



OS CONDOMÍNIOS: PERMISSÃO OU NEGAÇÃO DE CONTRATOS DE LOCAÇÃO POR CURTA TEMPORADA MEDIANTE APLICATIVOS À LUZ DO PRECEDENTE JUDICIÁRIO

*Éricles Pereira dos Santos¹
Bárbara Nicole Santana Hora²*

RESUMO

A partir da dinamicidade do cenário social, novas tecnologias surgem, e com elas modificações que impactam o campo das relações jurídicas. Diante disso, surgem novas espécies contratuais, tais como contratos de curto lapso temporal, como os de aluguel e locação, mediante plataformas digitais. Com a novidade tem-se uma verdadeira afetação a direitos já sedimentados, como a posse e a propriedade. Atentando-se à questão, o presente estudo visa tratar das principais problemáticas que envolvem o confronto do direito de propriedade em relação a estes contratos, sobretudo na ambientação do Condomínio. Para isso, os autores utilizaram-se da metodologia qualitativa, com exames de casos, Doutrina, Jurisprudências e Leis. Junto à pesquisa, objetiva-se, também, pontuar implicações futuras acerca da matéria.

Palavras-chave: Condomínio edilício. Contratos por curta temporada. Permissão. Proibição.

¹Discente do curso de Direito da Universidade Federal de Sergipe – UFS

² Discente do curso de Direito da Universidade Federal de Sergipe – UFS

1 INTRODUÇÃO

As inovações tecnológicas constantes e velozes obrigam as sociedades a transformarem-se continuamente e em espaços temporais curtos. Ou seja, atualmente, tão logo a sociedade adapta-se a uma inovação, outra mais avançada aparece.

Nas relações jurídicas não é diferente, principalmente nas contratuais. A tecnologia tem agregado inovações e ferramentas que auxiliam o direito e as relações entre indivíduos, bem como acrescentam novas relações ao rol daquelas que já são regradas pelos ordenamentos.

Diante disso, no tocante ao Direito das Coisas, mais precisamente o Condomínio, destaca-se uma peculiaridade que, mesmo estando devidamente postulada em lei, ainda atrai numerosos debates para o seu entorno.

Nessas circunstâncias, a presente narrativa aborda os principais aspectos acerca do condomínio e destaca uma tendência jurídica, polêmica, que acompanha essa modalidade de propriedade conjunta: a autorização condominial para celebração de contratos de locação e aluguel por curta temporada mediante aplicativos.

2 METODOLOGIA

Com o fito de desenvolver o presente trabalho utilizou-se a metodologia qualitativa, por meio de estudos de casos e pesquisas bibliográficas de Doutrina, bem como os métodos indutivos, segundo os quais se promoveram verificações de Jurisprudências e, por fim, os métodos dedutivos mediante análise de Legislação pertinente à temática.

3 CONSIDERAÇÕES GERAIS SOBRE O CONDOMÍNIO

No vasto número de direitos reais que se encontram no artigo 1.225 do Código Civil de 2002 (BRASIL, 2002), tem-se o condomínio – direito real com diversas particularidades, a começar pelo confronto da característica da indivisibilidade. Como é sabido, os direitos reais possuem como característica a indivisibilidade. Todavia, nesse, em questão, existe uma “pseudo-mitigação” da referida indivisibilidade, uma vez que várias pessoas podem possuir a mesma propriedade de um bem indivisível. Logo, haverá fração na titularidade da propriedade.

O condomínio é “a situação jurídica em que duas ou mais pessoas, simultaneamente, detêm idênticos direitos e deveres proprietários sobre o mesmo bem.” (FARIAS; ROSENVALD, 2017, p. 669). Esse bem é indivisível, enquanto os coproprietários, conhecidos por condôminos, terão uma fração jurídica ideal dele.

A classificação do condomínio é dada pelo Código Reale, que os divide em condomínio



geral e edilício. No entanto, apesar da classificação legal, é a doutrina que traz maior diversidade classificatória. Conforme o ilustre Carlos Roberto Gonçalves (2019) ensina, o condomínio é classificado, sem maiores aprofundamentos, quanto a) à origem: convencional (ou voluntário), eventual e legal (ou necessário); b) à forma: *pro diviso*, *pro indiviso*, transitório e permanente; c) ao objeto: universal ou singular. Entretanto, em que pese a larga classificação doutrinária trazida pelo jurista civilista, importa para o presente estudo a classificação dada pelo Estatuto Privado.

