



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000291116

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1005045-72.2022.8.26.0009, da Comarca de São Paulo, em que é apelante MARCOS VINICIUS NASCIMENTO DE ALMEIDA (JUSTIÇA GRATUITA), são apelados CONDOMÍNIO EDIFÍCIO FAMÍLIA VILA EMA e CONDOMÍNIO EDIFÍCIO FAMÍLIA VILA EMA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 33ª 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 LUIZ EURICO (Presidente sem voto), ANA LUCIA ROMANHOLE MARTUCCI E CARMEN LUCIA DA SILVA.

São Paulo, 26 de março de 2025.

SÁ MOREIRA DE OLIVEIRA

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Apelação Cível nº 1005045-72.2022.8.26.0009
Apelante: Marcos Vinicius Nascimento de Almeida
Apelado: Condomínio Edifício Família Vila Ema
TJSP – 33ª Câmara de Direito Privado
(Voto nº SMO 50054)

CONDOMÍNIO – Ação anulatória de votação em assembleia – Pedido reconvenicional – Questão central envolvendo locação por curtos períodos por meio de plataforma digital especializada, como Airbnb – Destinação exclusivamente residencial – Hospedagem atípica – Uso não residencial da unidade condominial – Convenção de condomínio obrigatória – Impossibilidade – Sentido e alcance da Lei de Locações conferido pelo Superior Tribunal de Justiça no julgamento do REsp n. 1.819.075/RS – Sentença que julgou improcedente a pretensão do autor mantida, assim como na parte em que acolheu a reconvenção apresentada pelo condomínio.

Honorários advocatícios de sucumbência majorados, em aplicação ao disposto no artigo 85, §11, do Código de Processo Civil, observada a gratuidade concedida.

Apelação não provida.

Trata-se de apelação interposta por MARCOS VINICIUS NASCIMENTO DE ALMEIDA (fls. 403/420) contra a r. sentença de fls. 362/372, integrada às fls. 399, proferida pela MM. Juíza da 4ª Vara Cível do Foro Regional de Vila Prudente da Comarca de São Paulo, Dra. Claudia Ribeiro, que julgou improcedente a ação proposta pelo apelante em face do CONDOMÍNIO EDIFÍCIO FAMÍLIA VILA EMA, bem como acolheu a reconvenção apresentada pelo apelado, para condenar o autor na obrigação de não fazer, ou seja, para que não disponibilize sua unidade em plataforma de hospedagem, sob pena de multa diária, fixada em R\$ 200,00, limitada a R\$ 10.000,00. Em razão da sucumbência, condenou o apelante ao

pagamento das custas processuais e honorários advocatícios fixados em R\$ 2.000,00 para cada demanda, observada a gratuidade a ele concedida.

Sustenta o apelante que a r. sentença comporta reforma. Inicialmente, alega inépcia da petição inicial da reconvenção, pela falta de valor da causa, corrigido de forma irregular. Ainda, alega cerceada sua defesa, pois impedido de produzir prova. Menciona o pedido secundário formulado na petição inicial, sem pronunciamento a respeito. Buscava a exibição do documento, para ter acesso à gravação da assembleia, para comprovar que não houve debate ou polêmica sobre o tema. Pontua a irregularidade na ata da assembleia, exigindo sua retificação. Reitera a alegação de nulidade na votação realizada sobre o Airbnb, provocada confusão nos condôminos votantes. Discorre sobre a modalidade locação por temporada, questionando a proibição imposta pelo apelado. Cita precedentes. Questiona o acolhimento da reconvenção, resultando em proibição indevida e não esclarecida. Postula o provimento do recurso, a fim de que seus pedidos sejam julgados procedentes e esclarecida a proibição a ele imposta.

Contrarrazões às fls. 431/460, pela manutenção da r. sentença, com pedido de majoração dos honorários advocatícios.

É o relatório.

Presentes os pressupostos recursais, conheço do recurso, recebendo-o em seus regulares efeitos, mas nego-lhe provimento.

Não obstante o apelante tenha movido a ação basicamente para questionar a decisão tomada em assembleia condominial, com base em supostos vícios no procedimento, fato é que, por força do pedido reconvenicional, a questão aqui discutida se tornou mais ampla do que a inicialmente pretendida.

Assim, a demanda traz debate sobre a natureza da locação de imóvel por curtos períodos por meio de plataformas digitais

especializadas, como o *Airbnb*: se residencial ou não.

