

CURSO DE DISCURSIVAS “TECENDO LINHAS”

Turma Regular – 3ª Edição

tecendolinhas@tecendoatoga.com



**Tecendo
a Toga**

RODADA SETE – QUESTÃO 01



ALUNO(A):

CRITÉRIO	NOTA MÁXIMA	PONTUAÇÃO ATRIBUÍDA
Apresentação e estrutura textuais	0,5 ponto	
Coerência e coesão do texto	0,5 ponto	
Domínio da modalidade escrita	0,5 ponto	
Capacidade argumentativa	0,5 ponto	
TOTAL	2,0 pontos	

CONSIDERAÇÕES GERAIS SOBRE A ESCRITA:



DOMÍNIO DO CONHECIMENTO JURÍDICO

1. O caso narrado se enquadra no instituto do condomínio em multipropriedade?

De saída, tem-se que ***“multipropriedade é o regime de condomínio em que cada um dos proprietários de um mesmo imóvel é titular de uma fração de tempo, à qual corresponde a faculdade de uso e gozo, com exclusividade, da totalidade do imóvel, a ser exercida pelos proprietários de forma alternada”*** (art. 1.358-C do Código Civil).

Esse regime pode ser instituído por ato entre vivos ou por testamento (art 1.358-F do Código Civil), sendo que é necessário que o ato de instituição da multipropriedade seja registrado no competente cartório de Registro de Imóveis.

De acordo com Gustavo Tepedino¹, a multipropriedade (ou *time-sharing*) é...



“relação jurídica que traduz o aproveitamento econômico de uma coisa móvel ou imóvel, em unidades fixas de tempo, visando à utilização exclusiva de seu titular, cada qual a seu turno, ao longo das frações temporais que se sucedem”.

No caso em análise, verifica-se a existência de um condomínio edilício (art. 1.331 e ss. do Código Civil), que é quando, em uma edificação, há partes de propriedade exclusiva (unidade autônoma) quanto há copropriedade de outras áreas do imóvel, como piscina, quadra de esportes etc.

Assim, no caso apresentado, Hermione e Draco são proprietários de partes individuais (os apartamentos) e são donos de uma fração das áreas em comum – mas **inexiste qualquer elemento no enunciado que leve à identificação de um regime de multipropriedade.**

Ainda sobre a temática, registre-se que **o condomínio edilício pode adotar o regime de multipropriedade em parte ou na totalidade de suas unidades autônomas, mediante previsão no instrumento de instituição ou deliberação da maioria absoluta dos condôminos.** Todavia, como antecipado, não há elementos para que se afirme a existência de multipropriedade no caso em comento.

Dessa forma, para pontuar de forma integral, o(a) aluno(a) deve mencionar o conceito de multipropriedade e condomínio edilício, apontando que o condomínio edilício poderá adotar o regime de multipropriedade, o que não foi feito no Condomínio do Edifício Corvinal. Em suma, o caso narrado se enquadra apenas no instituto do condomínio edilício.

¹ TEPEDINO, Gustavo. **Multipropriedade imobiliária.** São Paulo: Saraiva, 1993.

CORREÇÃO:**2. Pode-se reconhecer, no caso descrito, a existência de locação para temporada?**

O presente caso trata, na verdade, consoante a jurisprudência, de contrato atípico de hospedagem, que não se confunde com a chamada “*locação por temporada*” prevista na Lei nº 8.245/91.

O art. 48 da Lei nº 8.245/91 (Lei de Locações) considera **aluguel para temporada** aquele destinado à residência temporária do locatário, por prazo não superior a 90 (noventa) dias:



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.

Todavia, a referida lei não dispõe sobre hipótese de oferta de imóveis com alta rotatividade, como ocorre no caso em tela, visto que a disponibilização dos imóveis a terceiros é feita por curto prazo.

Nesse sentido, o Superior Tribunal de Justiça consigno que...



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 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 provisora de alojamento, conforto e variados serviços à clientela, regida pela Lei 11.771/2008.

(STJ – Resp 1819075 RS 2019/0060633-3, Relator: Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, Data de Julgamento: 20/04/2021, T4 – QUARTA TURMA, Data de Publicação: DJe 27/05/2021)

Assim, para pontuar de forma integral, o(a) aluno(a) deveria explicar que o sistema de reserva de imóveis por plataforma digital é caracterizado como uma espécie de contrato atípico de hospedagem, não configurando o instituto da locação por temporada.

