



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2018.0000514453

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos do Apelação nº 1065850-40.2017.8.26.0114, da Comarca de Campinas, em que é apelante CONDOMÍNIO EDIFÍCIO BAÍA BRANCA, é apelado HENRIQUE PEDROSO MANGILI.

ACORDAM, em 36ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Negaram provimento ao recurso. V. U.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmo. Desembargadores ARANTES THEODORO (Presidente) e JAYME QUEIROZ LOPES.

São Paulo, 12 de julho de 2018.

MILTON CARVALHO
RELATOR
Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Voto nº 21338.

Apelação nº 1065850-40.2017.8.26.0114.

Comarca: Campinas.

Apelante: Condomínio Edifício Baía Branca.

Apelado: Henrique Pedroso Mangili.

Juiz prolator da sentença: Renato Siqueira de Pretto.

AÇÃO ANULATÓRIA DE DECISÃO ASSEMBLEAR E DE OBRIGAÇÃO DE FAZER. Assembleia condominial que, por maioria, deliberou proibir a locação por temporada. Restrição ao direito de propriedade. Matéria que deve ser versada na convenção do condomínio. Ocupação do imóvel por pessoas distintas, em espaços curtos de tempo (Airbnb) que não descaracteriza a destinação residencial do condomínio. Precedentes. Recurso desprovido.

Trata-se de ação anulatória de decisão assemblear, cumulada com obrigação de fazer, julgada procedente pela respeitável sentença de fls. 362/367, cujo relatório se adota, para, tornando definitiva a tutela de urgência (fls. 108/109), declarar nula a deliberação assemblear de 21/11/2017 (fls. 61/64), no que toca à proibição de os proprietários promoverem locação por temporadas, ficando o réu obrigado a se abster de impor penalidades ao autor única e exclusivamente em razão da prática desse tipo de locação. Ao réu foram atribuídos os ônus de sucumbência, com honorários advocatícios arbitrados em 15% do valor atribuído à causa (R\$5.000,00).

Inconformado, **apela o réu** sustentando que o autor explora o imóvel comercialmente (por meio do *site* Airbnb); que essa situação, além de proibida, gera transtornos aos condôminos; que a



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

empresa Airbnb tem a hospedagem como seu objeto social; que foram feitas alterações no imóvel no sentido de hospedar pessoas e que a deliberação assemblear não altera o direito de propriedade, visto que, desde sua fundação, está convencionado o uso estritamente residencial das unidades autônomas, sendo evidente, no caso, a existência de relação de consumo entre o apelado, a empresa Airbnb e seus hóspedes. Requer, assim, seja julgada improcedente a demanda (fls. 377/385).

Houve resposta (fls. 399/411).

O recurso foi distribuído por prevenção, tendo em vista o agravo de instrumento anteriormente interposto pelo réu (fls. 412/419).

É o breve relato.

O apelo não comporta acolhimento.

O autor é proprietário das unidades 111 e 112 do condomínio réu e utiliza seus imóveis para receber pessoas por meio da plataforma virtual da empresa Airbnb. Ocorre que os condôminos deliberaram, por maioria, proibir tal forma de locação. Nesse contexto, o autor ajuizou a presente demanda, visando a anular a referida decisão assemblear e impedir que o réu lhe imponha sanções pela inobservância da referida deliberação da assembleia condominial.

Os pedidos foram acolhidos pelo Juízo *a quo* e, por isso, o condomínio apela com base nos motivos mencionados. Contudo, em que pesem as razões do recurso, a respeitável sentença merece ser mantida por seus próprios e jurídicos fundamentos.



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

A deliberação assemblear impugnada deliberou, por maioria, *proibir a locação por temporada, ficando concedido o prazo até 15/12/2017 para que os proprietários adotem todas as medidas necessárias para cancelar esse tipo de locação, sob pena de aplicação de multa equivalente a 1 (uma) taxa de condomínio vigente à época da infração, inclusive em caso de reincidência* (fls. 62) (grifo não original).