Logo que lançada essa modalidade de locação, ainda sem grande debate doutrinário e entendimento jurisprudencial a respeito, não havendo prova de que a oferta da locação por temporada por meio de plataformas digitais trouxesse insegurança à coletividade, votava pela admissão.

Passado o tempo, responsável por velar pela aplicação da lei federal (art. 105, III, alínea “a”, da Constituição Federal), o Superior Tribunal de Justiça pronunciou-se sobre a natureza da oferta de locação de imóvel por curtos períodos por meio de plataformas digitais especializadas, como o *Airbnb*, no seguinte sentido:

“DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. CONDOMÍNIO EDILÍCIO RESIDENCIAL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE NÃO FAZER. LOCAÇÃO FRACIONADA DE IMÓVEL PARA PESSOAS SEM VÍNCULO ENTRE SI, POR CURTOS PERÍODOS. CONTRATAÇÕES CONCOMITANTES, INDEPENDENTES E INFORMAIS, POR PRAZOS VARIADOS. OFERTA POR MEIO DE PLATAFORMAS DIGITAIS ESPECIALIZADAS DIVERSAS. HOSPEDAGEM ATÍPICA. USO NÃO RESIDENCIAL DA UNIDADE CONDOMINIAL. ALTA ROTATIVIDADE, COM POTENCIAL AMEAÇA À SEGURANÇA, AO SOSSEGO E À SAÚDE DOS CONDÔMINOS. CONTRARIEDADE À CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO QUE PREVÊ DESTINAÇÃO RESIDENCIAL. RECURSO IMPROVIDO.

1. Os conceitos de domicílio e residência (CC/2002, arts. 70 a 78), centrados na ideia de permanência e habitualidade, não se coadunam com as características de transitoriedade, eventualidade e temporariedade efêmera, presentes na hospedagem, particularmente naqueles moldes anunciados por meio de plataformas digitais de hospedagem.

2. Na hipótese, tem-se um contrato atípico de hospedagem, que se equipara à nova modalidade surgida nos dias atuais, marcados pelos influxos da avançada tecnologia e pelas facilidades de comunicação e acesso proporcionadas pela rede mundial da internet, e que se vem tornando bastante popular, de um lado, como forma de incremento ou complementação de renda de senhorios, e, de outro, de obtenção, por viajantes e outros interessados, de acolhida e abrigo de reduzido custo.

3. Trata-se de modalidade singela e inovadora de hospedagem de pessoas, sem vínculo entre si, em ambientes físicos de estrutura típica residencial familiar, exercida sem

inerente profissionalismo por aquele que atua na produção desse serviço para os interessados, sendo a atividade comumente anunciada por meio de plataformas digitais variadas. As ofertas são feitas por proprietários ou possuidores de imóveis de padrão residencial, dotados de espaços ociosos, aptos ou adaptados para acomodar, com certa privacidade e limitado conforto, o interessado, atendendo, geralmente, à demanda de pessoas menos exigentes, como jovens estudantes ou viajantes, estes por motivação turística ou laboral, atraídos pelos baixos preços cobrados.

4. Embora aparentemente lícita, essa peculiar recente forma de hospedagem não encontra, ainda, clara definição doutrinária, nem tem legislação reguladora no Brasil, e, registre-se, não se confunde com aquelas espécies tradicionais de locação, regidas pela Lei 8.245/91, nem mesmo com aquela menos antiga, genericamente denominada de aluguel por temporada (art. 48 da Lei de Locações).

5. Diferentemente do caso sob exame, a locação por temporada não prevê aluguel informal e fracionado de quartos existentes num imóvel para hospedagem de distintas pessoas estranhas entre si, mas sim a locação plena e formalizada de imóvel adequado a servir de residência temporária para determinado locatário e, por óbvio, seus familiares ou amigos, por prazo não superior a noventa dias.

6. Tampouco a nova modalidade de hospedagem se enquadra dentre os usuais tipos de hospedagem ofertados, de modo formal e profissionalizado, por hotéis, pousadas, hospedarias, motéis e outros estabelecimentos da rede tradicional provisora de alojamento, conforto e variados serviços à clientela, regida pela Lei 11.771/2008.

7. O direito de o proprietário condômino usar, gozar e dispor livremente do seu bem imóvel, nos termos dos arts. 1.228 e 1.335 do Código Civil de 2002 e 19 da Lei 4.591/64, deve harmonizar-se com os direitos relativos à segurança, ao sossego e à saúde das demais múltiplas propriedades abrangidas no Condomínio, de acordo com as razoáveis limitações aprovadas pela maioria de condôminos, pois são limitações concernentes à natureza da propriedade privada em regime de condomínio edilício.

