



**PODER JUDICIÁRIO**  
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**34ª CÂMARA - SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO**

**Apelação - Nº 1005350-81.2017.8.26.0704**

**VOTO Nº 30816**

**Registro: 2018.0000575303**

**ACÓRDÃO**

Vistos, relatados e discutidos estes autos do Apelação nº 1005350-81.2017.8.26.0704, da Comarca de São Paulo, em que é apelante LUCAS RODRIGUES ALVES, é apelado CONDOMINIO EDIFICIO THE REGENTE FLAT SERVICE.

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

O julgamento teve a participação dos Exmo. Desembargadores GOMES VARJÃO (Presidente sem voto), SOARES LEVADA E L. G. COSTA WAGNER.

São Paulo, 30 de julho de 2018.

Cristina Zucchi  
RELATORA  
Assinatura Eletrônica



**PODER JUDICIÁRIO**  
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**34ª CÂMARA - SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO**

**Apelação - Nº 1005350-81.2017.8.26.0704**

**VOTO Nº 30816**

Apelante: LUCAS RODRIGUES ALVES

Apelado: CONDOMÍNIO EDIFÍCIO THE REGENTE FLAT SERVICE

Comarca: Foro Regional XV - BUTANTÃ – 2ª Vara Cível

EMENTA:

CONDOMÍNIO. AÇÃO DE ANULAÇÃO DE ASSEMBLEIA, NA QUAL SE DECIDIU PELA IMPOSIÇÃO DE MEDIDAS RESTRITIVAS AOS LOCATÁRIOS. NULIDADE NÃO RECONHECIDA. DELIBERAÇÃO TOMADA PELA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA COMO MEDIDA DE SEGURANÇA AOS CONDÔMINOS. RESTRIÇÃO, CONTUDO, QUE SE MOSTROU DISCRIMINATÓRIA EM FACE DE LOCATÁRIOS ESTRANGEIROS, SEM QUALQUER JUSTIFICATÍVEL PLAUSÍVEL, DE MODO QUE RECONHECIDAMENTE ABUSIVA, A JUSTIFICAR SUA COMPLEMENTAÇÃO DA DELIBERAÇÃO CONDOMINIAL. SENTENÇA REFORMADA, PARA JULGAR A AÇÃO PARCIALMENTE PROCEDENTE, A FIM DE COMPLEMENTAR A DELIBERAÇÃO DA ASSEMBLEIA, PARA QUE AOS LOCATÁRIOS ESTRANGEIROS SEJAM REQUISITADOS OS DOCUMENTOS A ELES ESPECÍFICOS, NÃO COMPROMETENDO, ASSIM, A SEGURANÇA DO CONDOMÍNIO. ALTERA-SE, AINDA, O PRAZO PARA ENTREGA DOS DOCUMENTOS, OS QUAIS DEVEM SER APRESENTADOS AO CONDOMÍNIO PELO LOCADOR COM 48 HORAS DE ANTECEDÊNCIA E NÃO CINCO DIAS. SUCUMBÊNCIA RECÍPROCA.

Apelação parcialmente provida.

Trata-se de apelação (fls. 326/340, preparada às fls. 341/343), interposta contra a r. sentença de fls. 321/322, cujo relatório se adota, proferida pela MM. Juíza Monica Lima Pereira, que julgou improcedente a ação que Lucas Rodrigues Alves promove em face de Condomínio The Regent Flat Service, com



**PODER JUDICIÁRIO**  
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**34ª CÂMARA - SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO**

**Apelação - Nº 1005350-81.2017.8.26.0704**

**VOTO Nº 30816**

fundamento no artigo 487, inciso I do Código de Processo Civil, revogando a tutela de urgência concedida, e, em consequência, condenou o autor no pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios no montante fixado em 10% do valor da causa, na forma do artigo 85, §2º do Código de Processo Civil.

