PROVIDO.

Os embargos de declaração opostos foram rejeitados.

Nas razões de recurso especial, o recorrente alegou que o acórdão recorrido incorreu em divergência jurisprudencial, ofensa aos seguintes dispositivos legais: "1) art. 48 da lei 8.245/91 (Lei do Inquilinato); 2) art. 1.228, caput, do CC e o art. 19 da Lei nº 4591/64 (Lei dos condomínios); 3) subsidiariamente, arts. 489 e 1.022 do CPC".

Afirma, para tanto, que: **(i)** o TJ/SC não enfrentou omissões e teses suscitadas nos embargos de declaração, requerendo, com isso, a nulidade do acórdão ou o reconhecimento de prequestionamento ficto; **(ii)** deve ser reconhecido o dissídio jurisprudencial, para validar a locação por temporada realizada via plataforma digital, inclusive na forma fracionada; **(iii)** o uso de plataformas digitais (Airbnb) não descaracteriza a locação por temporada nem converte a relação em hospedagem; **(iv)** a incompatibilidade da conclusão do acórdão recorrido com o direito de propriedade e o regime condominial; **(v)** não há proibição expressa na convenção quanto à locação fracionada, por curtos períodos, ou por plataformas digitais; a cláusula genérica de “fins residenciais” não impede locação por temporada; **(vi)** há distinção entre locação por temporada e hospedagem. Assim, para caracterização de hospedagem, a Lei 11.771/2008 requer prestação de “serviços de hospedagem”; não há oferta dos serviços típicos de hospedagem no caso concreto.

Foram apresentadas contrarrazões.

Recebido e autuado o recurso nesta Corte de Justiça, foram os autos distribuídos a este Relator.

Instado a se manifestar, o PRESIDENTE DA COMISSÃO GESTORA DE PRECEDENTES, JURISPRUDÊNCIA E AÇÕES COLETIVAS, no exercício da atribuição prevista no art. 46-A, IV e V, do RISTJ, enfatizou a relevância da matéria em questão e a multiplicidade de processos que discutem o mesmo tema. Com isso, afirmou ser caso de submissão do recurso à sistemática dos repetitivos.

É o relatório.

VOTO

Trago à apreciação desta colenda SEGUNDA SEÇÃO a PROPOSTA DE AFETAÇÃO da seguinte questão de direito infraconstitucional, constante da seguinte controvérsia:

Definir se a cláusula de destinação residencial prevista em convenção de condomínio é suficiente para impedir a locação de unidades autônomas por curto período, por meio de plataformas digitais, independentemente de proibição expressa.

Delimitada a controvérsia, passa-se ao exame do preenchimento dos pressupostos legalmente exigidos para afetação dos recursos especiais ao rito dos repetitivos.

A respeito, os arts. 1.036, *caput* e § 6º, do CPC e 257-A, § 1º, do RISTJ, estabelecem os seguintes requisitos para afetação de recurso especial ao procedimento qualificado dos repetitivos:

- a) veiculação de matéria de competência do STJ;
- b) atendimento dos pressupostos recursais genéricos e específicos;
- c) inexistência de vício grave que impeça o conhecimento do recurso;
- d) multiplicidade de processos com idêntica questão de direito ou potencial de multiplicidade;
- e) apresentação de abrangente argumentação e discussão sobre a questão a ser decidida.

Na hipótese vertente, verifica-se que foram cumpridos os aludidos requisitos, senão vejamos.

A controvérsia traz tema de direito infraconstitucional, acerca de definir se a cláusula de destinação residencial na convenção ou regimento interno de condomínio impede o aluguel da unidade autônoma por curto período de tempo, via plataformas digitais, ou se, para tanto, é necessária proibição explícita no texto da convenção condominial.

Trata-se de tema já examinado pela Terceira e pela Quarta Turmas deste Tribunal Superior, no julgamento do REsp 1.819.075/RS (Quarta Turma, Rel. p/ acórdão Min. RAUL ARAÚJO, DJe 27/5/2021), REsp 1.884.483/PR (Terceira Turma, Rel. Min. RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, DJe 16/12/2021; REPDJe 02/02/2022), AgInt no AREsp 2.280.160/SP (Quarta Turma, Rel. Min. MARCO BUZZI, DJe 11/10/2023) e AREsp 2.676.938/SP (Min. NANCY ANDRIGHI, DJe 04/12/2024).