8. O Código Civil, em seus arts. 1.333 e 1.334, concede autonomia e força normativa à convenção de condomínio regularmente aprovada e registrada no Cartório de Registro de Imóveis competente. Portanto, existindo na Convenção de Condomínio regra impondo destinação residencial, mostra-se indevido o uso de unidades particulares que, por sua natureza, implique o desvirtuamento daquela finalidade (CC/2002, arts. 1.332, III, e

1.336, IV).

9. *Não obstante, ressalva-se a possibilidade de os próprios condôminos de um condomínio edilício de fim residencial deliberarem em assembleia, por maioria qualificada (de dois terços das frações ideais), permitir a utilização das unidades condominiais para fins de hospedagem atípica, por intermédio de plataformas digitais ou outra modalidade de oferta, ampliando o uso para além do estritamente residencial e, posteriormente, querendo, incorporarem essa modificação à Convenção do Condomínio.*

10. *Recurso especial desprovido”. (REsp n. 1.819.075/RS, relator Ministro Luis Felipe Salomão, relator para acórdão Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 20/4/2021, DJe de 27/5/2021.)*

Pois bem.

Nos termos do artigo 3º, da Convenção do Condomínio, *“As Unidades Autônomas, constituídas pelos apartamentos, somente poderão ser utilizadas para fins residenciais, sendo vedado expressamente o uso para quaisquer atividades profissionais, comerciais ou industriais”* (fls. 48).

Assim, embora esse Relator se compadeça da situação do apelante, a convenção de condomínio é obrigatória para os proprietários das unidades, conforme prescrição do art. 9ª, § 2º, da Lei nº 4.591/1964, que dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias.

Desse modo, não se reconhecendo na locação de imóvel por curtos períodos por meio de plataformas digitais especializadas, como o *Airbnb*, a finalidade de residência, expressão em que *“há um sentido de maior permanência. É o lugar em que se habita, com ânimo de permanência¹”*, é defeso destinar a unidade a utilização diversa de finalidade do prédio (art. 10, inciso III, da Lei nº 4.591/1964). No mesmo sentido, a disciplina da primeira parte do art. 1.314 do Código Civil: *“Cada condômino pode usar da coisa conforme sua destinação, (...)”*.

Portanto, não há reparos a serem feitos à r.

¹ VENOSA, Sílvio de Salvo. Direito civil: parte geral. 7ª ed. São Paulo: Atlas, 2007, (Coleção direito civil; v. 1), p. 199.

sentença a esse respeito.

Não obstante o entendimento do apelante sobre o tema, o C. Superior Tribunal de Justiça deixou clara a distinção entre “locação para temporada” e a modalidade praticada por plataformas digitais como o “Airbnb”, fulminando a pretensão de sua utilização na forma pretendida.

Logo, o acolhimento da reconvenção se deu nesse mesmo sentido, a ser interpretada a r. sentença de acordo com o posicionamento jurisprudencial acima mencionado.

Consequentemente, com base nesse raciocínio e no que consta da convenção condominial, cai por terra a argumentação do apelante a respeito da suposta permissão de exploração da unidade condominial dessa forma, prevalecendo a disposição aprovada pela coletividade contrária à tal destinação.

Logo, como bem observado pelo MM. Juízo, eventual alteração dessa disposição coletiva exigia quórum privilegiado, não atingido, sequer havendo manifestação da maioria nesse sentido.

Para que seja possível a locação de imóvel por curtos períodos por meio de plataformas digitais especializadas, como o *Airbnb*, será necessária a alteração da Convenção do Condomínio, com deliberação em assembleia, por maioria qualificada.

Nada impede que, na eventual existência de vontade da maioria, seja novamente discutida a questão pela coletividade, respeitadas as normas legais e internas a esse respeito.

Porém, quanto ao que buscava o apelante na presente ação, sem razão sua insurgência, não havendo que se falar em “nulidade na votação”, tampouco qualquer dúvida quanto à regra há muito vigente, mantida pela tentativa frustrada em sua alteração.

No que diz respeito às alegadas irregularidades na reconvenção e na tramitação do feito, melhor sorte não assiste ao apelante.

