



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000319684

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2059572-76.2025.8.26.0000, da Comarca de Guarulhos, em que é agravante CONDOMÍNIO RIO DE JANEIRO, é agravado VLADIMIR DOS SANTOS TEIXEIRA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 34ª Câmara 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 Desembargadores CRISTINA ZUCCHI (Presidente sem voto), L. G. COSTA WAGNER E ISSA AHMED.

São Paulo, 31 de março de 2025.

RÔMOLO RUSSO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Voto nº 44.064

Agravo de Instrumento 2059572-76.2025.8.26.0000

Comarca: Guarulhos – 3ª Vara Cível

Ação: Anulatória de Assembleia Condominial

Agravante: Condomínio Rio de Janeiro

Agravado: Vladimir dos Santos Teixeira

AGRAVO DE INSTRUMENTO. Decisão agravada que concedeu a tutela de urgência ao autor para impor ao condomínio réu que se abstenha de impedir a locação de curtíssima temporada da unidade autônoma por meio de plataformas digitais.

Condomínio que, de acordo com a respectiva convenção, possui natureza exclusivamente residencial. Convenção condominial que é dotada de força cogente e obriga a toda a coletividade condominial ainda que o autor agravado aponte a pendência de seu registro. Condômino que está obrigado a usar o imóvel em consonância com a sua finalidade (art. 1.336, IV, Código Civil).

Cessão de uso de unidades autônomas através de plataformas de hospedagens digitais (airbnb, booking e afins) que caracteriza espécie de contrato atípico de hospedagem, fugindo do escopo residencial do edifício. Peculiaridade que obsta a identificação do fumus boni iuris quanto ao pretendido uso atípico da unidade autônoma. Tutela de urgência revogada. Recurso provido.

Insurge-se condomínio réu contra a r. decisão que deferiu a tutela de urgência para permitir ao autor a locação de unidade autônoma por meio da plataforma Airbnb, nos seguintes termos:

“defiro a tutela de urgência para o fim de autorizar a continuidade de locação de curta temporária da unidade A-13, Bloco 09, por meio das plataformas digitais,

especialmente Airbnb, até o julgamento final da presente demanda.” (fls. 98 dos autos principais).

Argumenta que o apartamento em condomínio residencial não pode ser utilizado como meio de hospedagem. Requer o provimento do recurso.

Recurso recebido no efeito suspensivo (fls. 98/103), preparado e respondido (fls. 110/140).

É o relatório.

De plano, cabe anotar-se que a concessão de tutela de urgência pressupõe que cumulativamente sejam aferidas a plausibilidade do direito invocado, o risco ao resultado útil do processo, e a ausência de irreversibilidade da medida, consoante disciplina o art. 300 do CPC:

“Art. 300. A tutela de urgência será concedida quando houver elementos que evidenciem a probabilidade do direito e o perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo.

[...]

§ 3º A tutela de urgência de natureza antecipada não será concedida quando houver perigo de irreversibilidade dos efeitos da decisão”.

A esse respeito, Fernando da Fonseca Gajardoni comenta que:

“Dois pressupostos precisam ser cumulativamente (aditivamente) demonstrados para a obtenção da tutela provisória de urgência: (a) a probabilidade do direito e o (b) o perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo (periculum in mora).

[...] A plausibilidade de existência do direito invocado, a provável existência do direito a ser tutelado oportunamente, é o primeiro dos requisitos da tutela provisória. Não há razão para a concessão da tutela provisória quando a pretensão principal, de plano, for identificada como improcedente.

[...] No CPC/1973 havia diferença de tratamento legal entre as tutelas (provisórias) cautelares e antecipatórias de tutela. Para a primeira, doutrina falava na necessidade da

presença de fumus boni iuris (art. 798 CPC/1973) Para a segunda, prova inequívoca da verossimilhança (art. 273, caput, CPC/1973).

[...] Diferentemente do regime do CPC/1973, doravante o tratamento de ambas é conjunto, inclusive sob a mesma locução “probabilidade do direito”, o que tem levado os primeiros comentaristas do CPC a afirmar que estaria superada a distinção entre os requisitos da concessão para a tutela cautelar e para a tutela antecipada), erigindo a probabilidade e o perigo da demora a requisitos comuns para a prestação de ambas as tutelas.

Preservada tal convicção, acredita-se que continua a ser necessário maior grau de probabilidade do na tutela de urgência antecipada do que na tutela de urgência cautelar, considerando que a satisfatividade advinda da antecipação de tutela depende de um grau de segurança que, de ordinário, não se exige da tutela cautelar (conservativa).

Exige-se, para a satisfação imediata do direito (ainda que provisoriamente), um grau de convicção mais acentuado do que o necessário para conservar o direito à espera de uma decisão final. Não uma convicção tão grande quanto na tutela da evidência. Mas maior do que na tutela cautelar.

Isso, evidentemente, não afasta o reconhecimento de que também há diferenças entre o periculum in mora exigido para a concessão da tutela cautelar e o exigido para a concessão da tutela antecipada.

