



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
São Paulo

**Registro: 2021.0000979020**

**ACÓRDÃO**

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1000852-42.2021.8.26.0011, da Comarca de São Paulo, em que é apelante CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MOSAICO, é apelado MATEUS DA SILVA POSCA.

**ACORDAM**, em 34ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Deram provimento ao recurso. V. U.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores CRISTINA ZUCCHI (Presidente sem voto), DJALMA LOFRANO FILHO E GOMES VARJÃO.

São Paulo, 29 de novembro de 2021.

**L. G. COSTA WAGNER**  
**RELATOR**  
Assinatura Eletrônica



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
São Paulo

**Apelação Cível nº 1000852-42.2021.8.26.0011**

**Apelante: Condomínio Edifício Mosaico**

**Apelado: Mateus da Silva Posca**

**Comarca: São Paulo**

**Voto nº 14.118**

Apelação. Ação de obrigação de não fazer c./c. tutela de urgência objetivando que o condomínio se abstenha de proibir o Autor de realizar anúncios e de alugar seu imóvel por temporada por meio de plataformas digitais do tipo “Brazilian Corner”, “Airbnb” ou assemelhados. Sentença de procedência da ação. Necessidade de reforma. Preliminar de cerceamento de defesa afastada. O sistema de reserva de imóveis através de plataformas digitais do tipo “Airbnb” e “Brazilian Corner”, é caracterizado como uma espécie de contrato atípico de hospedagem e não se confunde com locação por temporada. Convenção de Condomínio que contém previsão expressa de destinação exclusivamente residencial das unidades condominiais, sendo impossível a sua utilização para atividade de hospedagem remunerada. Desvirtuamento da natureza residencial do condomínio. Alta rotatividade de pessoas que oferece risco ao sossego e segurança dos demais condôminos. Inteligência do art. 1336, IV, do CC. Precedentes do STJ e desta Corte Paulista. Multa condominial corretamente aplicada. Sentença reformada. Sucumbência alterada. RECURSO PROVIDO.

## **I – Relatório**

Trata-se de recurso de apelação interposto contra a sentença de fls. 219/226, que julgou procedente a ação de obrigação de não fazer c./c. tutela de urgência promovida por Mateus da Silva Posca em face do Condomínio Mosaico, nos seguintes termos:

*“Ante ao exposto, **JULGO PROCEDENTE** a presente ação, e julgo extinto o feito com fulcro no art. 487, inciso I, do Código de Processo Civil, para condenar o réu na obrigação de não fazer, consistente na abstenção do condomínio de proibir ou restringir a locação por temporada (art. 48 da Lei 8.245/91) e anular a multa de R\$ 1.845,54 (mil oitocentos e quarenta e cinco reais e cinquenta e quatro centavos) aplicada ao autor em razão das locações.*

*Em face da sucumbência do réu, condeno-o ao pagamento de custas e despesas processuais, bem como honorários advocatícios que arbitro em 10% do valor da causa”.*



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
São Paulo

Irresignado, recorreu o condomínio Réu, ora Apelante, arguindo, em sede preliminar, cerceamento de defesa em razão do julgamento antecipado da lide, sob o argumento de que a fase instrutória seria indispensável para a descaracterização da alegada locação por temporada.

Aduziu que seria necessária a produção de prova testemunhal a fim de se demonstrar que a hipótese dos autos trata-se de verdadeiro contrato de hospedagem, com alta rotatividade de pessoas e curto espaço de tempo, bem como, para demonstração de que os condôminos sentem-se bastante incomodados com tal situação.

Insistiu na alegação de que a prática realizada pelo Autor nem de longe se trata de um simples aluguel de temporada, configurando prestação de serviços análoga aos de serviço hoteleiro, expressamente proibido pela Convenção de Condomínio.

Alegou que o Autor, para atrair clientes, anunciava como atrativos os espaços comuns do condomínio, como por exemplo, vagas de garagem, academia, piscina externa, sauna, sala de crianças, salão de jogos e sala de massagem e que num período de 6 (seis) meses, ocorreram mais de 36 (trinta e seis) reservas, com uma grande quantidade de hóspedes por apenas uma ou duas noites, o que gerou altíssima rotatividade de terceiros completamente desconhecidos circulando pelo condomínio, isso tudo em plena pandemia ocasionada pelo vírus Covid-19, momento em que as regras de distanciamento social são necessárias, bem como, a redução de circulação de pessoas nas áreas comuns em prol de resguardar a saúde de todos os moradores.

