



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA
DÉCIMA TERCEIRA CÂMARA CÍVEL

AGRADO INTERNO EM FACE DA DECISÃO MONOCRÁTICA PROFERIDA NA APELAÇÃO Nº 0287295-88.2020.8.19.0001

AGRAVANTE/APELANTE: _____

AGRAVADA/APELADA: _____

RELATOR: DESEMBARGADOR JUAREZ FERNANDES FOLHES

AGRADO INTERNO CONTRA A DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NEGOU PROVIMENTO À APELAÇÃO DO RÉU INTERPOSTA CONTRA A SENTENÇA DE PROCEDENCIA PARCIAL PROFERIDA NA AÇÃO ANULATÓRIA C/C OBRIGAÇÃO DE NÃO FAZER AJUIZADA EM FACE DO _____. ALEGA A AUTORA, ___, QUE É PROPRIETÁRIA DE APARTAMENTO NO CONDOMÍNIO. REQUER TUTELA DE URGÊNCIA PARA: (A) ASSEGURAR O SEU DIREITO DE LOCAÇÃO DO IMÓVEL POR TEMPORADA ATRAVÉS DA PLATAFORMA AIRBNB; (B) QUE O RÉU SE ABSTENHA DE COBRAR MULTAS EM DECORRÊNCIA DAS LOCAÇÕES; (C) QUE O RÉU SE ABSTENHA DE PROIBIR A FRUIÇÃO DO IMÓVEL PELOS LOCATÁRIOS. AO FINAL, REQUER: (I) A CONFIRMAÇÃO DA TUTELA; (II) QUE SEJA DECLARADA NULA A ASSEMBLEIA DE 09/11/2020 QUE IMPEDIU A LOCAÇÃO POR TEMPORADA; (III) QUE SEJA DECLARADA NULA TODA NORMA OU ASSEMBLEIA QUE IMPEÇA A LOCAÇÃO POR TEMPORADA. DECISÃO DEFERINDO A TUTELA DE URGÊNCIA. SENTENÇA JULGANDO PARCIALMENTE PROCEDENTE O PEDIDO. TUTELA DE URGÊNCIA TORNADA DEFINITIVA. DECLARAÇÃO DE NULIDADE TÃO SOMENTE DA ASSEMBLEIA DE 09/11/2020 NO QUE CONCERNE À VEDAÇÃO DE LOCAÇÃO POR TEMPORADA. APELAÇÃO DO CONDOMÍNIO/RÉU. REQUER A IMPROCEDÊNCIA TOTAL. DECISÃO MONOCRÁTICA DESTE RELATOR NEGANDO PROVIMENTO À APELAÇÃO. AGRADO INTERNO INTERPOSTO PELO CONDOMÍNIO RÉU. DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NÃO MERECE REFORMA. AGRADO INTERNO AMPARADO PELO ART. 1.021 DO CPC. DIREITO DE O CONDÔMINO/PROPRIETÁRIO USAR, FRUIR E DISPOR DE SUA UNIDADE DENTRO DOS LIMITES DA CONVENÇÃO E DA LEI, A TEOR DOS ART. 1.228 E 1.335 DO CÓDIGO CIVIL. INEXISTÊNCIA DE PROVA DE QUE A UNIDADE TENHA SIDO UTILIZADA DE FORMA IRREGULAR OU QUE OS LOCATÁRIOS TENHAM TRAZIDO TRANSTORNO A QUALQUER CONDÔMINO. CONTRATO FIRMADO COM A PLATAFORMA AIRBNB QUE TEM NATUREZA DE LOCAÇÃO POR TEMPORADA, A QUAL TEM AMPARO NO ART. 48 DA LEI 8.245/1991. NÍTIDA DISTINÇÃO DA LOCAÇÃO DE HOTELARIA/HOSPEDAGEM PREVISTA NA LEI 11.771/2008, QUE NÃO SE ADEQUA À HIPÓTESE. RESTRINGIR O DIREITO DE O PROPRIETÁRIO ALUGAR SEU IMÓVEL POR BREVES PERÍODOS É IR ALÉM DO PREVISTO NO



ORDENAMENTO JURÍDICO, DESVIRTUANDO A SISTEMÁTICA VIGENTE NAS RELAÇÕES PRIVADAS. ASSEMBLEIA QUE NÃO OBSERVOU O QUORUM NECESSÁRIO PARA DELIBERAÇÃO, A TEOR DO ART. 1.351 DO CÓDIGO CIVIL. NULIDADE QUE SE RECONHECE. PRECEDENTES JURISPRUDENCIAIS DESTA CORTE. NÃO PROVIMENTO DO AGRAVO INTERNO.

