



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

ProAfR no RECURSO ESPECIAL Nº 2272536 - SP (2024/0364207-5)

**RELATOR** : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**  
**RECORRENTE** : **CONDOMINIO EDIFICIO VICTORIA**  
**ADVOGADO** : **RICARDO LIVIANU - SP146809**  
**RECORRIDO** : **MATHEUS VIEIRA SILVA DA CONCEICAO**  
**ADVOGADO** : **CÍDIA DAYARA VIEIRA SILVA DA CONCEIÇÃO - BA047564**

### 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 2272536 - SP(2024/0364207-5)

**RELATOR** : MINISTRO RAUL ARAÚJO  
**RECORRENTE** : CONDOMINIO EDIFICIO VICTORIA  
**ADVOGADO** : RICARDO LIVIANU - SP146809  
**RECORRIDO** : MATHEUS VIEIRA SILVA DA CONCEICAO  
**ADVOGADO** : CÍDIA DAYARA VIEIRA SILVA DA CONCEIÇÃO - BA047564

### 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 contra acórdão, proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, assim ementado:

**APELAÇÃO GRATUIDADE HIPOSSUFICIÊNCIA NÃO DEMONSTRADA - CONDOMÍNIO EDÍLIO LOCAÇÃO PARA TEMPORADA AUSÊNCIA DE VEDAÇÃO NA CONVENÇÃO DANOS MATERIAIS E MORAIS.**

**1** *Locação por temporada por meio de plataforma digital - a proibição restringe o direito de propriedade, e, portanto, deve constar expressamente da convenção de condomínio. Ademais, não socorre a simples realização de assembleia e discussão do tema. Danos morais e materiais configurados.*

**2** *Sublocação autorizada verbalmente pelo locador, conforme demonstrado pelos e-mails trocados entre o autor e a administradora do imóvel.*

**3** *Gratuidade Hipossuficiência não comprovada. Apelado que deixou de juntar, no prazo estabelecido, os documentos necessários para análise do pleito. Revogação do benefício.*

**RECURSO PROVIDO PARCIALMENTE.**

O subsequentes embargos de declaração opostos foram rejeitados.

Daí a interposição do presente **recurso especial**, com fundamento nas alíneas *a* e *c*, do permissivo constitucional.

Em suas razões recursais, o recorrente alegou que o acórdão recorrido incorreu em divergência jurisprudencial, ofensa aos arts. 489, II e § 1º, IV, e 1022, I, II e parágrafo único, II, do CPC; art. 13 e § 1º, da Lei 8.245/1991; art. 23, II, da Lei 8.245/1991; art. 1.336, IV, do Código Civil. **Alega, para tanto, que as hospedagens de curta duração desvirtuam a destinação exclusivamente residencial, contrariando o dever de dar às partes a mesma destinação da edificação e de não prejudicar sossego, salubridade e segurança.** Em condomínio estritamente residencial, a proibição decorre da própria lei e da convenção; não há necessidade de alterar a convenção para vedar hospedagens atípicas; eventual alteração seria para permitir, com quórum qualificado. Argumenta, ainda, que a sublocação/hospedagem por locatário exige consentimento prévio e por escrito do locador; inexistente autorização escrita, há ilicitude.

Com isso, requer seja: **(i)** declarada a nulidade do acórdão proferido em sede de embargos de declaração, determinando-se o retorno dos autos ao TJ/SP para que aprecie adequadamente as razões constantes dos referidos embargos, na sua integralidade; **(ii)** *"dado provimento ao presente recurso para o fim de estabelecer que a prática do Autor de sublocações/hospedagens de curto prazo via plataformas como AIRBNB é incompatível com a natureza estritamente residencial do condomínio, sendo válida a vedação reafirmada pelos condôminos em assembleia, com base na Convenção Condominial que estabelece o uso estritamente residencial, e, por consequência, indevidas as indenizações por danos materiais e morais, e, portanto, julgar improcedente a ação, invertendo-se o ônus da sucumbência"*.

Foram apresentadas contrarrazões.