Afirmou que, sem qualquer bom senso, o Autor continuou alugando sua unidade condominial, com alta frequência e com hospedagens que chegaram até 8 (oito) pessoas em um único apartamento, asseverando que alguns hóspedes, inclusive, comportavam-se de maneira inadequada, o que gerou diversas reclamações de outros condôminos.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
São Paulo

Sustentou que a locação de unidades condominiais em curto período por meio de plataformas digitais diverge da atividade enquadrada no art. 48 da Lei nº 8.245/91 e que a locação por temporada não é sinônimo de hospedagem, tecendo considerações a respeito da diferença entre os dois institutos.

Ressaltou que as hospedagens realizadas pelo autor se caracterizam por não haver períodos de “descanso” entre uma locação e outra, já que há novas pessoas ingressando no condomínio quase todos os dias e que há inúmeras locações de apenas 1 (um) dia, o que denota o elevado grau de rotatividade, assemelhando-se a um quarto de pousada ou de um hostel/motel de curtíssima permanência.

Insistiu na tese de que o imóvel vem sendo utilizado para fins diversos do residencial e que em 6 (seis) meses, aproximadamente 164 (cento e sessenta e quatro) pessoas utilizaram as áreas comuns do prédio (academia, piscina e brinquedoteca), gerando uma alta circulação de pessoas totalmente estranhas ao condomínio que tem finalidade estritamente residencial.

Anexou fotografias com o intuito de demonstrar que o Autor, ao contrário do que afirma, não está locando seu imóvel para temporada, realizando anúncios na plataforma digital como se fosse um quarto de hotel, oferecendo, inclusive, itens de higiene pessoal (toalhas, sabonetes, xampu, etc.), além de secador de cabelo, roupa de cama, travesseiros e produtos de limpeza, o que, segundo sua ótica, não faz o menor sentido em se tratando de contrato de locação para temporada.

Argumentou que o próprio site da Brazilian Corner, plataforma onde o Autor realiza os anúncios de seu apartamento, informa que o objetivo é proporcionar aos assinantes um espaço para encontrar imóveis a fim de se hospedarem durante as viagens de lazer ou negócios contando com a disponibilização de serviços essenciais também oferecidos em *flats* e hotéis, como por exemplo, *internet*, *mobília*, *segurança*, produtos de higiene pessoal, entre outros.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
São Paulo

Arguiu que, independentemente da nomenclatura do contrato anexado às fls. 95/102, na realidade, empresas como a contratada pelo Autor utilizam-se dos apartamentos anunciados como verdadeiros hotéis ou *flats*, sendo certo, inclusive, que denominam seus clientes de “hóspedes”, cobram diárias, disponibilizam os serviços de limpeza, manutenção do apartamento, arrumação e limpeza, valendo-se, ainda, de toda a infraestrutura do condomínio para proporcionar comodidades similares a de um hotel, com preço mais acessível.

Defendeu a legalidade da multa imposta e requereu, por fim, o provimento do recurso interposto com a consequente reforma da sentença.

Recurso tempestivo e devidamente preparado.

O Autor apresentou contrarrazões, pugnando pela manutenção da sentença.

É a síntese do necessário.

## **II – Fundamentação**

O recurso de apelação interposto comporta provimento.

Adoto o relatório da sentença:

“Vistos.

Trata-se de ação de obrigação de não fazer c/c tutela de urgência movida por **MATEUS DA SILVA POSCA** em face de **CONDOMÍNIO MOSAICO**.

Aduz o autor que é proprietário de apartamento (unidade 14) localizado no condomínio réu, e em razão de dificuldade de vender ou alugar o imóvel de forma convencional, começou a alugar através de “contrato de locação por temporada”, sendo tal prática permitida pela Convenção do Condomínio, na “cláusula sétima”, itens “A” e “C”, pelo artigo 1.135 do Código Civil e pelo artigo 48 da Lei nº 8.245/1991.

Alega que a divulgação da locação ocorre pela internet, em portais como Airbnb, Booking e Alugue Temporada, para conseguir locatários com interesse em contratos com prazos inferiores a 90 dias.

Outrossim, aduz que as locações de temporada são realizadas



# TRIBUNAL DE JUSTIÇA

## PODER JUDICIÁRIO

### São Paulo

conforme determinam as leis e normas do condomínio réu e com as prévias instruções aos locatários a respeito da boa convivência e cumprimento de regras.