Visto, relatado e discutido o AGRAVO INTERNO nº 0287295-88.2020.8.19.0001, ACORDAM os Desembargadores da **Décima Terceira Câmara Cível** do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, por unanimidade de votos, em **NEGAR PROVIMENTO AO AGRAVO**, nos termos do voto do Desembargador Relator, como segue:

RELATÓRIO

Cuida-se de **AGRAVO INTERNO** do condomínio réu contra a decisão monocrática que negou provimento à sua apelação contra sentença de procedência parcial, proferida nos autos da “**AÇÃO ANULATÓRIA C/C OBRIGAÇÃO DE NÃO FAZER C/C TUTELA PROVISÓRIA**” ajuizada por __ (proprietária de unidade) em face do ___. A sentença julgou PARCIALMENTE PROCEDENTE O PEDIDO para confirmar a decisão que deferiu a tutela de urgência, tornando-a definitiva para vedar o Condomínio Réu: (i) de proibir a locação por temporada pela Autora, inclusive pela plataforma Airbnb; e (ii) de aplicar multas em desfavor da Autora, em decorrência da conduta de locar o imóvel por temporada, inclusive pela plataforma Airbnb (não havendo impedimento para a aplicação de penalidades quando os locatários cometem alguma infração às normas decorrente de locação por temporada, inclusive pela plataforma Airbnb; bem como para declarar a nulidade da decisão da assembleia de 09/11/2020, no que concerne à vedação da locação por temporada.

A sentença julgou parcialmente procedente o pedido considerando que “Pretende a autora lhe seja assegurada a locação do imóvel de sua propriedade por temporada e/ou pela plataforma Airbnb; que o condomínio se abstenha de cobrar multa em decorrência das locações por temporada ou pelo site Airbnb e de proibir a entrada, saída, gozo e fruição de todo e qualquer locatário do imóvel em questão; seja declarada nula a decisão da assembleia de 09/11/2020, que impediu a locação por temporada, assim como de toda e qualquer norma/decisão/assembleia que impeça a locação por temporada e/ou pela plataforma Airbnb. Alega o condomínio que a prática da hospedagem se iniciou durante a pandemia de Covid-19, o que expôs os moradores aos riscos da alta rotatividade de pessoas sem o atendimento às regras de segurança, tais como a necessidade de uso de máscara no interior do prédio. Afirma que a assembleia realizada em 09/11/2020 proibiu a hospedagem, e não, a locação por temporada, situações que não se confundem. Defende que a hospedagem através do site Airbnb caracteriza desvio da destinação da unidade. Com efeito, de acordo com segundo os artigos 1.314 e 1.335, inciso I, do CC/02, é direito do condômino usar e fruir livremente de sua unidade, observada sua destinação. O artigo 48, da Lei 8.245/1991, ao dispor acerca da locação dos imóveis urbanos, permite expressamente a locação por temporada, que não está expressamente vedada pela Convenção de



Condomínio. A propriedade encontra-se na categoria dos direitos fundamental, previsto na Constituição Federal (art. 5º, inciso XXII), de sorte que não é possível a sua restrição pela assembleia condominial sem que haja, ao menos, comprovação de mau uso da propriedade. O proprietário tem o direito de usar, fruir, dispor e gozar do seu imóvel, desde que haja respeito à função social da propriedade. Essa também é a exegese do artigo 1.228, do Código Civil. Não se nega que, tal como qualquer direito fundamental, o direito à propriedade não pode ser absoluto e ilimitado. Contudo, decerto que as restrições ao direito de propriedade devem ser proporcionais, razoáveis e justificadas. Não é possível impedir o livre exercício do direito de propriedade sem que haja plausibilidade na restrição. No caso, ao impedir o uso da locação por temporada, via plataforma Airbnb, a assembleia limitou excessivamente o exercício do direito de propriedade pela Autora, que o exerce de forma lícita. Isso porque a violação às regras do condomínio por parte dos locatários pode ser combatida com a aplicação de penalidades previstas na convenção (não em razão da locação em si, mas sim, de condutas contrárias às normas). Não há falar, ainda, em locação do imóvel para fins comerciais, que se refere ao modo de utilização do imóvel por quem o ocupa, como apontado na assembleia (fl. 85), mas de locação residencial por temporada. Ressalte-se que, diferentemente do que defende a parte Ré em sua contestação, através da plataforma Airbnb, ocorre locação por temporada, e não hospedagem. Há, simplesmente, a utilização de uma plataforma digital para anúncio do imóvel, ou seja, como forma de intermediar a locação. Não altera, pois, a natureza da locação. Demais disso, a fim de impedir a locação por temporada, mesmo que através da plataforma Airbnb, deverá haver alteração da Convenção de Condomínio, sendo, para tanto, necessário o quórum de aprovação de 2/3 dos votos dos condôminos, na forma do artigo 1.351 do CC, o que não ocorreu no caso vertente. Ainda, deve ser salientado que não houve qualquer indicação, na ata de assembleia, de condutas concretas dos locatários que tenham gerado transtornos aos condôminos. De qualquer sorte, os locatários são obrigados, por lei e pela convenção condominial, a cumprir as normas dos condomínios. Em caso de desrespeito às normas, então, caberá a aplicação de sanções, obedecido o disposto na convenção, como já salientado. No mesmo sentido: (...) A decisão que deferiu a tutela de urgência deve, pois, ser confirmada, tornando-se definitiva. Ainda, deve ser declarada a nulidade da decisão da assembleia de 09/11/2020, no que concerne à vedação da locação por temporada. Não há como acolher o pedido autoral no sentido de "declarar nula toda e qualquer norma/decisão/assembleia que impeça a locação por temporada e/ou pela plataforma Airbnb", eis que fato futuro e incerto. Não é possível declarar a nulidade do que sequer ocorreu. Ademais, não se deve obstar futuras decisões das assembleias condominiais, que atenderem ao quórum necessário para modificar a Convenção Condominial. A análise judicial deve ser a posteriori."