[...] O perigo ou risco de dano (ao direito ou ao resultado útil do processo) deve ser objetivamente considerado, fundado em motivos que possam ser demonstrados. Não se defere tutela provisória com base em temor subjetivo, isto é, na suposição da parte de que pode haver comportamento do adverso capaz de causar dano. Exemplificativamente, a suspeita de que o devedor intente se desfazer de seu patrimônio para não cumprir a obrigação, de per si, não autoriza a tutela provisória cautelar de arresto.

Deve o dano ao direito ou o risco ao resultado do processo ser, ainda, grave e simultaneamente irreparável ou de difícil reparação. Por dano grave entende-se aquele capaz de suprimir consideravelmente a pretensão buscada ao final. Por dano irreparável ou de difícil reparação, entende-se aquele incapaz de ser reparado in natura ou no equivalente pelo seu causador”. (MARCATO, Antonio C. Código de Processo Civil Interpretado - 1ª Edição 2022. Rio de Janeiro: Atlas, 2022. E-book. pp.420/422, g.n.).

Diante de tais premissas, para a

concessão de tutela de urgência voltada à imediata autorização ao condômino de exploração econômica do imóvel por meio de plataformas de locação de curtíssima duração, faz-se necessário que se identifique a provável existência de direito subjetivo de tal uso a despeito das limitações previstas em convenção condominial e o risco de dano de difícil reparação.

Na espécie, a convenção e regulamento interno do condomínio agravante prevê expressamente a finalidade estritamente residencial dos apartamentos:

“Art. 12º – São direitos dos condôminos:

a) usar, gozar, usufruir e dispor de seu apartamento, **de acordo com o seu destino residencial**, desde que não prejudiquem a segurança e solidez do respectivo edifício, não causem danos aos demais condôminos e não lhes prejudiquem iguais direitos e que não infrinjam as normas legais e as disposições desta Convenção, do regulamento interno, assim como as demais obrigações estabelecidas a bem do interesse comunitário” (fls. 77)

O autor-agravado, em contraminuta, suscita a nulidade da convenção porquanto não localizado o seu registro pelo Oficial do 1º Registro de Imóveis da Comarca de Guarulhos (fls. 118), de sorte que não lhe seria oponível a limitação de uso residencial da propriedade, segundo interpretação que faz do art. 1.333 do Código Civil.

Embora a validade da convenção condominial não seja objeto do presente agravo de instrumento, cabe, *en passant*, anotar-se que a suposta falta de registro não é capaz de permitir o uso não residencial das unidades autônomas.

Em primeiro lugar porque o parágrafo único do art. 1.333 do Código Civil estabelece requisito de eficácia da convenção perante terceiros, não consubstanciando elemento de existência ou requisito de validade da convenção:

“Art. 1.333. A convenção que constitui o condomínio edilício deve ser subscrita pelos titulares de, no mínimo, dois terços das frações ideais e torna-se, desde logo, obrigatória para os titulares de direito sobre as unidades, ou para quantos sobre elas tenham posse ou detenção.

Parágrafo único. Para ser oponível contra terceiros, a convenção do condomínio deverá ser registrada no Cartório de Registro de Imóveis”.

Nesse sentido, Marco Aurélio Bezerra de Melo comenta que:

“A convenção de condomínio não pode contrariar a lei, mas como esta não pode ser casuística a ponto de particularizar todas as situações possíveis em todos os condomínios, há um grande espaço normativo para o referido ato-regra. A lei não exige unanimidade para a aprovação das propostas que se encontrem no espaço reservado pela norma autorizativa, contentando-se com o voto da maioria dos presentes, desde que se encontre pelo menos a representatividade de dois terços das frações ideais, conforme preconiza o artigo em análise. Sendo ato formal, é da sua substância a assinatura dos titulares de direito sobre as unidades independentes que representem, no mínimo, dois terços das frações ideais. Enquanto não registrada, a convenção já aprovada tem força obrigatória apenas perante os condôminos, possuidores, assim como eventuais detentores das unidades imobiliárias (eficácia inter partes). Após o registro no cartório imobiliário competente, ocasião em que se terá formado o condomínio, a convenção adquirirá a força obrigatória perante terceiros, típica dos direitos reais (eficácia erga omnes).” (SCHREIBER, Anderson; TARTUCE, Flávio; José Fernando Simão; et al. Código Civil Comentado - Doutrina e Jurisprudência - 6ª Edição 2025. 6. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2024, p.1189).

Portanto, sendo o condômino terceiro, a convenção condominial lhe é oponível mesmo antes de seu registro.

Por segundo, o condômino está obrigado a se utilizar do imóvel segundo a sua destinação, não apenas por assim determinar a convenção condominial, mas principalmente pela incidência do art. 1.336 do Código Civil:

“Art. 1.336. São deveres do condômino:

IV - dar às suas partes a mesma destinação que tem a edificação, e não as utilizar de maneira prejudicial ao sossego, salubridade e segurança dos possuidores, ou aos bons costumes”.

Outrossim, a jurisprudência do C. Superior Tribunal de Justiça, permite que se limite a exploração econômica do imóvel por meio de locação diária assemelhada à hospedagem atípica, a saber:

"AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL - AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE NÃO FAZER - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NEGOU PROVIMENTO RECLAMO. INSURGÊNCIA DO AUTOR.