Todavia, aduz que o réu, através do síndico e da administradora, emitiu “Notificação Extrajudicial” datada de 13/01/2021, com o objetivo de notificar o autor para que imediatamente, sob pena de multa, parasse de veicular nas plataformas digitais a locação de seu apartamento (unidade 14), bem como parasse de alugar a unidade pelas respectivas plataformas digitais.

Aduz que, em resposta, enviou contranotificação ao réu, alegando que a proibição do aluguel pelas plataformas digitais, sem qualquer impedimento da Convenção do Condomínio, era equivocada, visto que não alterava o caráter residencial do condomínio, conforme entendimento do TJSP.

Alega que, no dia 26/01/2021, o condomínio respondeu a contranotificação através de seu advogado, reafirmando os termos da “Notificação Extrajudicial”, juntamente com uma multa no valor de R\$ 1.845,54 (mil oitocentos e quarenta e cinco reais e cinquenta e quatro centavos), sem a explicação do devido motivo da aplicação da penalidade.

No mérito, o autor alega que houve injusta violação dos seus direitos, diante das condutas do condomínio, visto que esse foi contra os artigos 1.228 e 1.335 do Código Civil, os quais dispõem que o proprietário tem a faculdade de usar, gozar e dispor da coisa, bem como usar e fruir livremente de sua unidade no condomínio.

Ademais, alega que na própria Convenção do Condomínio réu, há a expressa permissão para que o condômino possa usar, gozar e dispor de sua unidade, assim como alugá-la independente da anuência dos demais condôminos.

Outrossim, aduz o autor que realiza apenas “locação por temporada”, não podendo ser confundida com a “prestação de serviços de hospedagem”, a qual é realizada por empresas, que além do alojamento oferecem um conjunto de serviços regulares ao cliente, tais como cardápio da cozinha, arrumadeira e manobrista.

Assim, entende que o condomínio réu não possui o direito de contestar e proibir o autor de realizar as locações temporárias, tampouco interferir nos prazos das locações, visto que estas não são uma atividade comercial, pois não alteram o caráter residencial do condomínio, e são realizadas de acordo com a Lei Federal que a define (artigo 48 da Lei nº 8.245/1991).

No mais, alega que mesmo com o momento de Pandemia de Covid-19, em nenhum dos decretos estaduais ou federais foi suspenso o direito de locação por temporada.

Requer, desta feita, seja anulada a multa condominial no valor de R\$ 1.845,54 (mil oitocentos e quarenta e cinco reais e cinquenta e quatro centavos) e que o réu se abstenha de proibir as locações por temporada.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
São Paulo

Liminarmente, pleiteia a concessão da tutela antecipada de urgência, para determinar que o condomínio réu se abstenha de proibir que o autor realize anúncios, alugue ou permita que terceiros possam alugar por temporada sua unidade 14, por meio das plataformas digitais, e que sejam suspensos o efeito da multa aplicada, até o trânsito em julgado da ação, sob pena de pagamento de multa diária a ser arbitrada pelo Juízo.

No mais, pleiteia a condenação do réu ao pagamento de despesas e custas processuais, bem como honorários de sucumbência, a serem arbitrados pelo Juízo.

Deu-se à causa valor de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais).

Na decisão de fls. 111/112, complementada a fls. 146/149, foi deferida a tutela antecipada pleiteada.

Regularmente citado, o réu apresentou contestação a fls. 153/177.

Inicialmente, o réu fundamenta suas premissas das razões pelas quais a ação deve ser julgada improcedente, ao fazer uso da Convenção do Condomínio e do Regulamento Interno, os quais dispõem que as unidades são de uso residencial, sendo proibido nelas instalar hospedarias, e comprometer o sossego, segurança, salubridade e higiene dos demais condôminos.

No mérito, alega que o autor, na prática utiliza a sua unidade 14 para prestação de serviços de hospedagem, e não locação por temporada.

Alega que a plataforma digital utilizada pelo autor, Brazilian Corner, utiliza termos como “hospedagem de nossos clientes” e “hóspedes” na sua plataforma, provando o caráter de prestação de serviços de uma atividade hoteleira.

Além disso, alega que a Brazilian Corner não pode ser caracterizada como administradora de locação, visto que nenhuma administradora oferece serviços de limpeza, arrumação e manutenção da unidade autônoma.