Eis o dispositivo da sentença:

"Pelo exposto, JULGO PROCEDENTE EM MAIOR PARTE o pedido autoral para: "1. confirmar a decisão que deferiu a tutela de urgência, tornando-a definitiva, e assim vedar o Condomínio Réu de: (i) de proibir a locação por temporada pela Autora, inclusive pela plataforma Airbnb; (ii) de aplicar multas em desfavor da Autora, em decorrência da conduta de locar o imóvel por temporada, inclusive



pela plataforma Airbnb (não havendo impedimento para a aplicação de penalidades quando os locatários cometem alguma infração às normas condominiais); (iii) de proibir a entrada, saída, gozo e fruição de todo e qualquer locatário do imóvel da Autora, em razão de vínculo decorrente de locação por temporada, inclusive pela plataforma Airbnb;"

"2. declarada a nulidade da decisão da assembleia de 09/11/2020, no que concerne à vedação da locação por temporada."

"Considerando que a parte autora sucumbiu minimamente nos seus pedidos, com escopo no parágrafo único, do artigo 86, do CPC, condeno a parte Ré ao pagamento da integralidade das custas processuais e dos honorários advocatícios, em favor do patrono da parte Autora, que fixo em 10% sobre o valor atualizado da causa, conforme disposto no art. 85, § 2º do CPC."

"Na forma do inciso I do artigo 229-A da Consolidação Normativa da Corregedoria-Geral de Justiça, acrescentado pelo Provimento 2/2013, ficam as partes desde logo intimadas para dizer se têm algo mais a requerer." "Após, dê-se baixa e arquivem-se, encaminhando-se à Central de Arquivamento, se necessário for. P.I." (fls. 366/371).

Embargos de declaração da autora às fls. 390/391, rejeitados pela decisão de fls. 406/407.

APELAÇÃO DO CONDOMÍNIO RÉU ÀS FLS. 46/422, alegando, em resumo: que a controvérsia gira em torno da licitude ou não de exploração, via rede mundial de computadores - plataforma Airbnb, entre outras, de negócio de hospedagem de terceiros, com alta rotatividade, por curto espaço de tempo, acomodados em partes fracionadas de uma mesma unidade de Condomínio edifício residencial; que a atípica hospedagem praticada pela autora, através de empresa contratada para exploração esbarra em disposição da Convenção; que a lei interna do Condomínio reza que "Os proprietários obrigam-se a: (...) g) "não usar, alugar, ceder os apartamentos para enfermarias, oficinas, e estabelecimentos comerciais de qualquer natureza."; que contrariando essa disposição da Convenção, a apelada firmou contrato de angariação e gestão de hospedagem, cujo objeto é o "AP 401", da "AV N. SENHORA DE COPACABANA NUMERO 1099", com o estabelecimento comercial "YESMILES TECNOLOGIA LTDA."; que como tal estabelecimento comercial angaria hóspedes para o apartamento da autora e gerencia as respectivas receitas, além de prestar serviços àqueles, o fim destinado ao bem é ilícito vis-à-vis da cláusula segunda da Convenção do Condomínio; que mesmo que se desconsidere que o contrato de angariação e gestão de hospedagem de espaços fracionados do "AP 401", da "AV N. SENHORA DE COPACABANA NUMERO 1099", com o estabelecimento comercial "YESMILES TECNOLOGIA LTDA." - por si só, viola a convenção, o que se admite apenas para argumentar, a r. sentença recorrida estaria, como está, equivocada; que em recente julgado pela Corte Especial, sua Quarta Turma decidiu, por maioria, que a hospedagem angariada, gerenciada e contratada via plataformas da rede mundial não se confunde com a modalidade de locação por temporada prevista nas lei especial do inquilinato; que seja porque o contrato de angariação e gestão de hospedagem, cujo objeto é o "AP 401", da "AV N. SENHORA DE COPACABANA NUMERO 1099", com o estabelecimento comercial "YESMILES TECNOLOGIA LTDA." viola a convenção do Condomínio/apelante;



seja porque a jurisprudência da Corte Uniformizadora do direito federal entende que a **hospedagem atípica em questão** não se enquadra em nenhuma das modalidades de locação previstas na lei do inquilinato, a r. sentença recorrida merece reforma.

