



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PARANÁ
9ª CÂMARA CÍVEL - PROJUDI
RUA MAUÁ, 920 - ALTO DA GLORIA - Curitiba/PR - CEP: 80.030-901

APELAÇÃO CÍVEL Nº 75000-50.2017.8.16.0014, DA 4ª VARA CÍVEL DE LONDRINA

APELANTE: CONDOMÍNIO SANTANA RESIDENCE

APELADO: MARCELO JOSÉ BACCARIN COSTA

RELATORA: DESª VILMA RÉGIA RAMOS DE REZENDE

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE ANULAÇÃO DE ASSEMBLEIA DE CONDOMÍNIO. ALTERAÇÃO DA CONVENÇÃO CONDOMINIAL, VEDANDO A LOCAÇÃO DAS UNIDADES AUTÔNOMAS POR QUALQUER PERÍODO INFERIOR A NOVENTA DIAS. POSSIBILIDADE. CESSÃO DO IMÓVEL DO AUTOR PARA LOCAÇÃO POR CURTÍSSIMO PRAZO VIA PLATAFORMA 'AIRBNB', QUE CONFIGURA EXPLORAÇÃO COMERCIAL DE HOSPEDAGEM. DESVIRTUAMENTO DA FINALIDADE RESIDENCIAL DO CONDOMÍNIO. COMPROMETIMENTO DO SOSSEGO E DA SEGURANÇA DOS DEMAIS PROPRIETÁRIOS. SENTENÇA REFORMADA.

RECURSO PROVIDO.

VISTOS, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº **75000-50.2017.8.16.0014**, oriundos da 4ª Vara Cível de Londrina, distribuídos a esta Nona Câmara Cível do TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARANÁ, onde figuram como Apelante **CONDOMÍNIO SANTANA RESIDENCE**, e como Apelado **MARCELO JOSÉ BACCARIN COSTA**.

RELATÓRIO

Trata-se de Apelação Cível, interposta contra a sentença (mov. 101.1) proferida nos autos da *Ação de Anulação de Assembleia Condominial c/c Obrigação de Não Fazer* promovida por **MARCELO**



JOSÉ BACCARIN COSTA em face do **CONDOMÍNIO SANTANA RESIDENCE**, que julgou precedente o pedido para o fim de declarar nulas as deliberações da Assembleia Geral Extraordinária objeto da demanda, que restringiu o prazo de locação para unidades autônomas.

Condenou o Réu ao pagamento integral das custas e despesas processuais, e dos honorários advocatícios da parte autora, arbitrados no valor de R\$ 2000,00 (dois mil reais).

Inconformado, o **CONDOMÍNIO SANTANA RESIDENCE** recorre (mov. 107.1), alegando, em apertada síntese, que o aluguel de unidades residenciais por ‘motores de busca de meios de hospedagem’, como é o caso do AIRBNB, *“trata claramente de hospedagem remunerada, em caráter de hotelaria”*, que desnatura a destinação do imóvel e torna *“ilegítimo e irregular o comportamento do condômino que tentar inserir a sua unidade nesse tipo de negócio para ganhar dinheiro”*.

Pondera que o direito de propriedade não é considerado como absoluto, podendo sofrer limitações impostas pela lei, seja para preservar o também direito de propriedade dos outros condôminos, seja para preservação dos direitos de vizinhança diante do uso indevido da propriedade.

Transcreve precedentes jurisprudenciais, argumentando que a prática de locação de curta estadia traz risco à segurança dos demais condôminos, devido à alta rotatividade e o rodízio de pessoas estranhas dentro do condomínio, e observa que apenas no mês de maio de 2017 foram 4 (quatro) locações para pessoas distintas.

Pontua que a votação para alteração da convenção e para restringir os alugueis com caráter de hospedagem, teve apenas 2 votos contrários de um total de 96 (noventa e seis) unidades representadas em assembleia, sendo um do próprio Recorrido.

Invoca o artigo 1.228, § 1º do Código Civil, pedindo a reforma da sentença, *“revertendo-se a nulidade das deliberações da Assembleia Geral Extraordinária objeto da presente demanda, ou seja, aquelas que restringiram o prazo de locação para unidades autônomas, com intuito de não permitir alugueis através de plataformas digitais”*.

O Apelado contrarrazoou o recurso (mov. 112.1).

É o relatório.

FUNDAMENTAÇÃO

O Apelante foi intimado da sentença em 04/03/2019 (mov. 104), e interpôs o recurso tempestivamente, em 26/03/2019 (mov. 107), acompanhado do comprovante de recolhimento das custas recursais (movs. 107.5/107.6).

Por reunir os demais requisitos e pressupostos de admissibilidade, deve o apelo ser recebido em



seu duplo efeito legal, e **conhecido**.