Outrossim, aduz que o autor anuncia a unidade como se fosse um quarto de hotel, disponibilizando xampu, toalhas, papel higiênico, roupa de cama e afins (fls. 160). Indaga ainda, qual locador oferece essas regalias num contrato de locação.

Ato contínuo, aduz que o autor utiliza da infraestrutura do condomínio para atrair hóspedes (fls. 161), totalizando mais de 36 reservas da unidade em menos de 6 meses, sendo que a maioria não ultrapassou o período de 7 dias na unidade.

Assim, alega que o autor utiliza da propriedade como se fosse hotel, transformando em ponto comercial o que deveria ser utilizado como residencial.

Diante disso, o réu aduz a legalidade da multa cobrada, visto que o autor incorreu na proibição contida na Cláusula 9, alíneas “c” e “d” da Convenção do Condomínio, e violou o disposto na Cláusula 22 do Regimento Interno, bem como não cumpriu com o dever previsto no artigo 1.336, IV do Código Civil.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
**São Paulo**

Ademais, alega que a grande quantidade de pessoas que circulam pelo condomínio por conta do serviço de hospedagem do autor (totalizando mais de 164 pessoas em 6 meses), criam óbices ao sossego, segurança, salubridade e higiene dos demais condôminos, ainda mais nessa fase excepcional de pandemia.

Aduz ainda, que vez ou outra os hóspedes do autor mostram comportamentos inadequados, como barulho acima do normal e uso de entorpecente ilícito na janela da unidade.

No mais, o réu impugna o documento de fls. 95/102 juntado pelo autor, alegando ser um rascunho padronizado do contrato firmado com todos os seus hóspedes, tanto que o nome do “locatário”, o número de pessoas e a duração do contrato estão sublinhados em amarelo para futuras alterações, sem assinatura de nenhuma parte. Assim, alega não ser possível saber se os contratos celebrados entre os hóspedes e o autor tinham as mesmas cláusulas.

Ainda sobre o contrato de fls. 95/102 juntado pelo autor, o réu questiona a cláusula que dispõe que as despesas condominiais e contas de consumo serão pagas diretamente pela locadora, não alterando o valor do aluguel. Alega que, esta cláusula é mais uma evidência de que apesar da nomenclatura utilizada pelo autor, na prática ocorre prestação de serviços de hospedagem, pois por expressa disposição legal do art. 23, VIII da Lei do Inquilinato, um dos deveres do locatário é realizar o pagamento das despesas de consumo.

Enfim, diante do exposto, requer seja a ação julgada integralmente improcedente, com a revogação da tutela de urgência concedida, bem como a condenação do autor ao ônus de sucumbência.

O réu interpôs Agravo de Instrumento (juntado nas fls. 195/197), sendo concedido efeito suspensivo pelo Relator.

Houve réplica (fls. 200/204). Alega que, a Brazilian Corner é apenas uma prestadora de serviços que visa aproximar locadores e locatários. No mais, aduz que a alta rotatividade das locações se dá pela eficiência da divulgação nas plataformas digitais, pela qualidade do apartamento, localização e valor, não desconfigurando a prática da locação por temporada.

Houve o julgamento do agravo que revogou a liminar, determinando que a questão fosse analisada após a formação do contraditório na origem, para a exata compreensão dos contornos da lide.

É o relatório”.

Em que pese o entendimento do MM. Juízo *a quo*, a sentença merece ser reformada.

A preliminar de cerceamento de defesa suscitada pelo Réu em sede recursal deve ser prontamente afastada.





**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
São Paulo

Como é cediço, cabe ao Julgador, de forma discricionária, analisar os elementos constantes dos autos, verificando as provas produzidas e, se for o caso, determinar a produção de outras provas que entender necessárias para a elucidação do caso concreto ou julgar a lide de forma antecipada.

Tratando-se de matéria exclusivamente de direito e após a análise da prova documental constante do caderno probatório, entendeu o magistrado de primeiro grau, dentro da sua livre convicção, máxime inculpada no artigo 371 do CPC, não ser necessária a produção de outras provas, julgando desnecessária a dilação probatória, até, porque, não custa recordar, é ele, o magistrado, o destinatário da prova.

A ausência de produção de prova oral não pode servir de fundamento para a anulação da sentença, porquanto cabe ao juiz o poder-dever de impedir a produção de prova inútil ao deslinde da causa.