Finaliza requerendo o provimento “*...para reformar a sentença recorrida, julgar improcedente o pedido inicial, invertendo os ônus sucumbenciais, como atos de singela JUSTIÇA.*”.

Contrarrazões às fls. 431/452, prestigiando o julgado.

Cota da Procuradoria de Justiça às fls. 460/461, manifestando a sua não intervenção no feito.

A decisão monocrática ora agravada (fls. 462/474) foi assim ementada:

APELAÇÃO CÍVEL. CONDOMÍNIO RESIDENCIAL. AÇÃO ANULATÓRIA C/C OBRIGAÇÃO DE NÃO FAZER AJUIZADA EM FACE DO CONDOMÍNIO ____. ALEGA A AUTORA QUE É PROPRIETÁRIA DE APARTAMENTO NO CONDOMÍNIO. REQUER TUTELA DE URGÊNCIA PARA: (A) ASSEGURAR O SEU DIREITO DE LOCAÇÃO DO IMÓVEL POR TEMPORADA ATRAVÉS DA PLATAFORMA AIRBNB; (B) QUE O RÉU SE ABSTENHA DE COBRAR MULTAS EM DECORRÊNCIA DAS LOCAÇÕES; (C) QUE O RÉU SE ABSTENHA DE PROIBIR A FRUIÇÃO DO IMÓVEL PELOS LOCATÁRIOS. AO FINAL, REQUER: (I) A CONFIRMAÇÃO DA TUTELA; (II) QUE SEJA DECLARADA NULA A ASSEMBLEIA DE 09/11/2020 QUE IMPEDIU A LOCAÇÃO POR TEMPORADA; (III) QUE SEJA DECLARADA NULA TODA NORMA OU ASSEMBLEIA QUE IMPEÇA A LOCAÇÃO POR TEMPORADA. DECISÃO DEFERINDO A TUTELA DE URGÊNCIA. SENTENÇA JULGANDO PARCIALMENTE PROCEDENTE O PEDIDO. TUTELA DE URGÊNCIA TORNADA DEFINITIVA. DECLARAÇÃO DE NULIDADE TÃO SOMENTE DA ASSEMBLEIA DE 09/11/2020 NO QUE CONCERNE À VEDAÇÃO DE LOCAÇÃO POR TEMPORADA. APELAÇÃO DO CONDOMÍNIO/RÉU. REQUER A IMPROCEDÊNCIA.

SENTENÇA QUE NÃO MERCE REFORMA. DIREITO DE O CONDÔMINO/PROPRIETÁRIO USAR, FRUIR E DISPOR DE SUA UNIDADE DENTRO DOS LIMITES DA CONVENÇÃO E DA LEI, A TEOR DOS ART. 1.228 E 1.335 DO CÓDIGO CIVIL. INEXISTÊNCIA DE PROVA DE QUE A UNIDADE TENHA SIDO UTILIZADA DE FORMA IRREGULAR OU QUE OS LOCATÁRIOS TENHAM TRAZIDO TRANSTORNO A QUALQUER CONDÔMINO. CONTRATO FIRMADO COM A PLATAFORMA AIRBNB QUE TEM NATUREZA DE LOCAÇÃO POR TEMPORADA, A QUAL TEM AMPARO NO ART. 48 DA LEI 8.245/1991. NÍTIDA DISTINÇÃO DA LOCAÇÃO DE HOTELARIA/HOSPEDAGEM PREVISTA NA LEI 11.771/2008, QUE NÃO SE ADEQUA À HIPÓTESE. RESTRINGIR O DIREITO DE O PROPRIETÁRIO ALUGAR SEU IMÓVEL POR BREVES PERÍODOS É IR ALÉM DO PREVISTO NO ORDENAMENTO JURÍDICO, DESVIRTUANDO A SISTEMÁTICA VIGENTE NAS RELAÇÕES PRIVADAS. ASSEMBLEIA QUE NÃO OBSERVOU O QUORUM NECESSÁRIO PARA DELIBERAÇÃO, A TEOR DO ART. 1.351 DO CÓDIGO CIVIL. NULIDADE QUE SE RECONHECE. PRECEDENTES JURISPRUDENCIAIS DESTA CORTE. NÃO PROVIMENTO DA APELAÇÃO.



Agravo Interno interposto pelo réu às fls. 476/486. Reitera as alegações recursais. Finaliza requerendo a retratação “...ou, se *distintamente o entender, levará o feito a julgamento, confiando o agravante/apelante em que o presente recurso será provido, para reverter o resultado alcançado no ato monocrático, julgando improcedente o pedido inicial, ajustando os ônus sucumbenciais, como ato de singela JUSTIÇA.*”

Decisão deste Relator às fls. 488, conhecendo do agravo interno e determinando a intimação da agravada.

Contrarrazões às fls. 490/511, prestigiando a decisão.

É o relatório.

