

20/11/2018

Processo nº:

0127606-47.2016.8.19.0001

TJERJ - consulta - Descrição

Tipo do Movimento:

Sentença

Descrição:

Ação proposta por [REDACTED] em face de [REDACTED] com vistas, em tutela antecipada com confirmação ao final, à abstenção do réu em alugar sua unidade para fins comerciais. Afirmá o autor que o réu é proprietário da unidade 501 do Condomínio com finalidade exclusivamente residencial. Ocorre que, em descumprimento à Convenção do Condomínio, vem explorando atividade comercial, informação que o Condomínio tomou conhecimento pelo site da 'Airbnb', em que o réu anuncia o apartamento para uso nas modalidades semanal e diária. Sustenta que tal fato tem perturbado a paz e sossego dos condôminos, pois na maioria das vezes a cobertura é alugada por pessoas que realizam festas. Aduz que, em abril/2015, foi enviada notificação extrajudicial e, em maio/2015, o réu reconheceu que aluga o apartamento por temporada e negou as locações diárias, embora não se trate de aluguel por temporada. Instruindo a inicial, vieram os documentos de fls. 12/73. Despacho liminar positivo às fls. 106/108; oportunidade em que foi deferido o pedido de tutela de urgência para determinar que o réu se abstivesse de alugar sua unidade imobiliária com fins comerciais, em especial para a realização de festas. Audiência de conciliação (art. 334 do CPC), conforme Assentada de fls. 127/128, em que não houve proposta de conciliação. Contestação às fls. 131/144, em que o réu alega que ao contrário do afirmado pelo Condomínio, o Airbnb não é 'um tipo de rede social destinada a locação de imóveis como se hotéis fossem', mas sim empresa séria que disponibiliza aos seus usuários uma plataforma online que permite o anúncio e a locação, por temporada, de imóveis, em um ambiente seguro e verificado. Refuta que sejam realizadas festas no apartamento e que haja risco à segurança dos condôminos. Acrescenta que tem uma filha que mora no exterior e, por isso, passa longas temporadas fora do Brasil, períodos em que disponibiliza, muitas vezes, o seu apartamento a amigos e familiares, a título gratuito. Sustenta que a locação por temporada não é vedada pela Convenção e que o Condomínio não trouxe nenhuma prova aos autos de que o alugou o seu apartamento 'para atividades ruidosas, ou a pessoas de maus costumes, ou ainda, as que se dêm ao vício da embriaguez', como consta na cláusula oitava. Às fls. 161 e 167, ante ao descumprimento da tutela, o réu foi condenado ao pagamento de multa de R\$ 30.000,00 e foi determinado o cumprimento da decisão, sob pena de majoração da multa para R\$ 50.000,00. Interposto agravo de instrumento pelo réu (fls. 180/207), foi negado provimento ao recurso, conforme acórdão de fls. 287/303. Às fls. 221/222, foi determinada a intimação do réu o cumprimento da tutela, no prazo de 24 horas, sob pena de majoração da multa única para R\$ 100.000,00 (cem mil reais) em caso de novo descumprimento, podendo incorrer na pena de litigância de má-fé a teor do disposto pelo art. 536, §3º, CPC. Réplica às fls. 246/251. Às fls. 274, 278 e 280, as partes se manifestaram em provas. Decisão de saneamento às fls. 305/306, em que foi deferida a produção de prova oral. Audiência de instrução e julgamento, conforme Assentada de fls. 349/356, em que foram ouvidas três testemunhas, sendo a indicada pelo réu como informante. Alegações finais às fls. 359/366 e 397/404. É O RELATÓRIO. DECIDO. In casu, impõe-se o julgamento de plano, na forma do art. 355, I do CPC, eis que maduro para sentença. Cinge-se a controvérsia nos efeitos junto aos demais condôminos da locação da unidade em berlinda pelo site 'Airbnb'. Dispõe a cláusula primeira da Convenção do Condomínio que 'Cada condômino poderá dispor e usar de sua respectiva unidade como melhor lhe aprouver, desde que não prejudique, incomode, ou cause danos aos demais condôminos; não prejudique a segurança e a solidez do mesmo; não infrinja as normas legais ou as disposições desta convenção, podendo ainda usar e gozar das partes comuns do