O primeiro, o *condomínio geral*, é aquele em que a propriedade do bem é comum a duas ou mais pessoas. Ele pode ser a) necessário, quando tratar-se da divisão do bem com paredes, muros, cercas e valas (BRASIL, 2002)¹; ou b) convencional, quando resulta da própria vontade das partes (GAGLIANO; POMPLONA FILHO, 2019). Nesta segunda subespécie de condomínio geral voluntário, a administração é disciplinada nos arts. 1.323 a 1.326, CC (BRASIL, 2002), enquanto os direitos e deveres dos condôminos estão contidos nos arts. 1.314 a 1.322 do Código Civil.

Conforme ensinamento de Gagliano e Pomplona Filho (2019), em apartada síntese, nessa modalidade, cada condômino terá os direitos de usar da coisa conforme a sua destinação; exercer todos os direitos compatíveis com a indivisão; ter a preferência, em caso de alienação; reivindicá-la de terceiro; bem como defender a sua posse. Enquanto as suas obrigações serão, sobretudo, na proporção de sua parte, concorrer com as despesas para a conservação do bem comum; além de pagar pelo dano que deu causa.

O segundo, por sua vez, o *condomínio edilício* – também chamado de condomínio de edificações – é aquele em que os proprietários têm unidades exclusivas (apartamentos, por exemplo) e, ao mesmo tempo, são condôminos do bem comum (jardim, elevadores e áreas de lazer de uma determinada edificação). Dessa forma, o condomínio edilício provoca uma disciplina jurídica especial (FARIAS; ROSENVALD, 2017, p. 690), sendo ela disciplinada pela Lei Especial n. 4.591/64 e pelo Código Civil.

A constituição do condomínio edilício é feita através de Convenção Condominial, com aprovação de pelo menos $\frac{2}{3}$ (dois terços) dos possíveis condôminos, a qual regulará o funcionamento, a destinação (residencial ou comercial), direitos e deveres dos condôminos e Regimento Interno.

Além daquilo que está disciplinado em Convenção e Regimento Interno, terão os coproprietários do direito real as seguintes benesses: usar, fruir e dispor livremente de suas

¹ Art. 1.327.



unidades; usar das partes comuns, conforme a sua destinação, desde que não exclua a utilização dos demais compositores; o direito à participação e ao voto nas deliberações da assembleia, caso esteja quite. Por outro lado, terão os seguintes deveres: contribuir para as despesas de conservação do condomínio, na sua fração ideal; não realizar obras que venham comprometer a segurança da edificação; não alterar a forma e a cor da fachada, das partes e esquadrias externas; sujeitar-se às normas da boa vizinhança (BRASIL, 2002).

A administração do condomínio de edificações será composta por três órgãos: Assembleia, Síndico e Conselho Fiscal (sendo esse último facultativo). A Assembleia atua periodicamente, sendo o órgão responsável pelas decisões mais importantes e detendo a função legislativa. O Síndico, por sua vez, tem atuação constante, durante o mandato de 2 (dois) anos, exerce as funções administrativas. Por último, o Conselho Fiscal atua na fiscalização das atividades condominiais, sendo composto por três membros (VIVAOCONDOMINIO, 2019).

4 OS DIREITOS DO CONDÔMINO E OS CONTRATOS DE LOCAÇÃO E ALUGUEL POR CURTA TEMPORADA MEDIANTE APLICATIVOS

Os cidadãos, em geral, no gozo de seus direitos privados, podem dispor sobre tudo, contanto que não venha afrontar as normas, conforme pontificam Meirelles e Burle Filho (2016, p. 93). A partir desse entendimento, tem-se que, em primeira análise, são lícitos os atos e negócios jurídicos utilizados praticados pelos coproprietários de um mesmo condomínio, sobretudo quando se trata de condomínios edilícios.

