



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO

25ª Câmara de Direito Privado

Registro: 2025.0000287841

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1041893-08.2024.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que é apelante VICTOR AUGUSTO PEREIRA SANCHES, é apelado CONDOMÍNIO IS CONSOLAÇÃO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 25ª 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 Desembargadores HUGO CREPALDI (Presidente), MARY GRÜN E JOÃO ANTUNES.

São Paulo, 26 de março de 2025.

HUGO CREPALDI
Relator
Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO

25ª Câmara de Direito Privado

Apelação Cível nº 1041893-08.2024.8.26.0100
Comarca: São Paulo
Apelante: Victor Augusto Pereira Sanches
Apelado: Condomínio Is Consolação
Voto nº 38.723

APELAÇÃO – AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE NÃO FAZER – AIRBNB – Possibilidade de locação de unidade condominial por curto período – Utilização que não desconfigura a finalidade residencial do edifício – Possibilidade de vedação, desde que constante da convenção condominial, aprovada com quórum qualificado – Inexistência na espécie, tendo, ao revés, sido realizada assembleia para explicitar tal possibilidade – Negado provimento.

Vistos.

Trata-se de Apelação interposta por **VICTOR AUGUSTO PEREIRA SANCHES** nos autos da ação de obrigação de não fazer que move contra **CONDOMÍNIO IS CONSOLAÇÃO**, objetivando a reforma da sentença (fls. 154/156) proferida pelo MM. Juiz de Direito da 33ª Vara Cível do Foro Central Cível da Comarca de São Paulo, Dr. Douglas Iecco Ravacci, que julgou improcedente a demanda.

Em razão da sucumbência, o autor foi condenado ao pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios fixados em 10% sobre o valor atualizado da causa.

Apela o requerente (fls. 180/194) defendendo que o uso estritamente residencial do condomínio não se concilia com a locação



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO

25ª Câmara de Direito Privado

por curta ou curtíssima temporada em plataformas como o Airbnb, e que a assembleia que aprovou tal uso não respeitou o quórum qualificado previsto no art. 1.351 do Código Civil.

Pugna, assim, pela reforma da sentença, a fim de que sejam julgados procedentes os pedidos formulados na inicial.

Regularmente processado o feito, foram apresentadas contrarrazões (fls. 201/209).

Remetidos os autos a esta Instância Recursal, o apelo foi recebido em seu duplo efeito.

É o relatório.

Não assiste razão ao apelante.

Trata-se de ação em que se discute a possibilidade, ou não, de proprietários utilizarem plataformas de hospedagem para oferecer a locação, muitas vezes por curtos períodos, de suas unidades autônomas por meio de contrato diverso da locação residencial tradicional.

Primeiramente, deve-se observar que, com o avanço da tecnologia, surgiram diversos aplicativos e sítios eletrônicos por meio dos quais a contratação de serviços se tornou muito mais ágil e democrática.

E, dentre diversos aplicativos de transporte, entregas de refeições, divulgação de prestadores de serviço, hospedagem tradicional em rede hoteleira, surgiu, também, um modelo de negócio por meio do qual proprietários de imóveis podem disponibilizá-los, seja por curtos períodos, desde apenas um único dia, até estadias de longa duração, sem



PODER JUDICIÁRIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO

25ª Câmara de Direito Privado

prazo determinado, para locação a terceiros.

Neste cenário, plataformas como a *Airbnb* realizam a intermediação do negócio, realizando a divulgação do imóvel para pessoas interessadas em se hospedarem em uma residência mobiliada, ao invés de um hotel tradicional.

No caso em exame, o autor pretende impor a vedação de tal uso ao condomínio do qual é proprietário de uma unidade autônoma.

Verifica-se que o condomínio pode, sim, impor regras quanto ao uso das unidades condominiais. Contudo, a jurisprudência vem entendendo que vedar a locação por curto período, via plataformas de hospedagem, somente pode ocorrer se constar expressamente da Convenção do Condomínio. Em assembleia, todavia, decidiu-se justamente o contrário, explicitando-se tal possibilidade.

