



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000005644

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2360543-22.2024.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante MARIA JOSÉ DOS SANTOS, é agravado CONDOMÍNIO EDIFÍCIO CECI E PERI.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 28ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Conheceram em parte do recurso e, na parte conhecida, negaram provimento. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores DIMAS RUBENS FONSECA (Presidente) E RODRIGUES TORRES.

São Paulo, 8 de janeiro de 2025.

MICHEL CHAKUR FARAH

Relator

Assinatura Eletrônica

Agravo de Instrumento nº 2360543-22.2024.8.26.0000

Nº de Origem: 1160629-82.2024.8.26.0100

Agravante: Maria José dos Santos

Agravado: Condomínio Edifício Ceci e Peri

Juiz na origem: Isabela Canesin Dourado Figueiredo Costa

Voto nº 5170

Agravo de instrumento - Ação declaratória de nulidade de assembleia geral ordinária em condomínio edilício - Decisão de indeferimento da tutela provisória - Inconformismo da autora - Alegação de limitação ao direito de propriedade - Rejeição - Deliberação expressa da coletividade condômina pela restrição, suspendendo a locação por curtíssima temporada (Airbnb) - Decisão a respeito do quórum correto e da convocação válida que deverá ser apreciada em 1º grau, em juízo exauriente - Preliminar em contrarrazões para reconhecimento da conexão entre esta ação e outra proposta por três outros condôminos - Deliberação que também cabe ao magistrado na origem, em primeiro julgamento - Recurso conhecido em parte e, na parte conhecida, desprovido.

Vistos.

Trata-se de agravo de instrumento manejado contra a r. decisão (fls. 71/72) que indeferiu a tutela provisória demandada no bojo de ação declaratória de nulidade de assembleia geral ordinária em condomínio edilício.

Em recurso bem processado, a parte autora pretende a suspensão dos efeitos da assembleia geral ordinária realizada em 29/04/2024, que decidiu pela interrupção de permissão para que unidades no condomínio operassem no sistema de locação de “curtíssima temporada por plataforma digital” (fl. 48), impedindo, assim,

a locação por Airbnb, por exemplo. Alega a autora que seu direito de propriedade foi limitado e restringido e, ademais, a votação desta matéria que nem sequer constava do aviso de convocação. Requereu a concessão da antecipação da tutela.

Recurso recebido no efeito meramente devolutivo.

Resposta do condomínio agravado a fls. 122/130.

É o relatório.

Não conheço da preliminar de conexão entre a ação originária da qual foi tirado este agravo (nº 1160629-82.2024.8.26.0100, em trâmite pela 12ª Vara Cível do Foro Central) e a ação proposta por Gabriel Repetti, Marcelo Gabriel dos Santos Nogueira e Carlos Arnaldo Dal Secco Pagnano (nº 1092851-95.2024.8.26.0100 distribuída à 19ª Vara Cível do Foro Central).

É que a questão ainda não foi apreciada por nenhum dos juízos, a quem cabe fazê-lo, de forma que não poderá haver supressão de instância por este Relator. Não cabe conhecer, pois, do argumento agitado em contrarrazões pelo condomínio.

Quanto ao mais, o recurso não prospera.

Cuidam os autos originários de ação declaratória de nulidade de ata de assembleia geral originária, realizada em 29/04/2024, nas dependências do condomínio réu e que, dentre outras deliberações (fls. 45/48), resolveu pela descontinuidade das locações de curtíssima temporada por plataforma digital (a exemplo, Airbnb).

A parte autora, ora agravante, insurgiu-se contra a r. decisão que indeferiu o pedido de concessão de tutela de urgência para

suspender os efeitos do item 5 da ata da assembleia (fl. 48), que assim consignou:

“Após ampla discussão sobre o assunto, o item foi levado para votação, onde a maioria dos presentes votou pela não continuidade das locações de curtíssima temporada por plataforma digital. Foram registrados 41 (quarenta e um) votos a favor e 17 (dezessete) votos contra. Não havendo mais assuntos a serem tratados, determinou o presidente da mesa o encerramento dos trabalhos e a lavratura da presente ata (...).”

A r. decisão vergastada deve ser mantida, como já adiantado, porque, neste momento, não há elementos veementes que indiquem flagrante ilegalidade no quórum de votação adotado e na divulgação da assembleia, dois dos argumentos centrais das razões recursais da agravante.

Com efeito, afirma a autora que “o condomínio Agravado fez a convocação para a AGO de forma inadequada” (fl. 04), mas nada prova nesse sentido, ao menos neste agravo de instrumento.

Entendeu a autora, a outro lado, que houve falta de quórum adequado para deliberação da questão (fls. 4 e 7), afirmando que “a deliberação em questão se enquadra perfeitamente na previsão do art. 1.351 do Código Civil, requerendo a aprovação de 2/3 (dois terços) dos condôminos, sendo certo que não se alcança tal índice com os 41 (quarenta e um) votos apontados na ata”, sem que se justificasse, porém, por que esse número não representa o quórum necessário.

Forçoso reconhecer que, dependendo de cada circunstância, é possível ao condomínio estabelecer regras próprias para o uso da unidade habitacional, desde que o faça pelas vias corretas, de

forma que, neste momento, não há falar em restrição ao direito de propriedade se a coletividade (condôminos) deliberou – do que se tem até aqui, validamente – sobre o uso da propriedade com limitação à locação para curtíssima temporada.

No caso em liça, a convenção de condomínio, de junho de 1980, (fls. 49/59) nada informa a respeito a possibilidade de alteração da destinação do edifício, que, toda forma, é exclusivamente residencial (fl. 58), como assente na convenção:

Artigo 17 Para efeitos tributários, cada unidade autônoma será tratada como prédio isolado, contribuindo o respectivo condômino diretamente com as importâncias relativas aos impostos e taxas federais, estaduais e municipais, na forma dos respectivos lançamentos, sendo todas as unidades autônomas de destinação exclusivamente residencial.

Se a convenção do condomínio não veda esta modalidade de locação, a assembleia o fez.

Com efeito, a assembleia geral ordinária (AGO) realizada em 29/04/2024 veio impor a descontinuidade da locação de curtíssima temporada por aplicativo ou plataforma digital (fl. 48) e, correto ou não o quórum de votação, é este o comando que exsurge da norma vigente.

Deveras, é o juízo da origem que, apreciando a



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

prova a ser produzida, dirá se estão incorretos a convocação para a assembleia e o quórum de votação. Por ora, não há qualquer ilegalidade aviltante que imponha imediata suspensão dos efeitos da assembleia em questão.

Nesse passo, não vislumbro invalidade imediata na alegada limitação ao direito de propriedade e, ao menos por ora, inexistem elementos para afastar os efeitos produzidos pela assembleia realizada em 29/04/2024.

Ante o exposto, meu voto conhece em parte do agravo de instrumento e, na parte conhecida, nega provimento.

MICHEL CHAKUR FARAH
Relator