É firme a jurisprudência no sentido de que o juiz tem o poder-dever de indeferir a produção de provas inúteis ou quando os elementos constantes dos autos já permitirem o seu julgamento:

“... Quanto à necessidade da produção de provas, o juiz tem o poder-dever de julgar a lide antecipadamente, desprezando a realização de audiência para a produção de provas ao constatar que o acervo documental é suficiente para nortear e instruir seu entendimento. É do seu livre convencimento o deferimento de pedido para a produção de quaisquer provas que entender pertinentes ao julgamento da lide...”  
**(Superior Tribunal de Justiça, AgRg no Ag 738.889/RS, Rel. Ministro José Delgado, Primeira Turma, j. em 18/04/2006).**

Resta evidente, portanto, que a matéria objeto da presente demanda é eminentemente de direito, prescindido de qualquer tipo de dilação probatória, sendo certo que, revela-se despicienda, no caso em testilha, a produção de prova oral, que em nada acrescentaria à convicção do julgador, que se pautou na prova documental suficiente para formar seu convencimento, razão pela qual o julgamento antecipado se mostrou adequado.

Superada a preliminar arguida em sede recursal, no mérito, assiste razão ao condomínio Réu.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA  
PODER JUDICIÁRIO  
São Paulo

A discussão travada nos autos gira em torno da possibilidade de condomínios residenciais impedirem que os proprietários disponibilizem seus imóveis para locação/hospedagem por meio de plataformas digitais/aplicativos do tipo *Brazilian Corner*, *Airbnb* ou assemelhados.

E, neste aspecto, observo que há disposição expressa na Convenção de Condomínio acerca da destinação exclusivamente residencial das unidades condominiais, revelando-se impossível a sua utilização para atividade de hospedagem remunerada, nos moldes como a praticada pelo Autor.

A corroborar o quanto acima afirmado, verifica-se que no intróito da Convenção de Condomínio, no item denominado “Condições Gerais”, letra “a” (fls. 18) estabeleceu-se expressamente que:

*“a – Os apartamentos têm destinação residencial, de acordo com a estrutura funcional do EDIFÍCIO, estando sua ocupação regulada na presente Convenção, e as vagas para estacionamento de veículos somente serão utilizadas como definido nos termos desta Convenção”.*

A cláusula 9ª, alínea “c”, da referida Convenção condominial, por sua vez, estabelece que é vedado *“destinar a unidade de sua propriedade ou que ocupe utilização diversa da finalidade estabelecida nesta escritura ou usá-la de forma nociva ou perigosa ao sossego, à salubridade, à higiene e segurança dos demais condôminos”* (g.n) e a alínea “d” diz que é proibido *“instalar em qualquer dependência do EDIFÍCIO ou seus apartamentos, hospedarias, oficinas de qualquer natureza, clubes carnavalescos, agremiações ou partidos políticos, cursos ou escolas, entidades ou agremiações estudantis, laboratórios de análise química, enfermarias, atelier de corte, costura e chapéus, salões de beleza, cabeleireiros, manicures, instituições destinadas à prática de cultos religiosos, bem como, para quaisquer destinações não residenciais”* (g.n)

A cláusula 22ª do Regimento Interno também corrobora o caráter estritamente residencial das unidades autônomas que compõem o Condomínio Mosaico, preconizando que:



TRIBUNAL DE JUSTIÇA  
PODER JUDICIÁRIO  
São Paulo

*“22º As unidades autônomas destinam-se a fins estritamente residenciais, sendo expressamente proibida a utilização, locação, cessão ou exploração, no todo ou em parte, para atividades industriais, comerciais ou prestação de serviços. Não será permitido o uso, aluguel ou cessão dos apartamentos para atividades ruidosas ou para fins escusos, ilícitos ou passíveis de repressão penal ou policial, ou ainda para fins que possam ser prejudiciais à segurança, sossego e bom nome do CONDOMÍNIO”.*

A Convenção de Condomínio, portanto, veda qualquer uso que não residencial da unidade autônoma.