Ressalta-se que a previsão de destinação das unidades para fins exclusivamente de moradia, por si só, não possui o condão de limitar o direito de propriedade como pretende o autor, na medida em que a destinação residencial não é descaracterizada pelo fato de pessoas distintas, em espaços curtos de tempo, ocuparem o imóvel.

Com efeito, a amplitude da duração do contrato, isoladamente considerada, é incapaz de desnaturar a destinação do 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.

Em síntese, a interpretação pretendida pelo

requerente implicaria vedar qualquer tipo de locação do imóvel, seja ela por um ano, seja por um dia ou um feriado.

Ademais, a locação realizada por intermédio de referidas plataformas não se caracteriza como atividade de hospedagem, utilizando-se como 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.”*, exigindo-se *“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”*, fatores estes evidentemente ausentes no caso concreto (SOUZA, Sylvio Capanema de. *A Lei do Inquilinato comentada artigo por artigo*. 8ª ed., Rio de Janeiro: Forense, 2012, p. 17),

Neste sentido vem decidindo esta Colenda 25ª
Câmara:

Apelação Cível – Direitos/Deveres do Condômino – Ação declaratória c.c. obrigação de não fazer – Sentença de improcedência – Locação de unidade condominial pela plataforma Airbnb ou semelhante – Ausência de vedação legal e, no caso, tampouco pela Convenção – Vedação que poderá ocorrer, se for o caso, mediante aprovação por quórum especial de 2/3 dos condôminos aptos a deliberar – Ventilado conteúdo do REsp 1.819.075/RS que não tem a extensão sustentada pelo condomínio e constante da sentença combatida – Precedentes – Sentença reformada em parte para declarar a ineficácia provinda do condomínio direcionada a vedar a locação da unidade condominial residencial, ainda que por temporada e por plataforma Airbnb ou semelhantes, salvo se sobrevier expressa deliberação de alteração da Convenção Condominial em tal sentido, mediante quórum especial – Parte autora, insurgente, que passa a ser sucumbente em parte mínima dos pedidos formulados na exordial, responde o condomínio réu pela integralidade das custas processuais e honorários advocatícios – Recurso provido em parte.

(TJSP; Apelação Cível 1016261-79.2021.8.26.0004; Relator (a): João Antunes; Órgão Julgador: 25ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional IV -



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO

25ª Câmara de Direito Privado

Lapa - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 25/04/2024; Data de Registro: 25/04/2024)

APELAÇÃO CÍVEL AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE NÃO FAZER Demanda ajuizada visando à abstenção do condomínio quanto à locação por temporada do imóvel Ausência de previsão na Convenção de Condomínio Locação por meio de plataformas digitais que não desvirtua a característica unifamiliar Julgado do STJ invocado que não guarda relação com o caso concreto Inexistência de perturbação à ordem ou ao sossego Apelo provido. (TJSP; Apelação Cível 1002954-55.2021.8.26.0296; Relator (a): Almeida Sampaio; Órgão Julgador: 25ª Câmara de Direito Privado; Foro de Jaguariúna - 2ª Vara; Data do Julgamento: 15/12/2022; Data de Registro: 19/12/2022).

Portanto, na ausência de motivos que justifiquem a reforma da sentença recorrida, imperiosa a manutenção do entendimento adotado em Primeiro Grau.

Levando-se em consideração o trabalho adicional realizado em grau recursal pelo patrono da parte vencedora, bem como os parâmetros estabelecidos pelo art. 85, § 2º, do Código de Processo Civil, notadamente o grau de zelo profissional, majoro os honorários advocatícios de sucumbência para 20% do valor atualizado da causa, conforme preceitua o § 11 deste mesmo dispositivo.

Pelo exposto, nego provimento ao recurso e majoro os honorários advocatícios de sucumbência para 20% do valor atualizado da causa.

HUGO CREPALDI
Relator