VOTO

De início, menciono que se encontram presentes os requisitos de admissibilidade do recurso, que deve ser, por conseguinte, conhecido.

Contudo, o agravo interno, embora tenha efetivamente amparo no art. 1.021 do novo CPC, não merece prosperar.

Trata-se de agravo interno interposto pelo réu contra a decisão monocrática que negou provimento à sua apelação contra sentença, proferida nos autos da “**AÇÃO ANULATÓRIA C/C OBRIGAÇÃO DE NÃO FAZER C/C TUTELA PROVISÓRIA**” ajuizada por ___ em face do ___, que julgou parcialmente procedente o pedido para confirmar a decisão que deferiu a tutela de urgência, tornando-a definitiva para vedar o Condomínio Réu: (i) de proibir a locação por temporada pela Autora, inclusive pela plataforma Airbnb; e (ii) de aplicar multas em desfavor da Autora, em decorrência da conduta de locar o imóvel por temporada, inclusive pela plataforma Airbnb (não havendo impedimento para a aplicação de penalidades quando os locatários cometerem alguma infração às normas decorrente de locação por temporada, inclusive pela plataforma Airbnb; bem como para declarar a nulidade da decisão da assembleia de 09/11/2020, no que concerne à vedação da locação por temporada.

Ab initio, cabe esclarecer que a sentença foi publicada posteriormente à entrada em vigor do Novo Código de Processo Civil (18/03/2016).

Cinge-se a controvérsia recursal à análise da licitude da locação por temporada de unidade componente de condomínio edilício residencial através de plataformas digitais, bem como da legalidade da assembleia que impediu a locação por temporada.

Não assiste razão ao agravante/apelante.



Como cediço, dentre os direitos do proprietário está o de usufruir do bem, inclusive locando a terceiros por temporada, não podendo tal direito ser limitado pela Convenção nem pelo Regimento Interno do Condomínio, sob pena de indevida interferência e restrição no direito exclusivo de propriedade do condômino sobre a sua unidade residencial.

Em se tratando a hipótese de locação por temporada, cabe a análise e ponderação do direito de propriedade e dos direitos de vizinhança à luz do caso concreto. Leciona **FLAVIO TARTUCE** que:

“(...) a propriedade é o direito que alguém possui em relação a um bem determinado. Trata-se de um direito fundamental, protegido no art. 5.º, inc. XXII, da Constituição Federal, mas que deve sempre atender a uma função social, em prol de toda a coletividade. A propriedade é preenchida a partir dos atributos que constam do Código Civil de 2002 (art. 1.228), sem perder de vista outros direitos, sobretudo aqueles com substrato constitucional.” (TARTUCE. Flavio – Direito Civil – Volume 4 - Direito das coisas - 2017. p. 80)

Destarte, dentre as prerrogativas dos titulares do domínio insere-se a de **locar**, ou mesmo **dar em comodato, bem imóvel**, o que é indissociável do direito de propriedade. Vejamos o que o Código Civil prevê a respeito dos direitos de propriedade:

“Art. 1.228. O proprietário tem a faculdade de usar, gozar e dispor da coisa, e o direito de reavê-la do poder de quem quer que injustamente a possua ou detenha”.

Já com relação aos condomínios edilícios:

“Art. 1.335. São direitos do condômino:”

“I - usar, fruir e livremente dispor das suas unidades;”

“II - usar das partes comuns, conforme a sua destinação, e contanto que não exclua a utilização dos demais comproprietários;”

Deve ser esclarecido que as locações levadas a efeito pela apelada são realizadas através da plataforma on-line conhecida como “Airbnb” (fls. 08), a qual se destina ao compartilhamento de **imóveis e serviços de locação**, sendo um canal direto para negócios entre locadores e locatários, de forma simples e rápida, **por curtos períodos de tempo**.

Esse tipo de locação tem **natureza de locação por temporada e não de hotelaria/hospedagem**, que oferece serviços como recepção, limpeza, arrumação etc.

De acordo com a Lei 11.771/2008 que trata das **hospedagens para turismo**, em seus artigos 21 e 23, entende-se como os meios de hospedagem o empreendimento ou estabelecimentos prestadores de **serviços turísticos** que exercem atividades econômicas



relacionadas à cadeia do turismo, ou seja, que oferecem unidades de uso exclusivo ao hóspede aliada a outros serviços necessários ao usuário.

Existem fortes distinções entre um serviço de hospedagem/hotelaria e uma locação por temporada em prédio

residencial, como por exemplo: o porteiro não tem a função de recepcionista, um hotel possui toda a infraestrutura para controlar as hospedagens pelo registro e preenchimento da ficha dos hóspedes, conferência dos documentos, controle de acesso às áreas comuns, registro de imagem, quadro de funcionários apropriados, controle de chaves, etc.

Em contrapartida, a Lei n. 8.245/1991 dispõe acerca da locação por mais de 90 dias (art. 46), e da LOCAÇÃO POR TEMPORADA, PELO PERÍODO DE ATÉ 90 DIAS, sendo ambas de natureza residencial. Confira-se:

"Art. 48. Considera- se locação por 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."