O Egrégio Superior Tribunal de Justiça, em recentíssima decisão proferida nos autos do REsp 1819075-RS, julgado em 20/04/2021 e publicado no DJe de 27/05/2021, assentou entendimento no sentido de que o sistema de reserva de imóveis através de plataformas digitais do tipo “Airbnb” é caracterizado como uma espécie de contrato atípico de hospedagem e não se confunde com locação por temporada, nos termos da ementa abaixo reproduzida:

**“DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. CONDOMÍNIO EDILÍCIO RESIDENCIAL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE NÃO FAZER. LOCAÇÃO FRACIONADA DE IMÓVEL PARA PESSOAS SEM VÍNCULO ENTRE SI, POR CURTOS PERÍODOS. CONTRATAÇÕES CONCOMITANTES, INDEPENDENTES E INFORMAIS, POR PRAZOS VARIADOS. OFERTA POR MEIO DE PLATAFORMAS DIGITAIS ESPECIALIZADAS DIVERSAS. HOSPEDAGEM ATÍPICA. USO NÃO RESIDENCIAL DA UNIDADE CONDOMINIAL. ALTA ROTATIVIDADE, COM POTENCIAL AMEAÇA À SEGURANÇA, AO SOSSEGO E À SAÚDE DOS CONDÔMINOS. CONTRARIEDADE À CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO QUE PREVÊ DESTINAÇÃO RESIDENCIAL. RECURSO IMPROVIDO.**

**1. Os conceitos de domicílio e residência (CC/2002, arts. 70 a 78), centrados na ideia de permanência e habitualidade, não se coadunam com as características de transitoriedade, eventualidade e temporariedade efêmera, presentes na hospedagem, particularmente naqueles moldes anunciados por meio de plataformas digitais de hospedagem.**

2. Na hipótese, tem-se um contrato atípico de hospedagem, que se equipara à nova modalidade surgida nos dias atuais, marcados pelos influxos da avançada tecnologia e pelas facilidades de

## TRIBUNAL DE JUSTIÇA PODER JUDICIÁRIO São Paulo

comunicação e acesso proporcionadas pela rede mundial da internet, e que se vem tornando bastante popular, de um lado, como forma de incremento ou complementação de renda de senhorios, e, de outro, de obtenção, por viajantes e outros interessados, de acolhida e abrigo de reduzido custo.

3. Trata-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. 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.

**4. Embora aparentemente lícita, essa peculiar recente forma de hospedagem não encontra, ainda, clara definição doutrinária, nem tem legislação reguladora no Brasil, e, registre-se, não se confunde com aquelas espécies tradicionais de locação, regidas pela Lei 8.245/91, nem mesmo com aquela menos antiga, genericamente denominada de aluguel por temporada (art. 48 da Lei de Locações).**

**5. Diferentemente do caso sob exame, a locação por temporada não prevê aluguel informal e fracionado de quartos existentes num imóvel para hospedagem de distintas pessoas estranhas entre si, mas sim a locação plena e formalizada de imóvel adequado a servir de residência temporária para determinado locatário e, por óbvio, seus familiares ou amigos, por prazo não superior a noventa dias.**

6. Tampouco a nova modalidade de hospedagem se enquadra dentre os usuais tipos de hospedagem ofertados, de modo formal e profissionalizado, por hotéis, pousadas, hospedarias, motéis e outros estabelecimentos da rede tradicional provisoriosa de alojamento, conforto e variados serviços à clientela, regida pela Lei 11.771/2008.

**7. O direito de o proprietário condômino usar, gozar e dispor livremente do seu bem imóvel, nos termos dos arts. 1.228 e 1.335 do Código Civil de 2002 e 19 da Lei 4.591/64, deve harmonizar-se com os direitos relativos à segurança, ao sossego e à saúde das demais múltiplas propriedades abrangidas no Condomínio, de acordo com as razoáveis limitações aprovadas pela maioria de condôminos, pois são limitações concernentes à natureza da propriedade privada em regime de condomínio edilício.**

**8. O Código Civil, em seus arts. 1.333 e 1.334, concede autonomia e força normativa à convenção de condomínio regularmente aprovada e registrada no Cartório de Registro**



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
São Paulo

**de Imóveis competente. Portanto, existindo na Convenção de Condomínio regra impondo destinação residencial, mostra-se indevido o uso de unidades particulares que, por sua natureza, implique o desvirtuamento daquela finalidade (CC/2002, arts. 1.332, III, e 1.336, IV).**

9. Não obstante, ressalva-se a possibilidade de os próprios condôminos de um condomínio edilício de fim residencial deliberarem em assembleia, por maioria qualificada (de dois terços das frações ideais), permitir 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.

10. Recurso especial desprovido.” (REsp 1819075/RS, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, Rel. p/ Acórdão Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 20/04/2021, DJe 27/05/2021)

Com efeito, tal modalidade de negócio jurídico em nada se assemelha com a locação para temporada prevista no artigo 48 da Lei 8.245/91, eis que, para a caracterização deste tipo de locação, é necessário que o imóvel seja destinado à residência do locatário, o que definitivamente não se coaduna com a hipótese dos autos.