Todavia, na medida em que a referida restrição interfere no direito de propriedade do autor, ela deveria ter constado na própria convenção condominial. Isso porque, *o fim a que as unidades se destinam* é matéria que deve constar do referido documento, nos termos do artigo 1.332, III, do Código Civil.

A convenção é o ato normativo da copropriedade, devendo estabelecer os direitos e obrigações dos condôminos entre si e perante terceiros. Portanto, apenas mediante alteração da convenção de condomínio é que o direito de propriedade do autor poderia ser restringido, no sentido de se proibir a locação por temporada.

Nesse sentido, em precedentes desta Colenda Câmara, inclusive desta relatoria:

AGRAVO DE INSTRUMENTO – CONDOMÍNIO - TUTELA DE URGÊNCIA – DELIBERAÇÃO EM ASSEMBLEIA QUE ESTABELECEU PRAZO PARA LOCAÇÃO DE CURTA TEMPORADA – CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO QUE ERA SILENTE EM RELAÇÃO A ESTE PONTO – NECESSIDADE DE ALTERAÇÃO DA CONVENÇÃO COM O QUÓRUM PREVISTO NO ARTIGO 1.351 DO CC E CONVOCAÇÃO ESPECÍFICA – DECISÃO REFORMADA. Agravo de Instrumento provido. (TJSP; Agravo de Instrumento 2224345-22.2017.8.26.0000; Rel.



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Jayme Queiroz Lopes; 36ª Câmara de Direito Privado; j. 23/03/2018) (grifo não original).

AGRAVO DE INSTRUMENTO. Ação anulatória. Tutela de urgência. Regulamento interno que proibiu locação de curta duração. Restrição ao direito de propriedade. Matéria que deve ser versada na convenção do condomínio. Requisitos autorizadores da medida concedida vislumbrados em sede de cognição sumária. Recurso desprovido. (TJSP; Agravo de Instrumento 2049382-35.2017.8.26.0000; Rel. Milton Carvalho; 36ª Câmara de Direito Privado; j. 20/04/2017) (grifo não original).

Frise-se, ademais, que, ao contrário do que foi suscitado no recurso, a mera utilização da unidade condominial para fins de locação de curta temporada não configura uso comercial. Isso porque, embora os hóspedes reservem o imóvel por meio de uma plataforma eletrônica (Airbnb), o autor (proprietários dos imóveis) não se dedica exclusiva e profissionalmente a essa atividade. Tanto assim que ele se qualifica como advogado.

E conforme já decidido por esta Egrégia Corte, **cujo julgamento contou com a participação deste relator**, In casu, *porém, inexistente proibição na convenção do condomínio. O dispositivo de que se pretende extrair essa proibição é o art. 4º, Parágrafo 7º, inc. III, “c” (fls. 23) que afirma ser vedada a destinação da unidade que não para fins únicos e exclusivamente residenciais.*

Essa estipulação, por si só, não tem o condão de limitar o direito de propriedade da parte ré, na medida em que não é descaracterizada a destinação residencial pelo fato de pessoas distintas, em espaços curtos de tempo, ocuparem o imóvel.



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

A locação por curto espaço de tempo não difere daquela temporalmente estendida. Em ambos os casos o locador auferirá renda com seu imóvel, sem que isso desnature a utilização da unidade em si, que continua sendo destinada para fins residenciais.

O fim comercial estaria configurado caso o locatário passasse a desenvolver atividade comercial no local, tal como um escritório, um ponto de vendas, uma loja, etc. Não sendo esse o caso, o fim residencial não se altera pelo fato de mais de um locatário utilizar da mesmíssima forma o local caso fosse ocupado por um único locatário.