Assim sendo, podem ser celebrados contratos das mais variadas espécies. Inclusive, no bojo da dinamicidade das relações modernas, são trazidas, com maior profusão, novas formas contratuais, diferentes das clássicas estipuladas pela Lei Civil. Exemplo disso são os contratos por curta temporada celebrados mediante plataformas digitais, de locação e aluguel, por exemplo.

Plataformas como *Bookin.com*, *AirBNB* e *TripAdvisor* proporcionam, de forma célere, hospedagem e locação de imóveis. Por meio delas o anfitrião – aquele que é proprietário ou detém a posse do bem – reserva o espaço para outrem, onde este, em curta temporada, gozará. Desse modo, a vantagem é justamente a acessibilidade de forma rápida aos novos locatários ou hóspedes, diferentemente da burocracia dos contratos tradicionais e das altas taxas cobradas em serviços hoteleiros.

Entretanto, em uma primeira análise, verifica-se que embora o ordenamento civilista não proíba o condômino de imóvel edilício locar ou alugar seu apartamento por curta temporada, a matéria ainda não é pacificada em lei, sendo também poucos os julgados e



inexistindo vultosa discussão doutrinária.

É incontroverso que o condômino, possuidor ou proprietário, tenha direitos sobre a sua área exclusiva e individual (BRASIL, 2020)². Todavia, estando ele em um condomínio que tem o usufruto de áreas comuns por outros proprietários, regido por convenção condominial, com duro núcleo formal, e com destinação particular, encontrará diversos óbices à celebração dos contratos de curta temporada através das plataformas digitais.

É nesse sentido que indagam as professoras Daneluzzi e Mathias (2019, p. 13), trazendo diversas questões conflitantes sobre a matéria:

Questão que se põe em debate no tema abordado é a de que: seria a utilização do sistema Airbnb por um dos condôminos uma forma de mudar a destinação da sua unidade exclusivamente residencial para outros fins não residenciais? Por outro lado, o condômino proprietário exclusivo de sua unidade condominial, poderia livremente ceder sua posse a terceiros no exercício do seu direito de propriedade? Ocorrendo essa cessão por meio do Airbnb, estaria ela inserida nessa propalada liberdade? Poderia o condomínio limitar o exercício do direito de propriedade do condômino, proibindo a cessão da posse do imóvel dentro da plataforma Airbnb, ou restringir sua utilização? Nesse caso, haveria violação ao direito de propriedade constitucionalmente assegurado no art.5º, XXII? Ainda, caso seja permitido ao proprietário ceder a posse do bem pelo sistema Airbnb, poderia o locatário/hóspede fazer uso das partes comuns, dentro da razoabilidade, conforme a destinação da coisa?

Logo, extrai-se das diversas questões apontadas, que o cerne do debate é a permissão ou não do possuidor do imóvel ceder o uso do seu bem.

5 PRECEDENTE JUDICIAL – REsp 1.819.075-RS e 1.884.483-PR

Em relação à matéria, a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça (STJ) posicionou-se sobretudo em dois julgados, a saber, REsp 1.819.075-RS e REsp 1.884.483-PR.

Em trecho extraído da ementa de acórdão proferido pelo STJ no julgamento do Recurso Especial 1884483-PR, concernente a uma Ação de Anulação de Assembleia Condominial, foi asseverado 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 (BRASIL, 2021b).

Nesse mesmo sentido, concomitantemente ao Recurso Especial citado, o REsp 1.819.075-RS, julgado no dia 20/04/2021, pelo mesmo Tribunal, abordou acerca da possibilidade de haver celebração de contratos de locação e aluguel por curta temporada mediante aplicativos.

² Art 1.335, I.



Neste segundo julgado, o acórdão proferido pela Quarta Turma do STJ, em abril de 2021, ao negar provimento ao Recurso, deixou assentado que a permissão ou proibição da prática deveria ser definida pelos próprios condôminos em sede de assembleia, por maioria qualificada, ou seja, dois terços das frações ideais de cada quota do condomínio. Os ministros optaram por sedimentar o entendimento de que cada proprietário, de acordo com sua quota parte condominial, em conjunto com maioria dos demais proprietários, deveriam deliberar se permitirão

[...] a utilização das unidades condominiais para fins de hospedagem atípica, por intermédio de plataformas digitais ou outra modalidade de oferta, ampliando o uso para além do estritamente residencial e, posteriormente, querendo, incorporarem essa modificação à Convenção do Condomínio (BRASIL, 2021a).

