

EMENTA: DIREITO CIVIL. APELAÇÕES CÍVEIS. LOCAÇÃO POR CURTA TEMPORADA EM CONDOMÍNIO RESIDENCIAL POR MEIO DE PLATAFORMAS DIGITAIS. CERCEAMENTO DE DEFESA. INEXISTÊNCIA. VEDAÇÃO EM CONVENÇÃO E REGIMENTO INTERN. POSSIBILIDADE. RECURSO DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Trata-se de apelação interposta por ----- contra a sentença que, em julgamento conjunto de duas ações conexas, julgou improcedentes os seus pedidos e procedentes os pedidos formulados pelo CONDOMÍNIO RESIDENCIAL -----. A sentença reconheceu que a atividade de disponibilizar imóvel na plataforma Airbnb configura hospedagem atípica de natureza comercial, vedada pelas normas condominiais, e determinou que o apelante se abstivesse da prática, declarando a legalidade da multa aplicada. O condômino apelante alega cerceamento de defesa e defende a legalidade da locação por temporada, invocando o direito de propriedade e a inexistência de proibição expressa na convenção condominial.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. Há duas questões em discussão: (i) saber se houve cerceamento de defesa pelo indeferimento de prova oral; e (ii) saber se o condomínio com destinação exclusivamente residencial pode proibir a locação de unidades autônomas por curta temporada, via plataformas digitais.

III. RAZÕES DE DECIDIR

3. Não há cerceamento de defesa quando o magistrado, destinatário das provas, considera suficientes os elementos probatórios documentais para a formação de seu

convencimento, sendo a controvérsia predominantemente de direito.

4. O direito de propriedade não é absoluto, devendo ser exercido em consonância com sua função social e as normas condominiais, visando à segurança e ao sossego dos condôminos, nos termos legais.

5. O Superior Tribunal de Justiça firmou entendimento de que alocação por curta temporada, via plataformas digitais (a exemplo da Airbnb), caracteriza-se como contrato atípico de hospedagem, sendo passível de restrição por convenção condominial em edifícios de destinação exclusivamente residencial.

6. No caso, o Regimento Interno e a Convenção Condominal do Condomínio Residencial ----- estabelecem a destinação exclusivamente residencial das unidades e vedam expressamente o uso para fins comerciais, profissionais ou industriais, o que engloba a modalidade de hospedagem atípica em questão.

IV. DISPOSITIVO E TESE

7. Apelações cíveis conhecidas e desprovidas.

Tese de julgamento: "1. Não configura cerceamento de defesa o julgamento antecipado da lide quando a questão principal é predominantemente de direito e a prova documental é suficiente para o convencimento do julgador. 2. A locação de unidades autônomas por curta temporada, mediante plataformas digitais, constitui contrato atípico de hospedagem. 3. É válida a proibição, por condomínio de destinação exclusivamente residencial, da utilização de unidades para fins de hospedagem atípica, quando as normas condominiais vedam expressamente o uso comercial ou não residencial."