Ressalte-se que a locação por curto espaço de tempo, com alguma rotatividade de inquilinos, não configura contrato de hospedagem ou afronta à destinação residencial do edifício.

Nesse sentido, segue a jurisprudência deste Tribunal de Justiça:

0127606-47.2016.8.19.0001 - APELAÇÃO - 1^a Ementa - Des(a). DENISE NICOLL SIMÕES - Julgamento: 03/09/2019 - QUINTA CÂMARA CÍVEL - APELAÇÃO CÍVEL. DIREITO CIVIL. CONTRATO FIRMADO POR MEIO DA PLATAFORMA DIGITAL "AIRBNB". NATUREZA JURÍDICA QUE SE ASSEMELHA A LOCAÇÃO POR TEMPORADA. PRETENSÃO AUTORAL DE IMPEDIR QUE UM DOS CONDÔMINOS PROMOVA LOCAÇÕES EM SUA UNIDADE QUE NÃO SE SUSTENTA. Ação ordinária na qual o Condomínio Autor pretende que o Réu, proprietário do apartamento 501 cesse as locações por meio da plataforma airbnb, argumentando que a mesma tem finalidade comercial, em descumprimento ao previsto na Convenção do Condomínio. Defende que o Demandado vem fazendo uso indevido da propriedade, desvirtuando a sua natureza. Sentença de procedência. Reforma que se impõe. Contrato firmado pelos usuários do airbnb tem natureza de locação por temporada e não de hotelaria/hospedagem. Não há qualquer ilegalidade no fato de um condômino promover a locação do seu apartamento a pessoas estranhas ao condomínio por curto período de tempo, como ocorre no caso dos autos. Restringir ou delimitar o direito do proprietário de alugar seu imóvel por breves períodos de tempo é ir além do previsto no ordenamento jurídico, desvirtuando a sistemática vigente nas relações privadas. Alegação de violação a direitos de vizinhança que devem ser comprovadas à luz do caso concreto. Na hipótese em comento, em que pese a alegação de que os



condôminos sofrem desde 2015 com as locações realizadas pelo Réu, a prova produzida limitou-se a dois depoimentos de moradores do prédio. Ausência de vedação na Convenção de condomínio. Pretensão autoral que, caso deferida, implicaria em violação a isonomia, proibindo tão-somente um dos proprietários a utilizar a plataforma.

RECURSO PROVIDO.

0002472-33.2017.8.19.0079 - APELAÇÃO - 1^a Ementa - Des(a). ANDRE EMILIO RIBEIRO VON MELENTOVYTCH - Julgamento: 06/10/2020 - VIGÉSIMA PRIMEIRA CÂMARA CÍVEL - APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE NÃO FAZER. CONDOMÍNIO. LOCAÇÃO POR TEMPORADA. SENTENÇA DE PARCIAL PROCEDÊNCIA PARA CONDENAR A PARTE RÉ A SE ABSTER DE UTILIZAR SUA UNIDADE DE FORMA NOCIVA E DE FORMA COMERCIAL/NÃO RESIDENCIAL DIVERSA DA PERMITIDA NA CONVENÇÃO. RECURSO DA PARTE RÉ. Preliminar que se rejeita. Arguição de nulidade da sentença que não merece prosperar. Segundo o entendimento da Corte Especial do STJ, "o princípio da identidade física do juiz não tem caráter absoluto". Assim, desde que não se vislumbre, no caso concreto, prejuízo a alguma das partes, é de se reconhecer como válida sentença proferida por juiz que não presidiu a instrução. Mérito. Cuida-se, em síntese, de ação de obrigação de não fazer c/c pedido de tutela de urgência na qual o Condomínio Autor pretende que o Réu/Apelante, cesse as locações por meio de hospedagem on-line, através de plataformas digitais tais como o 'AirBnb', argumentando que a mesma tem finalidade comercial, em descumprimento ao previsto na Convenção do Condomínio. Defende que o Demandado vem fazendo uso indevido da propriedade, desvirtuando a sua natureza, contrariando assim o disposto no regimento interno. Como cediço, entre os direitos do proprietário, está o direito de usufruir o bem, inclusive locando a terceiros, por temporada, não podendo tal direito ser limitado pela Convenção nem pelo Regimento Interno do Condomínio, sob pena de indevida interferência e restrição no direito exclusivo de propriedade do condômino sobre a sua unidade residencial. Dentre as prerrogativas dos titulares do domínio, insere-se a de locar, ou mesmo dar em comodato, bem imóvel. O que é indissociável do direito de propriedade. Inteligência dos arts. 1.228 e 1.335 do Código Civil. Deve ser esclarecido que as locações levadas a efeito pela apelante são realizadas através da plataforma on-line conhecida como "Airbnb", a qual destina-se ao compartilhamento de imóveis e serviços de locação, sendo um canal direto para negócios entre locadores e locatários, de forma simples e rápida, por curtos períodos de tempo. Esse tipo de locação, ao contrário do alegado na inicial, tem natureza de locação por temporada e não de hotelaria/hospedagem, que oferecem serviços como recepção, limpeza, arrumação etc. Locação por temporada encontra previsão legal no artigo 48 da Lei n.º 8.245/1991 e é aquela contratada por prazo não superior a 90 dias. Restringir ou limitar o direito do proprietário de alugar seu imóvel por breves períodos de tempo é ir além do previsto no ordenamento jurídico, desvirtuando a sistemática vigente nas relações privadas. É cediço que, mesmo que a propriedade seja exclusiva de seus titulares, por força do Código Civil de 2002, devem estes sempre utilizar e gozar dentro dos limites da Convenção Condominial e da Lei. Nesse diapasão, o Código Civil instituiu no inciso IV do