Entenda-se por *residência*, a morada habitual e estável do locatário, não possuindo, portanto, qualquer identificação com o tipo de negócio procurado pelo usuário de plataformas digitais do tipo *Airbnb* e assemelhadas que, na maioria das vezes, são viajantes que procuram um local mais barato para hospedagem por curtíssimo período de tempo.

Assim sendo, o tipo de negócio realizado pelo Autor, apesar de também distinto da hospedagem oferecida por empreendimentos hoteleiros que possui regramentos específicos, gera o desvirtuamento da finalidade exclusivamente residencial do condomínio, já que, o curto período de permanência dos hóspedes no imóvel acaba por ocasionar uma alta rotatividade de pessoas no condomínio, oferecendo risco ao sossego e segurança dos demais condôminos.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA  
PODER JUDICIÁRIO  
São Paulo

Conclui-se, portanto, que a prática de tal atividade pelo Autor de fato infringe os regramentos contidos na Convenção de Condomínio e no Regimento Interno, bem como, o artigo 1.336, inciso IV, do Código Civil, *in verbis*:

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.

O entendimento recentemente exarado pelo Egrégio Superior Tribunal de Justiça nos autos do REsp nº 1819075-RS supra mencionado, veio para consolidar a jurisprudência maciça desta Corte Paulista, inclusive desta C. 34ª Câmara de Direito Privado:

“Apelação. Condomínio. Ação de obrigação de não fazer visando impedir que o condomínio aplique penalidade em razão da disponibilização do imóvel para locação/hospedagem por meio da plataforma/aplicativo "Airbnb" ou assemelhados. Sentença de improcedência da ação. Irresignação da condômina Autora que não se sustenta. **O sistema de reserva de imóveis através de plataformas digitais do tipo "Airbnb" é caracterizado como uma espécie de contrato atípico de hospedagem e não se confunde com locação por temporada. Convenção de Condomínio que contém previsão expressa de destinação exclusivamente residencial das unidades condominiais, sendo impossível a sua utilização para atividade de hospedagem remunerada. Desvirtuamento da natureza residencial do condomínio. Alta rotatividade de pessoas que oferece risco ao sossego e segurança dos demais condôminos. Inteligência do art. 1336, IV, do CC.** Sentença mantida. RECURSO DESPROVIDO.” (TJSP; Apelação Cível 1017770-82.2020.8.26.0100; Relator (a): L. G. Costa Wagner; Órgão Julgador: 34ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 41ª Vara Cível; Data do Julgamento: 30/04/2021; Data de Registro: 30/04/2021) (destacamos e grifamos)

“AÇÃO ANULATÓRIA – Pretensão de declaração de nulidade das cláusulas 15.1. e 15.2. do Regimento Interno do condomínio réu, ratificadas em assembleia geral ordinária - **Cláusulas que limitaram o tempo mínimo de locação dos apartamentos**”

TRIBUNAL DE JUSTIÇA  
PODER JUDICIÁRIO  
São Paulo

**localizados no edifício e o número de locatários por unidades imobiliárias – Ausência de arbitrariedade – Assembleia regularmente realizada - Medidas que, outrossim, visam manter a destinação original do edifício (residencial), o sossego e a segurança dos demais condôminos – Art. 1.336, IV, do CC – Aplicação de multas por desobediência às cláusulas questionadas que não ostentam abusividade - Sentença de improcedência mantida – Majoração dos honorários sucumbenciais (art. 85, §11, do CPC) – Recurso improvido”.** (TJSP; Apelação Cível 1000617-48.2019.8.26.0075; Relator (a): Lígia Araújo Bisogni; Órgão Julgador: 34ª Câmara de Direito Privado; Foro de Bertioga - 2ª Vara; Data do Julgamento: 15/03/2021; Data de Registro: 17/03/2021) (destacamos e grifamos)

“Condomínio. Ação de obrigação de não fazer com pedido de tutela de urgência. **A utilização da unidade como hospedagem aberta ao público, por meio de anúncios em plataformas digitais, como verdadeiros quartos de hotel, não se mostra compatível com a destinação residencial do condomínio requerido.** Sentença mantida. Recurso improvido”. (TJSP; Apelação Cível 1025770-32.2018.8.26.0071; Relator (a): Gomes Varjão; Órgão Julgador: 34ª Câmara de Direito Privado; Foro de Bauru - 5ª Vara Cível; Data do Julgamento: 18/02/2021; Data de Registro: 18/02/2021) (destacamos e grifamos)