Apela o autor, insistindo, em síntese, que os atos praticados nas assembleias condominiais informadas nos autos contrariam a convenção do condomínio, limitam e restringem a locação do seu imóvel, bem como são discriminatórias, eis que limitam o perfil do locatário, de modo que devem ser declaradas nulas.

Contrarrazões às fls. 350/360.

**É o relatório.**

O recurso é tempestivo (fls. 325/326) e foi recepcionado em primeiro grau (art. 1010 e seguintes do NCPC), preenchendo as suas necessárias condições de admissibilidade.

Aduz o autor, ora apelante, que é legítimo proprietário da unidade autônoma nº 32 localizada no condomínio réu, o qual foi constituído como Flat, nos termos da cláusula 7ª da convenção condominial, a qual dispõe: “*condomínio especial com condições de uso diferente dos normais, pois, no presente caso haverá locações de curto, médio e longo prazo*” (fls. 85).

Alegou também que, desde novembro de 2011, realiza locações no



**PODER JUDICIÁRIO**  
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**34ª CÂMARA - SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO**

**Apelação - Nº 1005350-81.2017.8.26.0704**

**VOTO Nº 30816**

referido apartamento pelo sistema AIRBNB<sup>1</sup> e que, em decorrência das assembleias que pretende sejam anuladas, não pode mais realizar as locações por este sistema, eis que a deliberação (apresentação de contrato de locação com firma do locador e do locatário reconhecida em cartório do locador e locatário e xérox autenticada do documento de identidade do locatário) acabou por coibir a locação por curto prazo, tendo em vista que a exigência estabelecida pela assembleia torna impossível a locação a estrangeiros.

Afirma, ainda, que a exigência determinada pela assembleia fere seu direito de propriedade, o qual é assegurado pela Constituição Federal (art. 5º, XXII), como um direito fundamental e exclusivo, pelo Código Civil (art. 1.231, 1.228 § 2º) e pelo art. 19 da lei dos Condomínios (Lei nº 4.591/64), sem qualquer fundamento fático e legal para tanto, posto que as locações realizadas pelo Airbnb nunca violaram as normas de boa vizinhança ou causaram prejuízo à coletividade, não havendo que se falar em insegurança do condomínio.

No mais, aduz que as restrições deliberadas pelas assembleias ora combatidas, que culminaram com a proibição da locação por curto prazo, acabaram por alterar a destinação do edifício (cláusula 7ª da convenção), sem que fosse observado quórum específico para tanto, conforme dispõe o art. 1351 do CC.

<sup>1</sup> “O Airbnb permite aos indivíduos alugar o todo ou parte de sua própria casa, como uma forma de acomodação extra. O site fornece uma plataforma de busca e reservas entre a pessoa que oferece a acomodação e locatário que busca pela locação. Abrange mais de 500 mil anúncios em mais de 35.000 cidades e 192 países. Desde sua criação em Novembro de 2008 até Junho de 2012, mais de 10 milhões de reservas foram agendadas via Airbnb”. (fls. 327).



**PODER JUDICIÁRIO**  
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**34ª CÂMARA - SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO**

**Apelação - Nº 1005350-81.2017.8.26.0704**

**VOTO Nº 30816**

Por fim, alega que exigir qual deve ser o perfil dos moradores a habitar o apartamento (estrangeiro ou não), configura claramente situação discriminatória.

Pois bem. De início, deve ser afastada a alegação do apelante de que houve violação ao art. 1351 do CC, com relação ao quórum de votação da assembleia realizada em 02.05.2017, pois, diferentemente do alegado pelo apelante, não houve alteração da destinação do condomínio, tendo em vista que não restou proibida a locação de curto prazo, a qual foi apenas regulamentada, com a determinação de apresentação de documentos específicos para, na concepção dos condôminos votantes, resguardar a segurança do condomínio.