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

Na petição de fls. 735/740, o ora recorrido alega que há distinção entre o caso concreto e o tema que se pretende afetar como repetitivo. Com isso, requer: *"a) o acolhimento do presente Pedido de Distinção, nos exatos termos do art. 1.037, §9º, do Código de Processo Civil; b) o reconhecimento expresso de que a controvérsia discutida nos presentes autos não se enquadra na questão jurídica abstrata delimitada para eventual afetação repetitiva, por absoluta ausência de identidade fático-jurídica entre as hipóteses; c) o afastamento do presente feito da sistemática dos recursos representativos de controvérsia, com a consequente exclusão da suspensão processual imposta pelo despacho de afetação; d) o regular prosseguimento do feito, com a apreciação do mérito recursal estritamente nos limites objetivos fixados pelo acórdão recorrido, observada a natureza eminentemente fático-probatória e indenizatória da demanda"*.

Instado a se manifestar, o PRESIDENTE DA COMISSÃO GESTORA DE PRECEDENTES, JURISPRUDÊNCIA E AÇÕES COLETIVAS, no exercício da atribuição prevista no , enfatizou a relevância da matéria em questão e a multiplicidade de processos que discutem o mesmo tema.

É o relatório.

## VOTO

### **De início, afasta-se a alegada distinção trazida pelo ora recorrido.**

A moldura fático-jurídica destes autos, tal como construída desde a petição inicial e enfrentada pelas instâncias ordinárias, envolve diretamente a validade de restrições condominiais à locação por curta temporada via plataformas digitais e a alegada exploração econômica por hospedagem temporária, não se limitando à responsabilização civil por atos concretos do condomínio.

A controvérsia, desde a origem, não se reduz a danos patrimoniais e extrapatrimoniais decorrentes de condutas do condomínio.

O próprio texto da inicial demonstra discussão sobre a ciência, a anuência e a vedação posterior de locações de temporada por plataformas digitais, com pedido expresso de tutela para suspender a proibição e assegurar o ingresso dos hóspedes previamente autorizados. Destacam-se, por exemplo, os seguintes trechos constantes da exordial:

*De outro lado, há que se perceber que o condomínio estava ciente das locações temporárias do Autor desde meados de maio de 2020, não fazendo nenhuma oposição a tal prática, em via contrária, anuiu e inclusive dispensou as notificações por email acerca dos hóspedes do Autor. Nesta senda é possível concluir que o Réu não só estava ciente das locações temporárias como dispensou a notificação por email, informando que o Autor só precisaria informar na portaria.*

(...)

*Sumariamente, há que se observar que a Assembleia extraordinária precisa ser anulada pelos vícios desde a sua convocação. Após a proibição ilegal da entrada dos hóspedes do Autor no Condomínio, houve a imediata convocação para a realização dessa assembléia que contou com o quórum de apenas 14 ( quatorze) pessoas de um condomínio com aproximadamente 40 ( quarenta) apartamentos, sendo em sua grande maioria votação por procuração.*

*Ora, o ponto elementar aqui não versa sobre a possibilidade de proibição ou não do condomínio sobre a realização do Airbnb, no contexto o ponto que causa a nulidade da Assembléia é que a matéria discutida não poderia em nenhuma situação ser votada com quórum abaixo de 2/3 conforme determina o art. 1351 do Código Civil Vigente.*

(...)

*Neste sentido, como cediço a proibição em questão além de constituir venire contra factum proprium, não obedeceu o quórum exigido pelo Código Civil e em seu texto não alterou o regimento interno nem a convenção, trazendo em seu bojo texto ambíguo que não especifica o que conceito de curta ou curtíssima duração, além de não impedir a locação do imóvel para fins residenciais.*

(...)

*Portanto, diante do caráter disciplinar e desestimulador da indenização, do poderio econômico da empresa promovida, das circunstâncias do evento e da gravidade do dano causado a Autora, mostra-se justo e razoável a condenação por danos morais da Ré num quantum indenizatório de R\$15.000,00 (quinze mil reais), além dos danos materiais a serem computados nas locações interdidas no valor de R\$250,00 ( duzentos e cinquenta reais) por dia de locação não realizado.*

(...)