Em primeiro lugar, a questão da exibição da

gravação já foi devidamente apreciada por esta C. 33ª Câmara quando julgado o Agravo de Instrumento de nº 2011477-83.2023.8.26.0000, conforme o v. acórdão de fls. 345/349, enquanto pedido de tutela de urgência, posteriormente na r. sentença.

Como constou da r. sentença, *“não é o caso de deferimento do pedido de exibição de documento (gravação da assembleia condominial), prova que em nada contribuiria para o deslinde do feito”*.

Pede ele na petição inicial *“a declaração de nulidade sobre o registro específico que consta na ata da assembleia ocorrida em 24/02/2022 ao afirmar que ‘foram realizados diversos comentários dos presentes na reunião sobre este assunto, causando polêmica’, bem como determinando sua republicação com a retificação desta informação”* (fls. 14).

Apesar da insistência do apelante a esse respeito, que houve polêmica sobre o tema é indiscutível, tanto que ele próprio junta as mensagens de Whatsapp trocadas no grupo do condomínio, evidenciando a discussão sobre a questão entre vários condôminos (fls. 74/96).

Diz ele em seu recurso que *“a administração do Condomínio vem fazendo intrigas entre a vizinhança e o Apelante. Vem jogando os moradores contra o Autor da ação. E como cabe ao Condomínio a elaboração da ata da assembleia, escreveu uma inverdade, inventou um fato que nunca aconteceu, com a finalidade de macular ainda mais a conduta do Apelante, tentando imputar a ele a responsabilidade de uma ‘polêmica’ que nunca existiu”* (fls. 408).

Entretanto, simples leitura da ata da assembleia (fls. 68/71) evidencia inexistir tal postura por parte do condomínio no documento.

Não só não há qualquer menção à pessoa do apelante no documento, como a questão se resume a uma única frase: *“Foram realizados diversos comentários dos presentes na reunião sobre este assunto, causando polêmica”*.

Ao final consta o resultado da votação. Ou seja, se há alguma animosidade direcionada ao apelante, não há qualquer registro a esse respeito na ata da assembleia questionada, razão pela qual se fazia mesmo desnecessária a providência por ele pretendida.

Nem mesmo das mensagens trocadas no aplicativo trazidas pelo apelante há qualquer menção a ele ou comentário direcionado a ele, tampouco servindo de prova para justificar seu objetivo.

Por sua vez, sem razão ainda quanto à questão da alegada nulidade na reconvenção.

Embora também tenha suscitado o tema no agravo de instrumento, naquela oportunidade sequer houve conhecimento a esse respeito, uma vez que não apreciado na r. decisão recorrida.

Posteriormente, o feito seguiu sua tramitação com o saneamento do feito e a especificação de provas pelas partes, restando superada a questão, sequer havendo manifestação a respeito do apelante na petição de fls. 353/356, tampouco interposto novo recurso contra a r. decisão de fls. 352 para eventualmente permitir a rediscussão do tema.

No entanto, cumpre observar que, ainda que houvesse qualquer irregularidade com a petição apresentada pela parte contrária, sanada conforme consta às fls. 266, 274 e 352, com o devido processamento da reconvenção, resolvida a questão do valor da causa às fls. 309, sem qualquer prejuízo às partes, já que meramente indicativo para fins de alçada.

Sobre o tema específico do valor da causa:

“O fato de o autor não cumprir determinação judicial para corrigir o valor da causa não é motivo para que o juiz extinga o processo, cumprindo ao magistrado retificar de ofício o valor da causa (RT 846/262; ementa da redação)”.

“Não constitui violação ao art. 282, V, do CPC a não extinção do processo sem apreciação do mérito se a omissão em indicar o valor da causa não acarretar qualquer prejuízo às partes (STJ-RT 765/181). No mesmo sentido: STJ-2ª Seção, AR 4.187, Min. Massami

Uyeda, j. 12.9.12, DJ 25.9.12)”.

Assim, de rigor a manutenção da r. sentença.

Por fim, nos termos do artigo 85, § 11 do Código de Processo Civil, levando-se em consideração o grau de zelo do profissional, o lugar da prestação do serviço, a natureza e importância da causa, o trabalho realizado e o tempo exigido, de rigor a majoração da verba honorária de sucumbência a ser paga pelo apelante de 10 para 12% do valor atualizado de cada causa, observada a gratuidade a ele concedida.

Portanto, nego provimento ao recurso.

SÁ MOREIRA DE OLIVEIRA
Relator