art. 1.336 os direitos de vizinhança relativos ao condomínio, vedando o uso da propriedade condominial com fins de prejudicar a saúde, o sossego e a segurança dos demais. Já o § único, do art. 1.337 do mesmo diploma legal preleciona que "O condômino ou possuidor que, por seu reiterado comportamento anti-social, gerar incompatibilidade de convivência com os demais condôminos ou possuidores, poderá ser constrangido a pagar multa correspondente ao déctuplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais, até ulterior deliberação da assembléia." Entendimento doutrinário no sentido de que "temos comportamento anti-social todas as vezes que o condômino ou possuidor assume comportamento nocivo à convivência com os demais comunheiros." Entretanto, compulsando as provas adunadas aos autos, não restou comprovado o uso indevido do imóvel, não havendo especificação de condutas indevidas pelos locatários, tampouco qualquer situação inóspita ou comportamento nocivo, criada no condomínio em função da locação do imóvel pertencente à apelante. Por fim, não se desconhece a possibilidade de alteração da convenção e a mudança da destinação das unidades, desde que observados os requisitos previstos no Código Civil. Todavia, não há notícias de alteração da convenção do condomínio nesse sentido. Ao contrário, em sua inicial sustenta que a cláusula - 3, como também da cláusula IV - 1, da convenção condominial preveem que as áreas privativas de propriedade dos condôminos destinam-se, exclusivamente, a atividades não comerciais, industriais ou profissionais, nem qualquer outro fim diverso do residencial. Repise-se, é vedada a locação comercial do imóvel em questão, mas não a locação por temporada, até porque, analisa-se a destinação do imóvel pelo fim que lhe é dado, que, no caso, é a moradia de turistas que visitam a cidade. Portanto, não restou demonstrado nos autos qualquer ilegalidade no fato de a apelante realizar a locação do seu apartamento a pessoas estranhas ao condomínio por curto período de tempo. Desse modo, a pretensão autoral de condenar a parte ré a abster-se de locar o imóvel por temporada, com fins residenciais, não merece prosperar. Sentença que se reforma. PROVIMENTO AO RECURSO.

Acresça-se que o fato de a autora ter contratada a empresa YESMILES TECNOLOGIA LTDA (fls. 46/48) de forma alguma representa violação à Convenção, mormente ao expresso na cláusula Segunda, item “g”, conforme entende o apelante, eis que ali se estabelece que *“Os proprietários obrigam-se a: (...) g) “não usar, alugar, ceder os apartamentos para enfermarias, oficinas, e estabelecimentos comerciais de qualquer natureza.”* (fls. 94)

A *inexistência* de violação às normas condominiais relativamente a essa contratação fica evidente quando se constata que o seu objeto é simplesmente a *intermediação entre a proprietária e o locatário*, inexistindo base para inferir, através da leitura do contrato, que a autora em algum momento cedeu, alugou ou franqueou o uso do imóvel à empresa referida para que ela ali estabelecesse a sede de suas transações comerciais, conforme denotam as considerações ali expressas:

“A Gestão de Hospedagem YesMiles é um serviço de intermediação e Gestão de Hospedagem por Temporada em que o CLIENTE é dono ou possui domínio sobre o imóvel objeto do contrato e o OPERADOR executa as atividades de equipar,



captar, relacionar, manter, supervisionar, coordenar, assear, desequipar e executar todas as ações necessárias à adequada Hospedagem de Pessoas por Temporada, proteção do patrimônio do cliente até a data da entrega do imóvel alugado, objetivando a melhor rentabilidade para o imóvel.” (fls. 46)

Observe-se que restringir ou limitar o direito do proprietário de alugar seu imóvel por breves períodos de tempo é ir além do previsto no ordenamento jurídico, desvirtuando a sistemática vigente nas relações privadas.

