



**PODER JUDICIÁRIO**  
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO**

38ª Câmara Extraordinária de Direito Privado

**Registro: 2017.0000827729**

**ACÓRDÃO**

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação nº 1009601-48.2016.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que é apelante ROSILENE ALVES DE SOUZA LIMA, é apelado CONDOMÍNIO PLACE VENDOME PIGALLE.

**ACORDAM**, em 38ª Câmara Extraordinária 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 LUIZ EURICO (Presidente sem voto), LUIS FERNANDO NISHI E MILTON CARVALHO.

São Paulo, 26 de outubro de 2017.

**Hugo Crepaldi**  
**RELATOR**  
Assinatura Eletrônica



**PODER JUDICIÁRIO**  
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO**

38ª Câmara Extraordinária de Direito Privado

Apelação Cível nº 1009601-48.2016.826.0100  
Comarca: São Paulo  
Apelante: Rosilene Alves de Souza Lima  
Apelado: Condomínio Place Vendome Pigalle  
Voto nº 18.985

***APELAÇÃO – AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER E NÃO FAZER – Condomínio que pretende obstar a ré de locar sua unidade por curto período de tempo – Ausência de vedação em convenção condominial – Utilização que não se equipara a fim não residencial – Inexistente qualquer justificativa jurídica a restringir o direito de propriedade da ré – Eventuais abusos devem ser analisados pontualmente, tendo o Condomínio à sua disposição meios inclusive extrajudiciais de reprimenda – Recurso provido.***

Vistos.

Trata-se de Apelação interposta por **ROSILENE ALVES DE SOUZA LIMA**, nos autos da ação de obrigação de não fazer que lhe move **CONDOMÍNIO PLACE VENDOME PIGALLE**, objetivando a reforma da sentença (fls. 149/152) proferida pelo MM. Juiz de Direito da 16ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de São Paulo, Dr. Felipe Poyares Miranda, que julgou procedente a ação, para condenar a parte requerida na obrigação de não fazer consistente em deixar de proceder às locações tipo hotelaria, de curta duração, e ainda retirar qualquer anúncio ou publicidade neste sentido dos sites destinados à hospedagem de alta rotatividade, deixando, inclusive, de estabelecer ordens indevidas aos funcionários do Requerente, no prazo de 30 dias contado da publicação da presente sentença, sob pena de multa diária de R\$ 1.000,00, até o limite de 20 dias. Condenada a parte ré, ainda, ao pagamento das custas, despesas



**PODER JUDICIÁRIO**  
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO**

38ª Câmara Extraordinária de Direito Privado

processuais e honorários advocatícios fixados em 10% do valor da causa.

Apela a ré (fls. 163/172), sustentando que (i) inexistente vedação na convenção ou decidida em assembleia; (ii) a locação da unidade não se assemelha à hotelaria, não descaracterizando a finalidade residencial; (iii) deve prevalecer interpretação restritiva das hipóteses que limitam o direito de propriedade.

Apresentadas as contrarrazões (fls. 177/188), os autos foram encaminhados a este órgão julgador.

**É o relatório.**

O **CONDOMÍNIO** ajuizou ação de obrigação de não fazer contra a ré, proprietária da unidade n. 1010, visando a impedir que seu imóvel seja utilizado tal como se fosse um hotel, bem como a compelir que seja retirado qualquer anúncio ou publicidade neste sentido dos sites destinados à hospedagem de alta rotatividade, deixando, inclusive, de estabelecer ordens indevidas aos funcionários do **CONDOMÍNIO**.

E isso porque, segundo a exordial, a ré vem utilizando a sua unidade indevidamente, locando-a em alta rotatividade com fins comerciais, e o que acaba por trazer diversos prejuízos ao **CONDOMÍNIO**, a saber: sobrecarga de funcionários, de utilização de elevadores, alteração da rotina de utilização de garagens, piscina, lavanderia.

Em sua defesa, a ré afirma, em síntese, que não há nenhuma ilegalidade na locação da unidade por curtos espaços de



## PODER JUDICIÁRIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO

38ª Câmara Extraordinária de Direito Privado

tempo, atividade que não descaracteriza o uso residencial e não afronta qualquer norma do **CONDOMÍNIO**. Sustenta que nunca recebeu uma multa, uma notificação ou uma reclamação quanto aos ocupantes do imóvel, sendo descabido trazer ao Judiciário a discussão.

O Juízo *a quo* julgou procedente o pedido. Insurge-se a ré, e com razão.

A controvérsia que se instaura nesses autos é fruto da modernidade, da evolução da sociedade que, ao se tornar cada vez mais complexa, traz ao Judiciário novas questões a serem sanadas.