MARCELO JOSÉ BACCARIN COSTA ajuizou ação em face do **CONDOMÍNIO SANTANA RESIDENCE**, pretendendo fosse declarada nula a deliberação da Assembleia realizada em 09/08/2018, que alterou a redação do artigo 6º da Convenção do Condomínio, com o acréscimo de uma letra 'h' com a seguinte redação: *“Não alugar por temporada suas respectivas unidades por qualquer período inferior a 90 (noventa) dias”*.

O Juiz da causa concedeu antecipação de tutela ao Autor (mov. 19.1), *“no sentido de suspender as deliberações da assembleia do condomínio, especialmente, de limitação da utilização de sua unidade para locação mesmo que em locação inferior a noventa dias”*.

O **CONDOMÍNIO** interpôs o Agravo de Instrumento nº 3266-47.2018.8.16.0000, por meio do qual esta Câmara confirmou a liminar.

A sentença resolveu o ponto central da demanda, muito embora não tenha aprofundado outros argumentos da inicial (*“4.1 – o edital de convocação não ter sido entregue a todos os condôminos com o prazo de 10 (dez) dias de antecedência conforme prevê a convenção do condomínio; 4.2 – não prever de modo detalhado e especificado em edital de convocação quais os itens e quais as sugestões de alterações que seriam colocados em discussão na ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA; 4.3 – por não haver entre os presentes o quórum que autorizaria alteração na convenção bem como no regimento interno; 4.4 – por não constar na ata da ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA os itens que supostamente teriam sido discutidos, votados e aprovado as alterações na convenção bem como no regimento interno, limitando-se a constar de forma genérica e não compreensiva tão pouco explicativa das mencionadas alterações; 4.5 – ausência de procurações específicas dos condôminos ausentes conferindo poderes para serem representados na ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA datada do dia 09.08.2017, uma vez que a regularização desta representação está sendo realizada após a realização da assembleia, ferindo dispositivo da convenção coletiva do condomínio que exige que a procuração seja apresentada até a data da realização da ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA, fato este que não ocorreu”*).

Em vista de o Requerente não haver manifestado inconformismo em relação à validade do ato assemblear, sequer por meio de Embargos de Declaração, a matéria está preclusa, e por isso não será objeto de análise em grau de recurso.

A questão a ser respondida é bastante singela: o direito de livre disposição de um imóvel em condomínio prevalece diante da vontade do conjunto dos condôminos, que entenderam pela vedação ao aluguel das unidades privadas por temporadas inferiores a um determinado período?

O Agravo de Instrumento do Réu foi parcialmente provido porque a Câmara possuía um precedente no sentido de que a proibição afronta, em tese, o direito de propriedade, e que não havia efetiva demonstração do uso indevido ou desvio de finalidade do bem (TJPR - 9ª C.Cível - AC - 1602433-0 - Curitiba - Rel.: JOSÉ AUGUSTO GOMES ANICETO - Unânime - J. 23.02.2017).

Entretanto, nesse último biênio a discussão avançou, e o colegiado modificou o seu entendimento.



Firmou-se a convicção no sentido de que as disposições da Convenção e o Regimento Interno do Condomínio se sobrepõem a certas liberdades dos condôminos isoladamente, entre elas, a possibilidade de utilizar a unidade para locação de curtíssima estadia.

Em primeiro lugar, porque não há dúvidas de que o interesse e a vontade da maioria têm força lei entre os coproprietários. Por exemplo, é lícito à assembleia dispor sobre o uso das áreas comuns – salão de festas, churrasqueira, piscina, *playground* etc. – quando solicitado por um dos condôminos, em certos horários preestabelecidos mediante reserva, ainda que em detrimento da liberdade dos demais.

Depois, porque há casos onde a finalidade de utilização do imóvel é desvirtuada. Percebe-se do artigo 2º da Convenção do Condomínio (mov. 50.2), que os imóveis do **CONDOMÍNIO SANTANA RESIDENCE** destinam *para uso exclusivamente residencial*.

Ocorre que os serviços de intermediação para compartilhamento de imóveis, notadamente a plataforma “**Airbnb**”, dedicam-se – conforme a própria descrição da empresa – prestam-se sobretudo à locação para *hospedagem de turismo*, que é regulada por normas legais específicas.

O artigo 23, § 1º da Lei n. 11.771/08 (Lei do Turismo), estabelece:

“Dos meios de hospedagem:

Art. 23. Consideram-se meios de hospedagem os empreendimentos ou estabelecimentos, independentemente de sua forma de constituição, destinados a prestar serviço de alojamento temporário, ofertados em unidades de frequência 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.

