

Vistos, etc...

Trata-se de recurso de agravo de instrumento, com pedido de tutela recursal, que ora passo a apreciar.

A discussão, em breves linhas, discorre sobre o direito do proprietário em alugar um imóvel por temporada de curta duração, através da rede de computadores, sendo o caso em tela de locação pela rede "Airbnb".

Analisando-se a farta documentação acostada aos autos, nota-se que se trata de um prédio residencial que não conta com portaria dotada de funcionário específico (porteiro), sendo certo que há vários relatos dos demais moradores com reclamações pelo uso nocivo que os locatários vêm fazendo das partes comuns do prédio.

As reclamações podem ser vistas não só das atas de assembleias condominiais, como, por exemplo, aquela retratada em fls. 89 e seguintes, realizada em 03/08/2019 ou outra retratada em fls. 103 e seguintes, datada de 10/01/2019 e, por fim, aquela de fls. 95 e seguintes, datada de 17/01/2019, onde inclusive foi alterada a convenção condominial para que "as locações por temporada dos apartamentos do condomínio somente poderão ocorrer pelo prazo mínimo de 30 (trinta) dias e para um número não superior a 06 pessoas por vez".

Além desses documentos não se pode deixar de observar também o conteúdo de fls. 170 e seguintes, onde constam várias reclamações de moradores no livro próprio do condomínio, sobre os transtornos que os locatários vem realizando no imóvel.

Há, portanto, elementos que em *prima facie* evidenciam o uso nocivo da propriedade por parte dos locatários em desfavor dos demais condôminos e a falta de controle do proprietário sobre tais locatários.

Não se desconsidera o direito do proprietário em poder usar, gozar e fruir do bem que lhe pertence, aí incluído o direito de locar o bem. Mas todo e qualquer direito deve ser exercido nos limites da função social que lhe é correlata.

Por isso o texto normativo do art. 1.228 do Código Civil preconiza que o direito de propriedade deve ser exercido em consonância com as finalidades sociais, dentre outras e mais o que consta do art. 1.336 do mesmo diploma legal que é dever de todo o condômino não utilizar sua propriedade de maneira prejudicial ao sossego, salubridade e segurança dos demais, deve ser concedida a pretendida tutela recursal.

Ante o exposto, defiro parcialmente a tutela recursal para determinar que os agravados se abstenham de alugar o apartamento 101 da Rua Aníbal de Mendonça, nº 22 para fins de locação por diária em período inferior a 30 (trinta) dias e limitado sempre ao uso de, no máximo, 06 (seis) pessoas por vez, através da plataforma Airbnb ou outras similares.

A presente decisão valerá para as futuras locações a partir desta data, ressalvando-se as locações já em curso efetivo, evitando-se assim prejudicar terceiros que já estejam na posse do imóvel, alcançando, porém, locações porventura já realizadas mas que ainda não se iniciaram de fato.

Em caso de descumprimento da presente ordem, fixo multa diária no valor de R\$2.000,00 (dois mil reais).

Intime-se a parte agravada para responder ao presente recurso.

Dê-se ciência ao juízo *a quo*, para imediato cumprimento desta medida, intimando-se pessoalmente o réu para tanto.

Rio de Janeiro, 21 de fevereiro de 2019.

***JDS. DES. RICARDO ALBERTO PEREIRA***

***Relator***