O recurso mais recente, julgado em 23/11/2021, que esteve submetido à relatoria do ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, o REsp 1.884.483-PR (BRASIL, 2021b), seguiu o mesmo sentido do acórdão daquele processo julgado em abril de 2021, pois ao serem confrontados com a irrisignação de um condômino em face da assembleia condominial de seu condomínio, a mesma proibiu que os contratos de locação celebrados pelos proprietários do imóvel tivessem prazo inferior a 90 (noventa) dias.

Nesse caso, o recurso também foi desprovido, e, para isso, utilizou-se o REsp 1819075-RS como um dos argumentos da fundamentação, ratificando, dessa forma, o condão do condomínio, mediante aprovação em assembleia condominial, para permissão ou proibição de contratos de locação e aluguel por curta temporada mediante aplicativos.

Nota-se que, para os recursos em cotejo, a Quarta e a Terceira Turma do STJ utilizaram como um dos embasamentos das decisões a diferenciação entre as leis nº 8.245/1991 e nº 11.771/2008, a Lei do Inquilinato e a Lei Geral do Turismo, respectivamente. Essa abordagem dos julgadores revela a necessidade de verificar qual a natureza da atividade desenvolvida pelos recorrentes, se locatícia, nos moldes da Lei de locação, ou de hospedagem, regrada pela Lei Geral do Turismo. Sobre isso, alega o ministro Luis Felipe Salomão, *in verbis*:

De tudo quanto apresentado, penso que, no atual estágio, e, considerando a indiscutível multiplicidade de relações advindas da utilização de plataformas virtuais para locação de imóveis, não há como enquadrá-la em uma das rígidas formas contratuais existentes no ordenamento jurídico vigente. Isso porque, conforme demonstrado, os contratos relativos às negociações realizadas pelas plataformas encerram uma multiplicidade de modalidades negociais a serem definidas, portanto, pelo intérprete, de acordo com os contornos delineados na hipótese (BRASIL, 2021a).

No mesmo sentido, pontua o ministro Raul Araujo, autor do voto-vista que findou acatado pelos demais ministros da quarta turma, vencendo o voto do relator, que os contratos em pauta tratam-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, tais como Airbnb, Alugue Temporada (Home Away), Vrbo, Booking e outros. 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. Essa peculiar recente forma de hospedagem não encontra, ainda, clara definição doutrinária ou mesmo legislação reguladora no Brasil, e, registre-se, não se confunde com aquelas espécies tradicionais de locação, nem mesmo com aquela menos antiga, genericamente denominada de aluguel por temporada (Ibdem).

Todavia, mesmo não se enquadrando a nenhum dos contratos supramencionados, Luis Felipe Salomão reconhece a prática como pertencente ao que hoje é denominado Economia de Compartilhamento, a qual, de acordo com Guilherme Victor Coelho, representa, em suma, uma lógica na qual “os bens são oferecidos ao consumidor não de forma definitiva, mas por um curto prazo, visando suprir uma necessidade passageira, parece complementar de forma quase perfeita a lógica do aluguel de imóveis para curta temporada” (COELHO, 2021, p. 27).

De outro lado, vê-se pautada a discussão acerca da restrição do direito de propriedade do imóvel particular do condômino em face ao Condomínio Geral, que é, como dito, quando duas ou mais pessoas detêm a propriedade de um mesmo bem comum.

Sobre isso, o relator do Recurso julgado em abril de 2021, o REsp 1819075-RS, destaca que nos casos que envolvem condomínios edilícios, a legislação, por se tratar de um regramento específico, limitou o direito de propriedade, tendo em vista a natureza do condomínio, a qual submete todos os condôminos à “cooperação, solidariedade, mútuo respeito e tolerância”. Ressaltou ainda que “ao fixar residência em um condomínio edilício, é automática e implícita a adesão às suas normas internas, a que se submetem todos para a manutenção da higidez das relações de vizinhança” (Ibdem).