1. A Corte local, após a análise dos fatos e provas levados aos autos, concluiu pela regularidade da assembleia. A revisão da conclusão adotada na origem é medida que encontra veto na Súmula 7/STJ, por demandar necessário reexame de fatos e provas. Precedente.

2. Esta Corte Superior já firmou orientação no sentido de que "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)". Precedentes.

2.1. O STJ consolidou o entendimento de que, havendo previsão na convenção do condomínio acerca da sua finalidade residencial, os próprios condôminos podem deliberar em assembleia, para permitir - ou não - a utilização das unidades condominiais para fins de hospedagem atípica, por intermédio de plataformas digitais ou outra modalidade de oferta.

3. Agravo interno desprovido". (AgInt no AREsp n. 2.487.300/SP, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 29/4/2024, DJe de 26/6/2024.)

"AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DECISÃO DE LAVRA DA PRESIDÊNCIA. DIREITO PROCESSUAL CIVIL. SÚMULA 182 DO STJ. DIREITO CIVIL. CONDOMÍNIO. ALUGUEL POR TEMPORADA NÃO CONFIGURADO. ENTENDIMENTO DO TRIBUNAL DE ORIGEM. FINALIDADE DIVERSA DA RESIDENCIAL. IMPOSSIBILIDADE. CLÁUSULA CONDOMINIAL E REGIMENTO INTERNO. SÚMULAS 7 E 5 DO STJ. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

[...]

5. Além disso, possui entendimento no sentido de que o sistema de reserva de imóveis por meio de plataformas

digitais do tipo "Airbnb" é caracterizado como uma espécie de contrato atípico de hospedagem e não se confunde com locação por temporada, e, por isso, não poderia ser abarcado pela finalidade residencial disposta em Convenção condominial.

6. O Tribunal de origem, portanto, seguiu no mesmo sentido que o desta Corte, incidindo o óbice da Súmula 83 do STJ.

7. Agravo interno a que se nega provimento". (AgInt no AREsp n. 2.175.092/SP, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 19/6/2023, DJe de 22/6/2023.)

"DIREITO CIVIL. AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO RECURSO ESPECIAL. CONDOMÍNIO EDÍLIO RESIDENCIAL. AÇÃO DECLARATÓRIA. 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. AGRAVO DESPROVIDO.

1. Nos termos da jurisprudência desta Corte, "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" (REsp 1.819.075/RS, Rel. p/ acórdão Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 20/04/2021, DJe de 27/05/2021).

2. Na espécie, o Tribunal de origem concluiu que, diante das disposições do Regimento Interno e da Convenção do Condomínio, nota-se que a finalidade do Condomínio é rigorosamente residencial e familiar, sendo vedada a exploração das unidades autônomas para fins que não sejam estritamente residenciais. Assim, a vedação de locação diária não afronta o direito de propriedade do condômino, uma vez que este, ao adquirir a propriedade, já possuía conhecimento

de sua finalidade estritamente residencial e da limitação imposta para locações e exploração da unidade autônoma.” (AgInt nos EDcl no REsp n. 1.896.710/PR, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 13/2/2023, DJe de 28/2/2023.)

Aliás, cabe anotar-se que a recente alteração da Lei nº 11.771/2008, a qual trata da Política Nacional de Turismo, passou a englobar a hospedagem em unidades autônomas de condomínios residenciais:

“Art. 23. Consideram-se meios de hospedagem os empreendimentos ou estabelecimentos destinados a prestar serviços de alojamento temporário, ofertados em unidades de frequência individual ou coletiva de uso exclusivo de hóspede, bem como outros serviços necessários aos usuários, denominados serviços de hospedagem, mediante instrumento contratual, tácito ou expresso, e cobrança de diária.

§ 1º. Os empreendimentos ou estabelecimentos de hospedagem que explorem ou administrem, em condomínios residenciais, a prestação de serviços de hospedagem em unidades mobiliadas e equipadas, bem como outros serviços oferecidos a hóspedes, estão sujeitos ao cadastro de que trata esta Lei e ao seu regulamento.

§ 4º. Entende-se por diária o preço de hospedagem correspondente à utilização da unidade habitacional e dos serviços incluídos, no período de 24 (vinte e quatro) horas, compreendido nos horários fixados para entrada e saída de hóspedes.”.

Observa-se, portanto, que a aludida forma de hospedagem, ainda que em condomínios residenciais, goza de natureza jurídica de serviço de turismo.

Outrossim, como se observa do referido § 4º do art. 23 da Lei nº 11.771/2008, a remuneração do serviço por meio de diárias com horários limites fixados para a entrada e saída dos hóspedes são características típicas da hospedagem, as quais reforçam a distinção existente entre tal espécie de negócio jurídico e as locações ordinárias, ainda que por temporada.

Tais razões são suficientes para elidir a



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

identificação do *fumus boni iuris* exigido para a concessão da tutela de urgência.

Por esses fundamentos, pelo meu voto dou provimento ao presente agravo de instrumento para revogar a tutela de urgência concedida ao autor.

RÔMOLO RUSSO
Relator