*O Autor roga pela liminar unicamente para que o Requerido se abstenha de impedir os hóspedes de Autor de entrar no condomínio, para que suste de imediata a decisão de **proibição da plataforma Airbnb de sublocação** e permita que o Autor cumpra o calendário já que no próximo dia 25/11/2022 tem previsão de ingresso de novo hóspede até janeiro de 2023.*

(...)

*Assim, temos que o “fumus boni iuris” se encontra mais do que evidenciado, pois toda a parte relacionada a concessão anterior da **manutenção do Airbnb**, e da boa-fé, eis que não se trata de uma nova condição, se trata de condição preexistente que foi modificada de maneira totalmente arbitrária e irregular.*

(...)

*Isto posto, presentes os elementos necessários, pugna-se pelo deferimento do pleito de medida liminar inaudita altera pars, para que seja determinada que suspenda a proibição de locação temporária por plataformas digitais e permita o ingresso de todos os visitantes do Autor previamente autorizados e notificados na portaria no prazo de 2 (dois) dias, e permita a entrada do hóspede do Autor com previsão de chegada no dia 25/11/2022, sob pena de multa diária no valor de R\$ 500,00 (quinhentos reais), ante a gravidade do caso.*

**O ora recorrido, então, propôs ação de obrigação de fazer, cumulada com pedido de indenização por danos materiais e morais. Aduziu, em suma, ser locatário de unidade no condomínio recorrente e que sublocava quartos do referido imóvel.** Afirmou que, em decorrência da Covid-19, em 2020 resolveu voltar para sua Cidade de origem Salvador e comunicou à administradora do imóvel sobre a alteração na sua situação financeira, bem como, da necessidade de submeter o imóvel à locação de temporada. **Ante a anuência verbal, e sem que houvesse qualquer tipo de oposição, passou a sublocar o imóvel por meio da plataforma “Airbnb”.** Arguiu, ainda, que o síndico do condomínio sempre esteve ciente da sublocação. Contudo, após dois anos da prática, sem nenhuma intercorrência, foi surpreendido em outubro de 2020, com atitudes restringindo sua condição de possuidor do imóvel e negando a entrada de hóspedes.

Assim, de fato, a ação foi ajuizada não apenas com foco em danos patrimoniais e extrapatrimoniais decorrentes de condutas do condomínio.

Na r. sentença, o Juízo *a quo* julgou PARCIALMENTE PROCEDENTE a ação para: **1) declarar a nulidade da Assembleia Geral Extraordinária realizada em 07/11/2022, e consequentemente nula a proibição de locação ou sublocação de curta temporada por meio de plataformas digitais;** 2) condenar o réu ao pagamento da importância de R\$ 1.750,00, corrigidos monetariamente a partir de 25/11/2022 e acrescidos de juros de mora de 1% ao mês, contados da citação; 3) condenar o condomínio ao pagamento da importância de R\$ 10.000,00 a título de indenização por danos morais, corrigidos da data da r. sentença e acrescido de juros de mora de 1% ao mês, contados da data do fato (25/11/2022), nos termos da Súmula 54 e 326 do E. STJ. Ante a sucumbência recíproca, determinou que cada parte arcasse com metade das custas e despesas processuais. Quanto aos honorários advocatícios sucumbências, condenou a parte ré ao pagamento dos honorários do patrono do autor, fixados em 15% do total da condenação. Determinou que o requerente arcasse com os honorários do advogado da parte ré fixado em 15% sobre o proveito econômico.