Somado a isso, o relator do REsp 1884483-PR, Ricardo Cueva, acrescenta que:

Não há, portanto, nenhuma ilegalidade ou falta de razoabilidade na restrição imposta pelo condomínio réu, a quem cabe decidir acerca da conveniência ou não de permitir a locação das unidades autônomas por curto período, tendo como embasamento legal o art. 1.336, IV, do CC/2002, observada a destinação prevista na convenção condominial. O argumento de que os condomínios possuem meios eficazes de garantir o sossego, a segurança e a salubridade das pessoas que neles residem, sempre que tais aspectos forem efetivamente abalados, não lhes retira o direito de, agindo preventivamente, obstar a prática de atividades incompatíveis com a destinação para a qual eles foram concebidos desde a origem.

[...]

O direito de propriedade, assegurado constitucionalmente, não é só de quem explora economicamente o seu imóvel, mas sobretudo daquele que faz dele a sua moradia e que nele almeja encontrar, além de um lugar seguro para a sua família, a paz e o sossego



necessários para recompor as energias gastas ao longo do dia (BRASIL, 2021b).

Por fim, restou assentado por ambas as turmas, que a decisão de proibição ou permissão da celebração de contratos de locação e aluguel por curta temporada mediante aplicativos compete ao condomínio em sede de votação por meio de assembleia, tendo em vista que, mesmo diante da detenção do direito de propriedade, os indivíduos que submetem-se ao condomínio, principalmente ao condomínio edilício, têm o seu direito de propriedade mitigado frente às convenções deliberadas coletivamente por aqueles que igualmente detém a propriedade do bem.

6 IMPLICAÇÕES FUTURAS

Ao analisar os Recursos Especiais outrora discutidos, o REsp 1819075-RS e o REsp 1884483-PR, infere-se que a solução jurídica deliberada pelos ministros, a qual determina que seja de responsabilidade do condomínio regular a locação e o aluguel por curta temporada dos espaços privados dos condôminos, tendo em vista que o espaço privado deve submeter-se às convenções coletivas em prol da manutenção da harmonia das relações de vizinhança.

Nesse sentido, e conforme exarado pelos ministros componentes da terceira e quarta turma do STJ, responsáveis pelo julgamento dos Recursos em comento, infere-se que a ausência de posicionamento do legislativo em prol da matéria ventilada nos recursos desemboca em um cenário de insegurança jurídica.

A principal insegurança gira em torno da mitigação do direito de propriedade, ainda que haja posicionamento assentado pelo Superior Tribunal de Justiça, pois é inegável que as condutas que não são legalmente regradas ficam à mercê da aplicação acessória de outros regramentos, bem como do entendimento do aplicador do direito, o que, conseqüentemente, abre espaços para inúmeras narrativas que se opõem e que, de fato, dificultam a resolução dos conflitos futuros.

Nas palavras do ministro Ricardo Cueva (BRASIL, 2021b), esse hiato legislativo

[...] traz, de fato, enorme insegurança jurídica, a exigir a atenção do legislador para a rápida regulamentação de uma prática que possui cada vez mais adeptos. No exercício desse mister, o legislador não deve se ater apenas a questões econômicas, tributárias e administrativas. Deve considerar, acima de tudo, os interesses dos próprios usuários e das pessoas que residem próximas aos imóveis passíveis de exploração econômica. Justamente por serem novas, essas práticas ainda escondem inúmeras deficiências, a exemplo da falta de segurança dos próprios usuários.

Contudo, como também restou registrado pelos ministros, já tramita no legislativo um projeto de lei, de autoria do Senador Angelo Coronel, o PL n. 2.474/2019, que busca disciplinar a locação de imóveis por curta temporada intermediados por plataformas ou em que esteja



verificada a presença da economia de compartilhamento. Tal projeto visa alterar a Lei n. 8.245/1991, a Lei do Inquilinato, através da inserção do artigo 50-A.

7 CONSIDERAÇÕES FINAIS

Diante do exposto, depreende-se que o instituto civilista, o Condomínio, tem um tratamento peculiar no ordenamento brasileiro, isso porque, dentro deste tem-se a modalidade de Condomínio Edilício. Neste, a exclusividade e a indivisibilidade, típica dos direitos reais, é afrontada, pois os co-proprietários do bem terão ao mesmo tempo áreas exclusivas para, si bem como áreas comuns, causando atrito entre as relações jurídicas advindas dessa celeuma.