<u>CORREÇÃO:</u>

3. Considerando os direitos dos proprietários condôminos de usar, gozar e dispor livremente de seus bens imóveis, como deve ser julgada a ação?

De início, tem-se que Hermione e Draco, em que pese a convenção do Condomínio do Edifício Corvinal dispor sobre a não alteração da destinação residencial do referido edifício, locaram os imóveis a terceiros por meio de anúncio na rede mundial de computadores.

Ocorre que, segundo entendimento do STJ, **os condomínios residenciais podem impedir, por meio da convenção condominial, o uso de imóveis para locação pelo *Airbnb* e outras plataformas.**

Esse entendimento se dá a fim de preservar a segurança dos moradores, bem como para evitar desvio da finalidade residencial do condomínio.

Para o STJ, **havendo na Convenção de Condomínio regra impondo destinação residencial, como no presente caso, é incorreto o uso de unidade condominial para fins de hospedagem remunerada, com múltipla e concomitante locação de aposentos existentes nos apartamentos, a diferentes pessoas, por curta temporada.**



De acordo com o Superior Tribunal de Justiça, “**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**”. (STJ – Resp 1819075 RS 2019/0060633-3, Relator: Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, Data de Julgamento: 20/04/2021, T4 – QUARTA TURMA, Data de Publicação: DJe 27/05/2021)

Além disso, “**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)**” (STJ – Resp 1819075 RS 2019/0060633-3, Relator: Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, Data de Julgamento: 20/04/2021, T4 – QUARTA TURMA, Data de Publicação: DJe 27/05/2021).

Registre-se, por oportuno, que nada impede a assembleia condominial, por maioria qualificada de dois terços das frações ideais (art. 1.333, *caput*, do CC), deliberar pela alteração da convenção, permitindo-se essa modalidade de aluguel.

Deste modo, o(a) aluno(a) deve apontar que a convenção do Condomínio do Edifício Corvinal, que vincula todos os condôminos, prevê que as unidades do edifício tenham destinação residencial. Sendo assim, Hermione e Draco não podem alugar seus imóveis por meio da plataforma digital de intermediação *Airbnb*, pois isso caracteriza destinação diversa à convenção. Consequentemente, deve ser julgada procedente a referida ação.

<u>CORREÇÃO:</u>



<u>DISTRIBUIÇÃO DOS PONTOS</u>		
<u>ABORDAGEM ESPERADA</u>	<u>PONTUAÇÃO MÁXIMA</u>	<u>PONTUAÇÃO ATRIBUÍDA</u>
<u>1.1 O caso narrado se enquadra no instituto do condomínio em multipropriedade?</u>	<u>2,5</u>	
Conceito de multipropriedade.	0,5	
Remissão ao art. 1.358-C do Código Civil.	0,5	
Possibilidade de o condomínio edilício adotar esse regime.	0,5	
Inexistência, no caso, de elementos do regime de multipropriedade.	0,5	
Conclusão de que se trata, apenas, de condomínio edilício.	0,5	
<u>1.2. Pode-se reconhecer, no caso descrito, a existência de locação para temporada?</u>	<u>2,5</u>	
Definição de locação por temporada, com expressa remissão ao art. 48 da Lei nº 8.245/91.	1,0	
Não enquadramento do caso ao instituto da locação por temporada.	0,5	
Trata-se, na realidade, de contrato atípico de locação.	0,5	
Jurisprudência do STJ.	0,5	
<u>3. Considerando os direitos dos proprietários condôminos de usar, gozar e dispor livremente de seus bens imóveis, como deve ser julgada a ação?</u>	<u>3,0</u>	
Arts. 1.228 e 1.335 do Código Civil de 2002 e 19 da Lei 4.591/64.	0,5	
Compatibilização dos direitos dos proprietários com os direitos relativos à segurança, ao sossego e à saúde das demais múltiplas propriedades abrangidas no Condomínio.	0,5	
Autonomia e força normativa das convenções condominiais, com remissão aos arts. 1.333 e 1.334 do CC.	0,5	
Existência de norma condominial impondo destinação residencial, deve ser respeitada.	0,5	
Jurisprudência do STJ.	0,5	
Julgamento improcedente da ação.	0,5	
<u>Técnica de Redação e de Exposição de Linguagem (TREL)</u>	<u>2,0</u>	
<u>TOTAL:</u>	<u>10,0</u>	