Com os altos custos de manutenção de imóveis em grandes centros urbanos, surgem opções no mercado que buscam amenizar essas despesas e otimizar a utilização de bens que, por grande parte do ano, permanecem ociosos. Nesse cenário, tem se tornado frequente a prática de locação por curta temporada, por meio da qual, valendo-se de ferramentas tecnológicas como sites e aplicativos, são anunciados pelos próprios proprietários a utilização de seus imóveis por breve lapso temporal, mediante contraprestação diretamente negociada entre os interessados.

Nem todos os condomínios aprovam a prática, que, inevitavelmente, ainda sem qualquer juízo positivo ou negativo de valor, acaba por alterar minimamente a dinâmica de convivência nas dependências comuns. Essa desaprovação é por vezes inserida como proibição expressa em convenção condominial, limitando-se, pois, por decisão da maioria, uma das prerrogativas do exercício do direito de propriedade.



## PODER JUDICIÁRIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO

38ª Câmara Extraordinária de Direito Privado

*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.

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.



## PODER JUDICIÁRIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO

38ª Câmara Extraordinária de Direito Privado

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 temporada altera a destinação de modo a qualifica-la como não residencial, inexistente 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.



## PODER JUDICIÁRIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO

38ª Câmara Extraordinária de Direito Privado

Consequentemente, não há que se falar em obrigação de retirar anúncios, bem como de deixar de dar ordens indevidas a funcionários.

Não se ignora que a ré acaba por se utilizar dos funcionários do **CONDOMÍNIO** como forma de auxílio para receber os locatários, o que é demonstrado pelos e-mails de fls. 48 e seguintes. Contudo, trata-se de apoio dos funcionários que estaria à disposição do proprietário se ele residisse no imóvel, ou de um locatário mais perene. Não há motivos, portanto, para excluir o mesmo auxílio somente porque há mais de um locatário em um espaço curto de tempo.

Em outras palavras, a garagem, a lavanderia, o elevador, tudo seria utilizado de qualquer jeito caso a proprietária e sua família residissem na unidade. Talvez um ou outro detalhe seja diverso, como a explicação de como utilizar as áreas comuns, mas nada que seja demasiadamente oneroso ou que desnature a própria função dos empregados do **CONDOMÍNIO**.

Some-se a isso que, havendo abusos, sua análise deve se dar de maneira pontual e concreta; inclusive o **CONDOMÍNIO** tem à sua disposição meios legais de reprimenda sem a necessidade de intervenção jurisdicional. Nesse sentido, destaca-se:

*CONDOMÍNIO EDILÍCIO - AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE DE DISPOSITIVO DO REGIMENTO INTERNO QUE VEDA A INSTALAÇÃO DE HABITAÇÃO COLETIVA PARA MORADIA ESTUDANTIL (REPÚBLICA DE ESTUDANTES) – MESMO SOB O PÁLIO DA PROTEÇÃO DA TRANQUILIDADE E DO SOSSEGO, O USO NOCIVO*



## PODER JUDICIÁRIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO

38ª Câmara Extraordinária de Direito Privado

*DA PROPRIEDADE NÃO PODE SER PRESUMIDO, POIS DEPENDE DA PRÁTICA DE ATOS CONCRETOS PELO OCUPANTE DO IMÓVEL, QUE EFETIVAMENTE CAUSEM UM PREJUÍZO À CONVIVÊNCIA HARMÔNICA - ADEMAIS, O CONDOMÍNIO POSSUI INSTRUMENTOS LEGAIS SUFICIENTES PARA COIBIR, SE O CASO, O USO ANORMAL DA PROPRIEDADE, BEM COMO AS EVENTUAIS INTERFERÊNCIAS PREJUDICIAIS À SEGURANÇA, AO SOSSEGO E À SAÚDE DOS QUE NELE HABITAM (ART. 1.337 DO CÓDIGO CIVIL), NÃO HAVENDO JUSTIFICATIVA PLAUSÍVEL PARA LIMITAR O EXERCÍCIO PLENO DO DIREITO DE PROPRIEDADE – SENTENÇA MANTIDA. - Recurso DESPROVIDO. (TJSP – Apelação n. 1006520-81.2016.8.26.0071 – 25ª Câmara de Direito Privado – Des. Rel. Edgard Rosa – Julgamento: 09.03.2017).*

Assim, deve ser invertido o resultado do julgamento, o que implica condenação do autor ao pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios que fixo em R\$ 3.000,00 já considerando a fase recursal. A estipulação é feita por equidade nos termos do art. 85, §8º do CPC na medida em que não houve condenação, não há proveito econômico aferível e o valor da causa é insignificante (R\$ 1.000,00).

E o valor se justifica porque, apesar da importância da causa, não houve necessidade de despender tempo além do ordinário, sem incidentes processuais ou instrução probatória.

Pelo exposto, dou provimento ao recurso para julgar improcedente a demanda, invertendo-se os ônus de sucumbência nos termos *supra* descritos.

**HUGO CREPALDI**

Relator