Recentemente, a colenda SEGUNDA SEÇÃO, ao julgar o REsp 2.121.055/MG, na sessão de 7 de maio de 2026, firmou orientação no sentido de que, no caso de locação, por plataformas digitais, em imóveis organizados em condomínio, não há necessidade de a convenção do condomínio vedar expressamente o aluguel por curta temporada, bastando que preveja o uso exclusivamente residencial das unidades condominiais. A permissão para uso locatício por curta ou curtíssima, por plataformas digitais, deverá ser aprovada em assembleia por 2/3 dos condôminos. Ficou vencido, assim, o entendimento de que a locação é permitida, exceto se expressamente vedada na respectiva convenção.

Desse modo, a resolução da questão controvertida insere-se no âmbito da competência do Superior Tribunal de Justiça(CF, art. 105, III).

No tocante ao atendimento dos pressupostos recursais genéricos, o presente recurso especial possui a devida regularidade formal, notadamente quanto à tempestividade, à representação processual, bem como ao preparo recursal.

Por sua vez, também pode ser observado o atendimento dos pressupostos específicos do recurso especial, uma vez que a questão suscitada é eminentemente de direito, não havendo falar em necessidade de reexame dos elementos fático-probatórios para a apreciação da controvérsia, houve o devido prequestionamento da matéria em apreço, inclusive dos dispositivos legais supramencionados, bem como não se cuida de matéria de direito local ou de natureza constitucional. Cumprido, ademais, o pressuposto atinente ao esgotamento de instância.

De igual modo, não se verifica a existência de nenhum vício grave que impeça o conhecimento e, assim, comprometa o julgamento do recurso.

Outrossim, a argumentação desenvolvida nas razões recursais bem delimita a discussão, apresentando suficiência e abrangência aptas a propiciar o reexame da matéria em apreço. Pondere-se, ainda, a existência de pertinência temática entre a questão de direito federal suscitada e o contexto normativo estabelecido no recurso especial.

Ademais, a tese a ser adotada, concentradamente, sob o rito singular contribuirá para oferecer maior segurança e coerência na solução da questão pelos Tribunais de Justiça e pelos Tribunais Regionais Federais, considerando os processos lá sobrestados que discutem tema de direito idêntico, bem como pelos próprios órgãos fracionários desta Corte de Justiça, relativamente aos recursos especiais ou agravos porventura interpostos.

É salutar, pois, que se busque, desde logo, uma solução uniformizadora, concentrada e vinculante, sob o rito especial dos recursos repetitivos.

Mostram-se, por derradeiro, observados os pressupostos da multiplicidade de processos com idêntica questão de direito e da potencialidade vinculativa. Afinal, a controvérsia apresentada, uma vez decidida em precedente qualificado, terá o condão de possibilitar a formação de um precedente judicial dotado de segurança jurídica, evitando-se, com isso, que eventuais recursos interpostos nas causas originárias vinculadas ao tema decidido no incidente possam ser decididos de forma distinta.

A respeito, o PRESIDENTE DA COMISSÃO GESTORA DE PRECEDENTES enfatizou a relevância do tema e sua multiplicidade, ponderando, *in verbis*:

Contudo, a submissão dos processos indicados pelo Ministro Raul Araújo à sistemática dos repetitivos, para reafirmação do fundamento apresentado no REsp n. 2.121.055/MG , conferirá maior racionalidade aos julgamentos e, conseqüentemente, estabilidade, coerência e integridade à jurisprudência, conforme idealizado pelos artigos 926 e 927 do Código de Processo Civil.

Veja-se que já antes desse importante julgamento da Segunda Seção, poderia se verificar uma constante litigiosidade, tendo em vista que somente no Superior Tribunal de Justiça foram localizados cerca de 50 decisões monocráticas e acórdãos. Cito, por exemplo, os seguintes julgados da Terceira e Quarta Turmas:

(...)

Ademais, a análise da questão à luz da sistemática dos repetitivos vinculará os presidentes e vice-presidentes dos tribunais de origem, responsáveis pelo juízo de admissibilidade, que deverão (art. 1.030, I, do CPC) a recursos negar seguimento especiais que tratem da mesma matéria processual ou ao órgão encaminhar colegiado que proferiu eventual julgado contrário à tese fixada pelo STJ (art. 1.030, II, do CPC) para . Isso ensejará o cabimento, eventual juízo de retratação de agravo interno para o próprio tribunal, e não mais o agravo em recurso especial, conforme estabelecido no § 2º do do CPC.

(...)

Esse procedimento previsto no Código de Processo Civil, restringe a recorribilidade extraordinária ao Superior Tribunal de Justiça para reanalisar processos que veiculem mesma questão jurídica decidida sob o rito dos repetitivos, e confere a devida força ao efeito vinculante que a legislação conferiu aos precedentes do STJ.