Atrelado a isso, resta inegável que os avanços tecnológicos afetam consideravelmente as diversas áreas sociais, e com os condomínios não ocorreu de forma diversa. Isso é largamente observável no crescente número de plataformas digitais que tornam céleres as relações contratuais ligadas à propriedade. Como consequência disso, novas relações jurídicas são firmadas e novas controvérsias são levantadas perante o direito e seus operadores.

Nesse contexto, sedimentam-se discussões acerca dos condomínios edifícios e os contratos de aluguel e locação por curta temporada mediante aplicativos. Estas, quando levadas à apreciação do STJ, resolveram-se na prolação de acórdãos que assentaram o entendimento de que, ao tornar-se proprietário de condomínio edilício, o indivíduo deve sujeitar-se às normas convencionadas por todos os condôminos, tendo em vista a natureza compartilhada da propriedade. Tendo o Tribunal da Cidadania, por conseguinte, determinado que a possibilidade de celebração desses contratos por parte dos proprietários figura-se como responsabilidade da convenção condominial.

Por fim, de acordo com o discorrido, ratifica-se o pensamento dos ministros Luis Felipe Salomão e Ricardo Cueva, os quais entendem como urgente a fixação legal de parâmetros que regulem a conduta ora debatida, com o fito de mitigar a insegurança jurídica que ainda circunda a tratativa: o direito de propriedade, que autoriza a disposição do bem, sendo elidido pelo condomínio, que pode ou não proibir essa disposição no tocante aos contratos de aluguel e locação por curta temporada através de plataformas digitais.

REFERÊNCIAS

COELHO, Guilherme Victor Teles Coelho. **Os contratos de aluguel por temporada à luz dos novos modelos de economia compartilhada**. Monografia de Direito. Faculdade de Direito. Universidade de Brasília. Brasília, páginas 52. 2021. Disponível em: <https://bdm.unb.br/handle/10483/29346> Acesso em: 27 maio 2022.



GAGLIANO, Pablo Stolze; POMPLONA FILHO, Rodolfo. **Novo curso de direito civil, volume 5: direitos reais.** - São Paulo: Saraiva *Jur*, 2019.

FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Curso de direito civil, v.5: direitos reais.** 13 ed. ver, ampl. e atual. – Salvador: Editora *Juspodivm*, 2017.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro 5: direito das coisas.** 14 ed. – São Paulo: Saraiva *Jur*, 2019.

MEIRELLES, Hely Lopes; BURLE FILHO, José Emmanuel. **Direito administrativo brasileiro.** 42 ed., atual. Até a Emenda Constitucional 90, de 15.9.2015. – São Paulo: Malheiros, 2016.

VIVAOCONDOMINIO. **Estrutura organizacional e normativa do condomínio edilício.** Vivacondomínio, 2019. Disponível em: https://vivacondominio.com.br/ptype_news/estrutura-organizacional-e-normativa-do-condominio-edilicio/#:~:text=O%20sujeito%20de%20direito%20respons%C3%A1vel,a%20fiscaliza%C3%A7%C3%A3o%20do%20conselho%20fiscal. Acesso em 20 maio 2022.



CONDOMINIUM: PERMISSION OR DENIAL OF SHORT-TERM LEASE AGREEMENTS THROUGH APPLICATIONS IN LIGHT OF A JUDICIAL PRECEDENT

ABSTRACT

This article is the result of university work, which had evaluative purposes in the field of Real Rights. From the dynamicity of the social scenario, new technologies emerge and with them changes that impact the field of legal relations. In view of this, new contractual types arise, such as short-term contracts, such as rent and lease, through digital platforms. With the novelty, there is a real affectation of already established rights, such as possession and property. Paying attention to the issue, the present study aims to address the main issues involving the confrontation of property rights in relation to these contracts, especially in the setting of the Condominium. For this, the authors used a qualitative methodology, with examinations of cases, Doctrine, Jurisprudence and Laws. Together with the research, the objective is also to point out future implications about the matter

Keywords: Condominium building. Short term contracts. Permission. Prohibition.

