



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000298549

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2016382-63.2025.8.26.0000, da Comarca de Barueri, em que é agravante RIVIERA PARK THERMAS FLAT SERVICE, é agravado DECOLAR.COM LTDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 31ª 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 ADILSON DE ARAUJO (Presidente sem voto), PAULO AYROSA E ANTONIO RIGOLIN.

São Paulo, 27 de março de 2025.

ROSANGELA TELLES
Relatora
Assinatura Eletrônica

VOTO Nº 32698

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº: 2016382-63.2025.8.26.0000

AGRAVANTE: RIVIERA PARK THERMAS FLAT SERVICE

AGRAVADA: DECOLAR.COM LTDA.

COMARCA: BARUERI

JUIZ: BRUNO PAES STRAFORINI

AGRAVO DE INSTRUMENTO. CONDOMÍNIO EDILÍCIO. LOCAÇÕES DE CURTA TEMPORADA. “POOL HOTELEIRO”. TUTELA DE URGÊNCIA. Condomínio pleiteia que a plataforma on-line de viagens seja obrigada a remover de seu website todos os anúncios de suas unidades condominiais. Afirma que a convenção de condomínio estabelece “pool hoteleiro” e que a intermediação das reservas deve ser realizada exclusivamente na sua plataforma. Tutela antecipada indeferida. **REQUISITOS LEGAIS.** Probabilidade do direito não verificada. O “pool hoteleiro” exclusivo foi deliberado em convenção condominial da qual a recorrida não é parte. Obrigação que não decorre da lei, mas de instrumento particular. Agravante deve tomar as medidas cabíveis para identificar os proprietários que estariam violando a convenção para, em seguida, intentar a medida judicial cabível em face daqueles que efetivamente se obrigaram a respeitar a avença. Necessário que se promova o contraditório. Decisão mantida. **RECURSO NÃO PROVIDO.**

Cuida-se de agravo de instrumento interposto contra a r. decisão copiada a fls. 68/69, que indeferiu tutela de urgência pleiteada em ação de obrigação de fazer ajuizada pelo agravante em face da agravada.

Alega o agravante, em síntese, que a convenção de condomínio proíbe que os proprietários das unidades ofereçam diárias de hospedagem a terceiros fora do “pool hoteleiro”. Ao veicular esse tipo de anúncio em sua

plataforma, a agravada age de forma ilegal. A comercialização de diárias deve ocorrer exclusivamente por meio do website oficial do condomínio. O Marco Civil da Internet estabelece a responsabilidade dos provedores por conteúdos veiculados em suas plataformas. Não possui acesso aos dados dos proprietários que disponibilizam as unidades na plataforma da agravada. Busca a reforma do r. *decisum*.

Recurso regularmente processado, deferido o efeito suspensivo.

A agravada não apresentou contraminuta (fls. 81).

Não houve oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

Trata-se de ação de obrigação de fazer ajuizada por RIVIERA PARK THERMAS FLAT SERVICE em face de DECOLAR.COM LTDA., alegando que a ré tem promovido e intermediado a comercialização de diárias de hospedagem de unidades do condomínio autor por meio da prática do chamado "pool paralelo".

O autor sustenta que, conforme a convenção condominial, a administração e exploração das unidades imobiliárias do empreendimento se dá exclusivamente por meio da administradora oficial, sendo vedada a locação direta por condôminos ou por terceiros alheios ao sistema oficial. Alega, ainda, que a ré estaria divulgando e intermediando locações de unidades do condomínio sem autorização da administradora, em desrespeito às normas condominiais e ao

ordenamento jurídico, promovendo concorrência desleal e colocando em risco a segurança e a integridade do empreendimento.

Relata que notificou extrajudicialmente a ré em 12/04/2024, requerendo a remoção dos conteúdos ilegais, porém, não obteve êxito. Diante da inércia, ajuizou a ação de origem, requerendo tutela antecipada para que a ré se abstenha de anunciar unidades do empreendimento em seu *website*.

A liminar foi indeferida, como relatado, contra o que se insurge o autor.

Pois bem.

Cabe analisar, neste momento, apenas a existência ou não dos requisitos legais para a concessão da tutela, sob pena de se antecipar o julgamento de mérito, que depende da observância do devido processo legal, ou seja, do pleno exercício do contraditório e da ampla defesa, com a produção de todas as provas que se fizerem necessárias.

In casu, compreendo que esteja ausente a probabilidade do direito alegado, o que torna inviável, neste momento, a concessão da tutela emergencial. Passo a expor as razões de meu convencimento.

O agravante alega que a convenção de condomínio veda expressamente a locação direta das unidades condominiais a terceiros, razão pela qual entende que os anúncios publicados fora da plataforma oficial do “pool hoteleiro” devem ser removidos.

Isso, todavia, não pode servir de justificativa para que a agravada seja obrigada a remover todos os anúncios de unidades desse empreendimento imobiliário de seu *website*, ao menos não nesta análise

perfunctória.

A recorrida é uma plataforma *on-line* de viagens e publica anúncios de hospedagens a pedido de estabelecimentos do ramo de hotelaria e/ou proprietários que desejem disponibilizar seus imóveis para locação de curta temporada. Não participou da convenção de condomínio em que acordada a instituição do “pool hoteleiro” e, nessa circunstância, não pode ser obrigada a cumprir obrigação que não assumiu, mormente porque o dever de respeitar o “pool” não decorre de lei, mas de instrumento particular.

Alega o agravante que não é possível verificar a qual unidade condominial os anúncios oferecidos no *website* da agravada se referem, o que o impediria de tomar as medidas judiciais cabíveis em face dos proprietários.

Sem razão, todavia. Para fazer valer seu direito, o recorrente deverá buscar os meios adequados para fazer com que a agravada seja compelida a fornecer os dados dos anunciantes para, então, buscar que estes (que efetivamente anuíram à convenção de condomínio) removam os anúncios.

Outrossim, extrai-se da exordial que o condomínio não está impedindo a entrada dos locatários que reservam sua estadia pelo *site* da agravada, razão pela qual não vislumbro risco de dano a terceiros.

Assim, neste momento de cognição sumária, entendo que não existe fundamento jurídico que impeça a agravada de publicar os anúncios feitos por terceiros. É necessário o contraditório.

De rigor, portanto, a manutenção da r. decisão recorrida.

Alerto ser desnecessária a interposição de embargos de declaração para fins de prequestionamento, na medida em que toda a



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

matéria questionada está automaticamente prequestionada.

Posto isso, pelo meu voto, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso.

ROSANGELA TELLES

Relatora