A solução procedimental dos recursos repetitivos prevista no CPC certamente contribui para amenizar fatores que incitam a divergência jurisprudencial e, em consequência, a litigiosidade. Nas palavras de Teresa Arruda Alvim e Bruno Dantas:

(...)

Nesse sentido, entendo preenchidos os requisitos legais e regimentais para submissão dos processos indicados pelo Ministro Raul Araújo à sistemática dos recursos repetitivos. (fls.742/746)

Com essas considerações, infere-se que o recurso especial traz controvérsia repetitiva, de caráter multitudinário. Há, pois, a viabilidade e a relevância de afetação da presente controvérsia no rito dos recursos especiais repetitivos.

No tocante à suspensão dos demais processos que versem sobre a matéria a ser afetada, considera-se salutar, nos termos do art. 1.037, II, do Código de Processo Civil, seja suspensa a tramitação de todos processos pendentes, individuais ou coletivos, que versem sobre idêntica questão jurídica.

Com efeito, havendo relevância social e impacto econômico da matéria, a **suspensão de todos os processos pendentes em território nacional** é a medida mais adequada e juridicamente fundamentada.

Diante do exposto, em observância ao disposto nos arts. 1.036 e 1.037 do CPC de 2015 e 256 ao 256-X do RISTJ, **proponho a afetação do presente recurso especial à eg. SEGUNDA SEÇÃO**, solicitando a autorização do Colegiado para afetar, monocraticamente, outros recursos representativos da mesma controvérsia, em adição ou substituição ao presente.

Determino, na sequência, a adoção das seguintes providências:

i) delimitação da controvérsia nos seguintes termos: “*Definir se a cláusula de destinação residencial prevista em convenção de condomínio é suficiente para impedir a*

locação de unidades autônomas por curto período, por meio de plataformas digitais, independentemente de proibição expressa”.

ii) envio de cópia do inteiro teor do acórdão proferido nestes autos aos Ministros integrantes da Segunda Seção do STJ;

iii) comunicação aos Tribunais de Justiça e aos Tribunais Regionais Federais para que tomem conhecimento do acórdão proferido nestes autos;

iv) suspensão do processamento de todos processos pendentes, individuais ou coletivos, que versem sobre idêntica questão jurídica.

vi) após, nova vista ao Ministério Público Federal, nos termos do art. 256-M do RISTJ.

É como voto.

CERTIDÃO DE JULGAMENTO
SEGUNDA SEÇÃO

Número Registro: 2025/0081708-6

ProAfR no
PROCESSO ELETRÔNICO REsp 2.272.537 / SC

Números Origem: 03141601520188240023 3141601520188240023

Sessão Virtual de 20/05/2026 a 26/05/2026

Relator

Exmo. Sr. Ministro **RAUL ARAÚJO**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

Secretário

Bel. Dimas Dias Pinto

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Coisas - Propriedade - Condomínio em Edifício - Assembléia

PROPOSTA DE AFETAÇÃO

RECORRENTE : ERIC TOMAS FONSECA DE BARROS
ADVOGADO : FERNANDO QUEVEM CARDOSO MOURA - PR064774
RECORRIDO : CONDOMINIO RESIDENCIAL UNIFAMILIAR HORIZONTAL OSCAR
BOECHAT
ADVOGADO : GUSTAVO SZPOGANICZ GUEDES - SC029219

CERTIDÃO

Certifico que a egrégia SEGUNDA SEÇÃO, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão virtual com término nesta data, proferiu a seguinte decisão:

A Segunda Seção, por unanimidade, afetou o processo ao rito dos recursos repetitivos (arts. 1.036 e 1.037 do CPC, e 256 e 257 do RISTJ), nos termos do voto do Sr. Ministro Relator, para delimitar a seguinte controvérsia: "Definir se a cláusula de destinação residencial prevista em convenção de condomínio é suficiente para impedir a locação de unidades autônomas por curto período, por meio de plataformas digitais, independentemente de proibição expressa". Por unanimidade, suspendeu o processamento de todos processos pendentes, individuais ou coletivos, que versem sobre idêntica questão jurídica.

Os Srs. Ministros Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira, Ricardo Villas Bôas Cueva, Daniela Teixeira, Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG), Nancy Andrigli, João Otávio de Noronha e Humberto Martins votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Moura Ribeiro.

C52655547=34641@

2025/0081708-6 - REsp 2272537 Petição : 2026/001J335-1 (ProAfR)