É cediço que, mesmo que a propriedade seja exclusiva de seus titulares, por força do Código Civil de 2002, *devem estes sempre utilizar e gozar dentro dos limites da Convenção Condominial e da Lei.*

Assim preleciona Nehme:

“A vida em condomínio apresenta diferenças que não são adaptáveis a todos os cidadãos, especialmente àqueles que se recusam a aceitar limitações ao seu direito de proprietário de uma unidade. Estas limitações não estão inseridas apenas no contexto das áreas comuns; abrangem também o uso da área privativa, interferindo no dia-a-dia do condômino.” (NEHME, Jorge Elias. Tutela de exclusão do condômino nocivo. Revista dos Tribunais, São Paulo, ano 91, v. 806, p. 45, 2002.)

Por certo, não há direito absoluto. Assim, aquele que não usa da sua propriedade de modo ordinário, segundo as condições normais da situação do imóvel, do tempo e do lugar, sem o respeito devido à esfera de ação e aos interesses dos vizinhos, estará incorrendo em abuso de direito.

Nesse diapasão, o Código Civil instituiu, no *inciso IV do art. 1.336*, os direitos de vizinhança relativos ao condomínio, vedando o uso da propriedade condominial ***com fins de prejudicar a saúde, o sossego e a segurança dos demais.***

Veja-se:

“Art. 1.336. São deveres do condômino: (...)"

“IV - dar às suas partes a mesma destinação que tem a edificação, e não as utilizar de maneira prejudicial ao sossego, salubridade e segurança dos possuidores, ou aos bons costumes.

Já o § único do art. 1.337 do mesmo diploma legal assim preleciona:

“Art. 1337. (...)"

“Parágrafo único. O condômino ou possuidor que, por seu reiterado comportamento antissocial, gerar incompatibilidade de convivência com os demais condôminos ou possuidores, poderá ser constrangido a pagar multa



correspondente ao décuplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais, até ulterior deliberação da assembleia.”

Viana demonstra que “*temos comportamento antissocial todas as vezes que o condômino ou possuidor assume comportamento nocivo à convivência com os demais comunheiros.*” (VIANA, Marco Aurélio da Silva. Manual do condomínio edilício: arts. 1.331 a 1.358 do código civil. Rio de Janeiro: Forense, 2009. p. 62. Livro Eletrônico.)

Sendo assim, a utilização irregular e nociva da unidade – desde que provada – poderá culminar em advertências, multas e demais sanções **nos termos do § 2º do art. 1.336 e parágrafo único do art. 1.337 do Código Civil**, assim como de previsões inseridas na Convenção do Condomínio, seja em caso de aluguel por temporada ou não.

Entretanto, compulsando as provas adunadas aos autos, **NÃO RESTOU COMPROVADO O USO INDEVIDO DO IMÓVEL**, não havendo especificação de condutas indevidas pelos locatários, **TAMPOUCO SITUAÇÃO INÓSPITA OU COMPORTAMENTO NOCIVO CRIADA NO CONDOMÍNIO EM FUNÇÃO DA LOCAÇÃO DO IMÓVEL PERTENCENTE À APELADA.**

Conclui-se que não restou demonstrado nos autos nenhuma ilegalidade no fato de a apelada realizar a locação do seu apartamento a pessoas estranhas ao condomínio por curto período de tempo, ainda que através do site Airbnb e da empresa YeSmile, **visto que isso não implica descumprimento à destinação residencial imposta na convenção do condomínio e é admitido pelo artigo 48 da Lei de Locação**, muito menos implica, por si só, em ofensa aos deveres de “*...utilizar de maneira prejudicial ao sossego, salubridade e segurança dos possuidores, ou aos bons costumes*” (art. 1336, IV, Cód. Civil).

Por fim, quanto à nulidade da assembleia de 09/11/2020, **que proibiu a prática de aluguel por temporada pelas unidades do condomínio a partir de 01/12/2020 (fls. 85/86)**, não se desconhece a possibilidade de alteração da convenção e a mudança da destinação das unidades, **desde que observados os requisitos previstos no Código Civil:**

“Art. 1.351. Depende da aprovação de 2/3 (dois terços) dos votos dos condôminos a alteração da convenção; a mudança da destinação do edifício, ou da unidade imobiliária, depende da aprovação pela unanimidade dos condôminos.”

Todavia, não ocorreu a observância do quórum legal necessário, **já que apenas 10 dos 24 condôminos compareceram, o que eiva de nulidade a deliberação,** merecendo ser ressaltado o fato de não ter havido indicação na ata da assembleia de qualquer conduta concreta dos locatários da autora que tenham causado transtorno aos condôminos, de forma a ensejar a aplicação de sanções por descumprimento a normas condominiais.



Nesse diapasão, verifica-se que o juízo singular deu adequada solução à lide, mostrando-se irretocável a sentença, que deve ser mantida nos seus termos.

Por tais motivos, voto no sentido de **NEGAR PROVIMENTO AO AGRAVO INTERNO**, mantendo a decisão monocrática agravada pelos seus próprios fundamentos.

Rio de Janeiro, na data da assinatura eletrônica.

DESEMBARGADOR JUAREZ FERNANDES FOLHES - RELATOR