“Agravo de instrumento - condomínio edilício - ação anulatória de deliberação assemblear cumulada com obrigação de não fazer - insurgência aviada contra r. **decisão que trouxe deferida tutela de urgência, ou seja, ordem de abstenção ao condomínio em vedar e/ou embarçar a locação do imóvel do requerente via aplicativo "AIRBNB" e/ou assemelhados - utilização da coisa com contornos de hotelaria/hospedagem - desvirtuamento de sua natureza residencial - ofensa às normas internas - alta rotatividade de pessoas, não bastasse, a empolgar risco à segurança dos condôminos** - liminar afastada - recurso provido”. (TJSP; Agravo de Instrumento 2086380-94.2020.8.26.0000; Relator (a): Tercio Pires; Órgão Julgador: 34ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 22ª Vara Cível; Data do Julgamento: 29/09/2020; Data de Registro: 29/09/2020) (destacamos e grifamos)

TRIBUNAL DE JUSTIÇA  
PODER JUDICIÁRIO  
São Paulo

“APELAÇÃO. Condomínio. Ação declaratória de nulidade parcial de assembleia, julgada improcedente. Recurso do autor. **Regularidade da deliberação tomada em assembleia que alterou o Regimento Interno do condomínio para proibir a locação por aplicativos ("Alugue Temporada" ou "Airbnb"), alcançado o quorum mínimo necessário das frações ideais. Proprietário do imóvel que tem assegurado o direito de uso, gozo e disposição do bem (art. 1.228 CC), mas também é obrigado a "dar às suas partes a mesma destinação que tem a edificação e não utilizá-las de maneira prejudicial ao sossego, salubridade e segurança dos possuidores" (art. 1.336, IV, CC). Alta rotatividade de ocupantes do imóvel, com possibilidade de ocupação de partes dos cômodos, que compromete a segurança dos condôminos, ainda mais na hipótese dos autos, em que o edifício não dispõe de portaria para controle de acesso. Plataformas digitais que oferecem acomodações aos "hóspedes" pelos "anfitriões" (denominações descritas nos aplicativos), que se assemelham aos serviços de hotelaria ou de pensão, ainda que não abranjam outros como os de segurança, limpeza e arrumação dos quartos.** Sentença mantida. RECURSO DESPROVIDO, majorados os honorários advocatícios para 15% do valor atualizado da causa, nos termos do art. 85, § 11, do CPC”. (TJSP; Apelação Cível 1084592-87.2019.8.26.0100; Relator (a): Sergio Alfieri; Órgão Julgador: 28ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 26ª Vara Cível; Data do Julgamento: 26/02/2021; Data de Registro: 26/02/2021) (destacamos e grifamos)

“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 curtos períodos– Sentença de procedência - **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 compossuidores (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 a 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 consequente fragilização da segurança** – Sentença reformada- Recurso do réu provido e do autor não provido”. (TJSP; Apelação Cível 1012800-49.2019.8.26.0011; Relator (a): Carlos Nunes; Órgão Julgador: 31ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional XI - Pinheiros - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 04/09/2020; Data de Registro: 04/09/2020) (destacamos e grifamos)





**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
São Paulo

Diante de tais circunstâncias, restou absolutamente incontroverso nos autos que o Autor vem se utilizando de sua unidade autônoma com contornos de hotelaria/hospedagem através da oferta do imóvel em plataformas digitais, prática que não se mostra compatível com a destinação residencial do condomínio Réu e infringe os regramentos contidos na Convenção de Condomínio e no Regimento Interno, razão pela qual, revela-se plenamente cabível a aplicação da multa condominial para coibir a prática do ato infracional.

Em resumo, revela-se de rigor a reforma da sentença, para o fim de julgar improcedente a ação de obrigação de não fazer c./c. tutela de urgência promovida por Mateus da Silva Posca em face do Condomínio Mosaico.

Em razão da sucumbência, condeno o Autor ao pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios arbitrados por equidade em R\$ 1.800,00 (mil e oitocentos reais), nos termos do artigo 85, § 8º, do Código de Processo Civil.

### **III – Conclusão**

Ante o exposto, **conheço e DOU PROVIMENTO AO RECURSO**, nos termos do voto.

**L. G. Costa Wagner**

Relator