Em sede de apelação, o Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo deu parcial provimento ao recurso, apenas para cassar o benefício da gratuidade concedido ao autor. No mais, manteve a referida sentença, deliberando expressamente sobre a validade da restrição imposta pelo condomínio ao aluguel por curta temporária por meio de plataforma digital:

*No caso dos autos, uma vez ausente regra específica sobre referida situação locação do apartamento por temporada, por meio de plataforma tipo Airbnb -, foi*

*instaurada assembleia ordinária para deliberação de diversos assuntos, inclusive sobre a plataforma “Airbnb”. Em referida assembleia, por maioria, os condôminos presentes optaram por impedir este tipo de locação.*

*É fato que se trata de condomínio cuja natureza é exclusivamente residencial. Contudo, a locação por temporada, por meio de plataforma digital, não desqualifica o uso do imóvel. Ademais, a locação por temporada vem disciplinada na Lei do Inquilinato, e não estabelece prazo mínimo. Por fim, a restrição que o condomínio pretende impor, não está prevista na convenção condominial, inobstante a sua aprovação em assembleia ordinária realizada. Neste sentido:*

*(...)*

*Note-se que, a proibição restringe o direito de propriedade, e, portanto, a restrição à locação por temporada, por meio de plataforma digital, deve constar expressamente da convenção de condomínio. Ademais, não socorre a simples realização de assembleia e discussão do tema. Observo que, como já mencionado acima, a restrição esbarra no direito de propriedade e interfere na destinação do edifício ou da unidade, a sua aprovação depende de votação, respeitando o quórum mínimo, conforme estabelecido no artigo 1.351 do CC, ou seja, 2/3 dos votos dos condôminos para alteração da convenção. Caso o condomínio recorrente pretenda propor a vedação a tal tipo de locação, terá que fazê-lo com proposta de alteração na convenção condominial, vez que nesta não existe tal restrição - até porque, por certo, à época em que foi elaborado o regimento condominial, não existia esse tipo de locação. Assim, para tanto, em caso de alteração, terá que ser realizada assembleia específica para tal fim, com aprovação do quórum mínimo necessário.*

*Portanto, correta a r. sentença que declarou a nulidade da deliberação referente à vedação da locação por meio do aplicativo, uma vez não observado o quórum especial previsto em lei. E, conseqüentemente, fixou a obrigação do condomínio em arcar com os danos materiais suportados pelo autor, no total de R\$ 1.750,00, correspondente ao valor que ele deixou de ganhar.*

Como se vê, o tema que ora se visa à afetação pelo rito dos recursos especiais repetitivos foi amplamente suscitado nos autos e decidido pelas instâncias ordinárias.

Além disso, o próprio recurso especial do condomínio foi direcionado à discussão jurídica sobre a incompatibilidade de sublocações/hospedagens de curto prazo via plataformas digitais com a natureza estritamente residencial do edifício, à validade da vedação deliberada em assembleia e, por consequência, à improcedência dos pedidos indenizatórios, evidenciando que a questão abstrata objeto da afetação coincide com o núcleo decisório delineado nas instâncias ordinárias.

Nessa conformidade, é impertinente a alegada distinção. A peça intitulada “*Pedido de Distinção*” pretende reconstruir, artificialmente, o objeto da causa, reduzindo-o a responsabilidade civil e reexame probatório, quando, desde a origem, o litígio envolve a tese sobre locação por plataformas digitais em condomínio de destinação residencial — exatamente a controvérsia delimitada para eventual afetação.

A narrativa de que “*o agravado não subloca o imóvel, não exerce qualquer atividade empresarial de hospedagem e não disponibiliza a unidade em plataformas digitais*” não se harmoniza com a própria exordial e com o conteúdo da decisão de mérito e do acórdão de apelação, que enfrentaram a validade da restrição ao uso de plataformas e o quórum para sua instituição

Portanto, deve ser afastada a distinção suscitada pela parte recorrida.

**Na sequência, 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 exaurimento 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: 2024/0364207-5

PROCESSO ELETRÔNICO REsp 2.272.536 / SP  
ProAfR no

Número Origem: 10808046320228260002

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

**PROPOSTA DE AFETAÇÃO**

RECORRENTE : CONDOMINIO EDIFICIO VICTORIA  
ADVOGADO : RICARDO LIVIANU - SP146809  
RECORRIDO : MATHEUS VIEIRA SILVA DA CONCEICAO  
ADVOGADO : CÍDIA DAYARA VIEIRA SILVA DA CONCEIÇÃO - BA047564

**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 Andrichi, João Otávio de Noronha e Humberto Martins votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Moura Ribeiro.