§ 1º Os empreendimentos ou estabelecimentos de hospedagem que explorem ou administrem, em condomínios residenciais, a prestação de serviço de hospedagem em unidades mobiliadas e equipadas, bem como outros serviços oferecidos a hóspedes, estão sujeitos ao cadastro de que trata esta lei e ao seu regulamento”.

O **Airbnb** se apresenta em seu domínio na rede mundial de computadores (<https://www.airbnb.com.br/>) como um *facilitador de meios de hospedagem*. Ora, a natureza de *hospedagem* não é compatível com a finalidade residencial do Condomínio, expressa pela vontade quase unânime dos condôminos (movs. 50.5/50.6).

Por certo que ao adquirir os imóveis, seus proprietários esperavam a tranquilidade, o sossego e a proteção de um conjunto de moradias de caráter permanente, e não de um hotel ou resort. Soubessem da possibilidade de outro condômino vir a explorar comercialmente o imóvel dele nas condições que ora se discute, talvez não o tivessem feito.

A locação residencial (artigo 46 da Lei nº 8.245/91) é ordinariamente efetuada para médio prazo, entre um e três anos, prorrogáveis; isso traz como efeito a convivência do locatário com seus vizinhos, que mesmo temporários, acabam por criar laços de confiança e respeito. Na locação por um, três ou seis



dias, os outros condôminos sequer têm tempo para conhecer o recém-chegado, o que compromete principalmente a segurança do condomínio quanto a entrada e permanência de pessoas estranhas, visto que não se sabe se são locadores temporários, visitantes ou invasores.

Já a norma do artigo 48 da Lei nº 8.245/91 considera 'locação para temporada' ***“aquela destinada à residência temporária do locatário, para prática de lazer, realização de cursos, tratamento de saúde, feitura de obras em seu imóvel, e outros fatos que decorrem tão-somente de determinado tempo, e contratada por prazo não superior a noventa dias”***.

Parece evidente que ao tempo da confecção da lei, quando a *internet* ainda era muito incipiente, a *mens legis* sequer supunha que a “normalidade” da vida seria tão afetada por serviços globais em tempo real, transformando certos imóveis localizados em condomínios em verdadeiros hotéis, tal a rotatividade em alguns deles. Veja-se a jurisprudência mais contemporânea sobre o tema:

“APELAÇÃO CÍVEL - LOCAÇÃO DE IMÓVEL RESIDENCIAL VIA APLICATIVO ‘AIRBNB’ PELA AUTORA – VEDAÇÃO DE LOCAÇÃO DIÁRIA DETERMINADA PELO CONDOMÍNIO – REGIMENTO INTERNO E CONVENÇÃO DO CONDOMÍNIO QUE PREVÊ DESTINAÇÃO RIGOROSAMENTE RESIDENCIAL E FAMILIAR – LOCAÇÃO VIA ‘AIRBNB’ QUE POSSUI FINALIDADE DE HOSPEDAGEM, RELACIONADA A TURISMO – FINALIDADE QUE DESTOA DAQUELA PREVISTA NO REGIMENTO INTERNO – AÇÃO JULGADA IMPROCEDENTE – RECURSO DESPROVIDO”.

(TJPR - 9ª C.Cível - 0007302-35.2018.8.16.0194 - Curitiba - Rel.: Desembargador **DOMINGOS JOSÉ PERFETTO** - J. 01.08.2019).

“AGRAVO DE INSTRUMENTO. TUTELA DE URGÊNCIA DEFERIDA NA ORIGEM. LOCAÇÃO DE IMÓVEL RESIDENCIAL VIA APLICATIVO ‘AIRBNB’ PELA AGRAVADA. VEDAÇÃO AFIRMADA EM ASSEMBLEIA CONDOMINIAL. CONVENÇÃO E REGIMENTO DO CONDOMÍNIO QUE PREVÊ DESTINAÇÃO EXCLUSIVAMENTE RESIDENCIAL. TESE DE ABUSIVIDADE DA LIMITAÇÃO. AUSÊNCIA DE PROBABILIDADE DO DIREITO. DECISÃO REFORMADA. RECURSO PROVIDO”.

(TJPR - 8ª C.Cível - 0020236-25.2018.8.16.0000 - Curitiba - Rel.: Desembargador **CLAYTON DE ALBUQUERQUE MARANHÃO** - J. 18.10.2018).