*Em síntese, a interpretação pretendida pelo **CONDOMÍNIO** implicaria vedar qualquer tipo de locação no imóvel, seja ela por um ano ou por trinta meses, seja por um dia ou um feriado. A alteração do lapso temporal, por si só, é incapaz de tornar distinta a forma de destinação do imóvel.*

Descabido considerar a locação por curta temporada como um contrato de hospedagem, tendo-se por critério distintivo “a prestação regular de serviços aos usuários, tais como, por exemplo, lavanderia, arrumação dos quartos, restaurantes, central de recados, sala de jogos ou reuniões, etc. Deve haver uma conjugação de dois contratos típicos, um de locação de coisa, e outro de prestação de serviços, a gerar um terceiro, que não se subordina à legislação inquilinatória” (Sylvio Capanema, In “A Lei do Inquilinato comentada artigo por artigo”, 8ª ed., p. 17).

Ainda que alguns desses serviços existam em prol dos condôminos em geral e, por via de consequência, os locatários da ré acabem por deles usufruir, não se trata de serviços existentes com caráter contraprestacional tal como em hotéis ou pousadas. O uso é incidental e eventual, tanto que, em seu anúncio, a ré sequer menciona a existência de deles (fls. 47).

Dessa forma, inexistindo vedação na convenção do condomínio e não sendo possível se afirmar que a locação por curta



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

temporada altera a destinação de modo a qualifica-la como não residencial, **inexiste base jurídica a sustentar a pretendida restrição do direito de propriedade da ré pelo CONDOMÍNIO.**

Não é demais ressaltar que a propriedade é direito fundamental (art. 5, caput e inc. XXII da CF), cuja restrição deve ser reconhecida excepcionalmente, quando outros valores igualmente fundamentais com ela colidirem. Ausente a justificativa de restrição, de rigor o exercício pleno da propriedade, nos termos do art. 1.335, inc. I do Código Civil. (TJSP; **Apelação 1009601-48.2016.8.26.0100; Relator (a): Hugo Crepaldi; 38ª Câmara Extraordinária de Direito Privado; j. 26/10/2017**) (realce não original).

Cumprе ressaltar, ainda, como bem concluiu o Juízo a quo, que a convenção condominial do condomínio réu (fls. 45/60) não veda expressamente a locação por temporada, apenas fazendo alusão ao uso residencial das unidades autônomas (cláusula quinta, parágrafo único, fls. 48). Nesse sentido, **tal proibição** – que claramente interfere no direito de propriedade, limitando-o – é legítima, ainda que tomada em assembleia condominial, a despeito da adução do requerente, mas **deve observar o disposto na cláusula décima nona, parágrafo único, alínea “d”, que preconiza que “será exigida unanimidade, ainda, para deliberar sobre o destino do edifício ou de suas unidades autônomas, bem como para decidir sobre a matéria que altere o direito de propriedade dos condôminos”** (fls. 53/54).

Na hipótese em comento, verifica-se que a deliberação vergastada fora aceita por dezenove condôminos em detrimento de três contrários, como se vê de fls. 61/64, de modo que o quórum exigido na convenção não foi atingido, estando eivada de vício nesse ponto o ato condominial (fls. 364) (realce não original).



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

No mais, eventuais incômodos gerados pelas pessoas que ocupam o imóvel do autor poderão ser objeto de apuração e, eventualmente, penalidade – assegurado o contraditório – em virtude da perturbação do sossego, mas essa questão foge aos limites da lide.

Destarte, inexistindo motivos para a reforma do julgamento proferido em primeiro grau de jurisdição, fica a respeitável sentença integralmente mantida.

Por fim, nos termos do artigo 85, §11, do Código de Processo Civil, majoram-se os honorários advocatícios fixados para 15% do valor atribuído à causa (R\$5.000,00), devidamente atualizado desde a propositura da demanda, em observância ao trabalho adicional realizado em grau de recurso e aos critérios previstos no § 2º do mesmo.

Ante o exposto, ***nega-se provimento*** ao recurso.

MILTON PAULO DE CARVALHO FILHO
Relator