Outrossim, a deliberação por parte da Assembleia de Condôminos, para o fim de regulamentar a locação das unidades condominiais, com solicitação de documentos pessoais dos locatários e reconhecimento de firma no contrato de locação não se mostra, num primeiro momento, ilegal e não desnatura a natureza constitutiva do empreendimento, pois não impede o proprietário das unidades autônomas de realizar a locação de curto, médio ou longo prazo, cuidando-se, por certo, de uma medida de segurança, como bem fundamentado pela r. sentença.

Contudo, a medida, nos termos deliberados pela assembleia de condomínio, acabou por limitar o perfil do locatário de uma maneira discriminatória, eis que inviabilizou, de forma absoluta, a locação para estrangeiros, sem que houvesse qualquer justificativa ou motivo plausível para tanto. O condomínio, em nenhum momento, demonstrou ou mesmo alegou qualquer fato específico que tenha comprometido a segurança do condomínio com relação especificamente a estrangeiros.



**PODER JUDICIÁRIO**  
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**34ª CÂMARA - SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO**

**Apelação - Nº 1005350-81.2017.8.26.0704**

**VOTO Nº 30816**

A alegação do condomínio réu de que o empreendimento não mais tem natureza de “flat”, mas sim de condomínio residencial, não altera o fato de que ainda é possível aos proprietários das unidades autônomas a locação por prazo curto, no sistema AIRBNB, conforme, inclusive, reconhecido na ata da Assembleia de Condomínios.

Constou da referida ata: *“Atualmente, existe um tipo de locação temporária chamada LOCAÇÃO AIRBNB, que alguns proprietários no condomínio estão realizando. Após esclarecimentos, ficou definido por uma questão de segurança que caberá ao proprietário que desejar alugar seu apartamento enviar para a administradora e o Condomínio, com antecedência mínima de cinco dias, o contrato de locação assinado e com firma reconhecida tanto do locador quanto do locatário, bem como xerox autenticada do RG e CPF das pessoas que irão permanecer no Condomínio”* (fls. 37).

Ademais, perfeitamente possível a identificação de estrangeiros através de entrega de cópia de passaporte, documento oficial e comprobatório da identidade do locatário, a não comprometer a segurança do condomínio.

Nestes termos, embora referida deliberação, sob o aspecto formal, não apresente ilegalidade, pois respeitado o quórum necessário para sua aprovação e respeitado o direito de propriedade do autor, eis que não houve impedimento da locação por prazo curto ou pelo sistema AIRBNB, se verifica que a restrição imposta a estrangeiros é abusiva e discriminatória, devendo ser, portanto, reformulada.

Sendo assim, a r. sentença deve ser reformada, para o fim de complementar a assembleia realizada na data de 02.05.2017, para que, quando a



**PODER JUDICIÁRIO**  
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**34ª CÂMARA - SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO**

**Apelação - Nº 1005350-81.2017.8.26.0704**

**VOTO Nº 30816**

locação for realizada a estrangeiros, caberá ao proprietário que desejar alugar seu apartamento enviar para a administradora e o Condomínio, com antecedência mínima de quarenta e oito horas, o contrato de locação assinado e com firma reconhecida apenas pelo locador (tendo em vista a impossibilidade de reconhecimento de firma de estrangeiro nos cartórios brasileiros), bem como xérox do passaporte das pessoas que irão permanecer no Condomínio.

Por fim, a fim de se dar tratamento isonômico à matéria, altera-se ainda o prazo para entrega dos documentos impostos pela Assembleia aos brasileiros, para que também sejam realizados com antecedência de 48 (quarenta e oito) e não 5 (cinco) dias.

A ação é, portanto, parcialmente procedente.

Havendo sucumbência recíproca, cada uma das partes arcará com as custas e despesas processuais que despendeu.

Quanto aos honorários advocatícios sucumbenciais, não se cogitando mais de compensação, fixo-os em 10% sobre o valor da causa, a serem pagos aos patronos da parte adversa.

Ante o exposto, pelo meu voto, dou parcial provimento ao recurso, nos termos do v. acórdão.

**CRISTINA ZUCCHI**  
**Relatora**