“APELAÇÃO CÍVEL. CONDOMÍNIO. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER CUMULADA COM INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. PRELIMINAR CONTRARRECURSAL. ILEGITIMIDADE ATIVA REJEIÇÃO. MÉRITO. DESRESPEITO À CLÁUSULA DE QUÓRUM. INOVAÇÃO RECURSAL. NÃO CONHECIMENTO DO RECURSO NESTE TÓPICO. PROIBIÇÃO DE ALUGUEL DE UM DOS QUARTOS DO APARTAMENTO DA COAUTORA VIA AIRBNB. SOBERANIA DAS DECISÕES TOMADAS EM ASSEMBLEIA. SENTENÇA INTEGRALMENTE MANTIDA. (...) Proibição de aluguel de um dos quartos do apartamento da coautora via Airbnb. Soberania das decisões tomadas em assembleia. As decisões tomadas em assembleia geral são soberanas, na medida em que obrigam todos os condôminos, sobretudo quando não afrontam a lei ou a anterior minuta de convenção do condomínio. Sentença mantida na sua integralidade. REJEITARAM A PRELIMINAR CONTRARRECURSAL E CONHECERAM EM PARTE DO RECURSO DE APELAÇÃO E NESTA NEGARAM PROVIMENTO. UNÂNIME”.

(Apelação Cível, Nº 70080920614, Décima Sétima Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: **GIOVANNI CONTI**, Julgado em: 23-05-2019).



“APELAÇÃO – CONDOMÍNIO – Pretensão autoral voltada à declaração de nulidade de Assembleia Geral Extraordinária que decidiu, por maioria dos votos, pela vedação quanto à locação por períodos inferiores a 180 dias – Sentença de improcedência - Como é cediço, um dos direitos basilares dos condôminos é o de usufruir livremente de suas unidades, desde que o façam de acordo com a destinação do bem e sem excluir o direito dos demais possuidores (art. 1.335, I e II, do Código Civil) – É certo, todavia, que o direito de propriedade do condômino tem que se harmonizar com o direito da coletividade, fato que viabiliza a imposição de restrições ao direito de propriedade, desde que tendentes à preservação dos interesses dos demais proprietários – Locação do imóvel por curtos períodos através de site "airbnb" que implica no desvio da finalidade do condomínio e na maior rotatividade de pessoas e conseqüente fragilização da segurança – Sentença mantida - Recurso não provido”.

(TJSP; Apelação Cível 1109273-58.2018.8.26.0100; Relator (a): **JOSÉ AUGUSTO GENOFRE MARTINS**; Órgão Julgador: 31ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 6ª Vara Cível; Data do Julgamento: 09/08/2019; Data de Registro: 09/08/2019).

“AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE NÃO FAZER – LOCAÇÃO DE CURTA TEMPORADA EM CONDOMÍNIO RESIDENCIAL - CONVENÇÃO E REGULAMENTO DO CONDOMÍNIO QUE DETERMINAM QUE O USO DAS UNIDADES AUTÔNOMAS DEVE SER ESTRITAMENTE RESIDENCIAL E FAMILIAR, PROIBIDA A UTILIZAÇÃO DAS UNIDADES AUTÔNOMAS COMO HOSPEDAGEM – USO DAS UNIDADES DA RÉ COMO HOSPEDAGEM DE CURTA TEMPORADA – NÃO CABIMENTO – PROCEDÊNCIA DA AÇÃO – SENTENÇA REFORMADA – APELAÇÃO PROVIDA”.

(TJSP; Apelação Cível 1016502-58.2018.8.26.0004; Relator (a): **EROS PICELI**; Órgão Julgador: 33ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional IV - Lapa - 4ª Vara Cível; Data do Julgamento: 25/07/2019; Data de Registro: 26/07/2019).

Concluo que a 'locação' pela plataforma **“Airbnb”** (e outras assemelhadas) configura hospedagem, e por isso viola as normas dos artigos 1.228, § 1º (**“O direito de propriedade deve ser exercido em consonância com as suas finalidades econômicas e sociais”**), e 1.336, inciso IV do Código Civil (**“São deveres do condômino 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”**).

À luz do exposto, voto por **dar provimento** ao recurso, considerando prequestionada toda a matéria nele suscitada.

Com a reforma da sentença para o fim de declarar improcedente o pedido, invertem-se os ônus de sucumbência, ficando a cargo do Autor/Apelado o pagamento integral das custas e despesas processuais, e honorários do patrono da Ré/Apelante, mantido em R\$ 2.000,00 (dois mil reais) frente ao que dispõe o artigo 85, § 8º do Código de Processo Civil.

DISPOSITIVO

Ante o exposto, acordam os Desembargadores da 9ª Câmara Cível do TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO PARANÁ, por unanimidade de votos, em julgar CONHECIDO O RECURSO DE PARTE E PROVIDO o recurso de CONDOMÍNIO SANTANA RESIDENCE.



O julgamento foi presidido pelo (a) Desembargador Luis Sérgio Swiech, com voto, e dele participaram Desembargadora Vilma Régia Ramos De Rezende (relator) e Desembargador Domingos José Peretto.

Curitiba, 12 de setembro de 2019

Vilma Régia Ramos de Rezende

DESEMBARGADORA RELATORA

lx/vr