edifício, desde que não impeça idêntico uso e gozo por parte dos demais condôminos' (fls. 49/50). Além disso, de acordo com a cláusula oitava: 'Cada condômino se obriga por si, seus familiares, sucessores ou inquilinos: a) - a guardar decoro e respeito no uso das coisas e partes comum, não usando nem permitindo que sejam usadas, bem como os respectivos apartamentos para fins diversos a que se destinem; b) - a não usar os respectivos apartamentos, nem alugá-los ou cedê-los para atividades ruidosas, ou a pessoas de maus costumes, ou ainda, as que se dêm ao vício de embriaguez' (fls. 52/53). No mesmo sentido, prevê o art. 1.335, I do CC ser direito do condômino 'usar, fruir e livremente dispor das suas unidades', mas também seu dever não utilizar suas partes 'de maneira prejudicial ao sossego, salubridade e segurança dos possuídores, ou aos bons costumes' (art. 1.336, IV, CC). Na hipótese, o anúncio da unidade disponível no sítio eletrônico do Airbnb demonstra que a mesma pode ser alugada com a escolha da data de entrada (check-in) e data de saída (check-out), de modo que as cobranças são feitas por diárias, com desconto para alugueis semanais e mensais. Evidente, portanto, que se trata de meio de hospedagem, definido, na forma do art. 23 da Lei nº 11.771/2008, a qual dispõe sobre a Política Nacional de Turismo, como: 'empreendimentos ou estabelecimentos, independentemente de sua forma de constituição, destinados a prestar serviços de alojamento temporário, ofertados em unidades de freqüência individual e de uso exclusivo do hóspede, bem como outros serviços necessários aos usuários, denominados de serviços de hospedagem, mediante adoção de instrumento contratual, tácito ou expresso, e cobrança de diária'. No mesmo sentido, dispõe o art. 55 do Decreto municipal nº 29.881/2008, que consolidou as Posturas da Cidade do Rio de Janeiro: 'São considerados estabelecimentos destinados à prestação de serviços de hospedagem os que ofereçam alojamento temporário para hóspedes, mediante adoção de contrato, tácito ou expresso, pela ocupação de unidade habitacional mobiliada e equipada, de uso exclusivo ou compartilhado, ou de área destinada à armação de barraca ou ao estacionamento de trailer ou motor-home, mediante cobrança de diária'. Houve, assim, violação à cláusula sétima da Convenção do Condomínio, segundo a qual: 'Sem prejuízo do disposto na cláusula PRIMEIRA, fica convencionado que o edifício [REDACTED] é destinado exclusivamente, ao uso residencial sendo vedado o uso, a conversão ou adaptação de seus apartamentos para quaisquer outros fins'. Não bastasse a violação às normas internas do Condomínio, é necessário, para o funcionamento de hospedagem, seja realizado cadastro no Ministério do Turismo (art. 23, §1º, Lei nº 11.771/2008), bem como registro na Empresa Brasileira de Turismo - EMBRATUR (art. 3º, Decreto 84.910, 1980), o que não foi feito. Outrossim, os Termos de Oitiva de Testemunha de fls. 352/355 demonstram que a prática comercial do réu tem causado insatisfação nos demais condôminos, além de causar prejuízos ao sossego, à salubridade e à segurança dos mesmos, eis que as testemunhas relataram que perceberam 'de forma clara uma rotatividade grande de pessoas', 'que aconteciam festas com barulho, circulação de pessoas sem respeito às regras do prédio' e 'que a locação começou a gerar incômodos pela quantidade de pessoas em curto espaço de tempo, além das festas'. Necessária, portanto, a ponderação do exercício do direito de propriedade com o direito ao sossego e à segurança dos condôminos, devendo prevalecer estes em detrimento daquele, à luz das circunstâncias do caso concreto. Diante do exposto, JULGO PROCEDENTE O PEDIDO, extinguindo o Feito com resolução do mérito, na forma do art. 487, I

do CPC, para CONFIRMAR as decisões de fls. 106/108, 161 e 167 e 221/222. Condeno o réu no pagamento das despesas processuais e dos honorários advocatícios, que fixo em 10% sobre o valor da condenação, na forma do art. 85, §2º, CPC. P.R.I.

[Imprimir](#)[Fechar](#)