



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
Seção de Direito Privado
31ª Câmara

Registro: 2025.0000338232

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1105255-18.2023.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que é apelante LUIZ ANTONIO BAPTISTA ABRAO, é apelado CONDOMINIO MUNDO APTO BARRA FUNDA.

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), LUIS FERNANDO NISHI E ROSANGELA TELLES.

São Paulo, 4 de abril de 2025.

Assinatura Eletrônica
ADILSON DE ARAUJO
RELATOR

Apelação nº 1105255-18.2023.8.26.0100
Comarca: São Paulo — Foro Central - 17ª Vara Cível
Juiz: Luciana Biagio Laquimia
Apelante: LUIZ ANTONIO BAPTISTA ABRÃO
Apelado: CONDOMÍNIO MUNDO APTO BARRA FUNDA

Voto nº 45.267

EMENTA. DIREITO CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO ANULATÓRIA DE ASSEMBLEIA CONDOMINIAL CUMULADA COM OBRIGAÇÃO DE NÃO FAZER. PROIBIÇÃO DE LOCAÇÃO POR CURTA TEMPORADA. CONVENÇÃO CONDOMINIAL. RESTRIÇÃO EXPRESSA. IMPROCEDÊNCIA. A CONVENÇÃO CONDOMINIAL PODE ESTABELECEER RESTRIÇÕES AO USO DAS UNIDADES AUTÔNOMAS, DESDE QUE PREVISTAS EXPRESSAMENTE. PREVISÃO QUE VEDA A LOCAÇÃO PARA FINS NÃO RESIDENCIAIS, INCLUINDO A LOCAÇÃO POR CURTA TEMPORADA. ASSEMBLEIA EXTRAORDINÁRIA POSTERIOR APENAS RATIFICOU RESTRIÇÃO JÁ EXISTENTE NA CONVENÇÃO. IMPROCEDÊNCIA MANTIDA. RECURSO DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Apelação cível interposta contra sentença que julgou improcedente ação anulatória de assembleia condominial cumulada com obrigação de não fazer, na qual o autor questionava deliberação que proibiu a locação por curta temporada no Condomínio.
2. Sentença fundamentada na convenção condominial, que já previa a destinação exclusivamente residencial das unidades, vedando a locação para finalidades diversas.
3. Apelante sustenta inexistência de justificativa legal para a proibição, pleiteando a nulidade da deliberação condominial e a concessão da gratuidade da justiça.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

4. Definir se a assembleia geral extraordinária poderia restringir a locação por curta temporada..

III. RAZÕES DE DECIDIR

5. O direito de propriedade pode ser limitado por normas internas do Condomínio, desde que a restrição esteja expressamente prevista na convenção condominial.
6. No caso, a convenção condominial já estabelecia que as unidades tinham destinação exclusivamente residencial e vedava expressamente a cessão para finalidades diversas.
7. A assembleia extraordinária apenas reafirmou norma já existente.

IV. DISPOSITIVO E TESE

8. Recurso desprovido. Majoração dos honorários advocatícios para 15%, nos termos do art. 85, § 11, do CPC.

Tese de julgamento: "A convenção condominial pode estabelecer restrições ao uso das unidades autônomas, inclusive vedando a locação por curta temporada, desde que haja restrição expressamente nela prevista."

LUIZ ANTONIO BAPTISTA ABRÃO ajuizou ação anulatória de assembleia condominial cumulada com ação de condenação à obrigação de não fazer em face do **CONDOMÍNIO MUNDO APTO BARRA FUNDA**.

O ilustre Magistrado de primeiro grau, pela respeitável sentença de fls. 466/469, integrada pela decisão de fls. 438/439, julgou improcedente o pedido, nos termos do art. 487, inciso I, do Código de Processo Civil. Diante da sucumbência, arcará o autor com o pagamento das custas, despesas processuais e com os honorários advocatícios da parte contrária de 15% do valor atualizado da causa, nos termos do art. 85, § 2º, do CPC. O réu opôs embargos de declaração às fls. 472/475, os quais foram rejeitados às fls. 476.

Irresignado, apela o autor pela reforma da sentença alegando, em síntese, que adquiriu a unidade condominial em debate, especialmente, para realizar locações de curta temporada através de aplicativos como o Airbnb. Assevera que, em 3/7/2023, houve realização de Assembleia Extraordinária (AGE) que deliberou a alteração do Regimento Interno do Condomínio apelado e proibiu as locações por curta temporada, medida com a qual não concorda, uma vez que entende não haver justificativa legal para tal proibição. Colaciona precedentes da jurisprudência sobre o quórum mínimo para referida deliberação. Pleiteia, ainda, a concessão de gratuidade da justiça (fls. 479/500).

Recurso tempestivo.

Em suas contrarrazões, o réu impugna o pedido de

concessão de gratuidade da justiça. No mais, pleiteia a improcedência do recurso, sob o fundamento de que a locação por curta temporada, como serviço não está previsto na Convenção do Condomínio, nem no Regulamento Interno, pois aquela prevê, expressamente, a destinação de uso estritamente residencial do Condomínio. Afirma que o autor deseja dar a sua propriedade destinação diversa daquela estabelecida na Convenção Condominial, porque quer oferecer serviços de hospedagem a inúmeros clientes, sem considerar que tal prática viola o sossego a salubridade e a segurança dos demais condôminos, que são seus vizinhos e que não têm interesse em usar seus apartamentos para hospedar clientes. Nega a existência de qualquer irregularidade na Assembleia Geral impugnada na peça recursal. Requer a manutenção da sentença por seus próprios e jurídicos fundamentos (fls. 513/524).

Foi indeferido o pedido de concessão de gratuidade da justiça (fls. 593), sendo efetuado o recolhimento do preparo recursal (fls. 596/598).

É o relatório.

O recurso não merece provimento.

Inicialmente, necessário estabelecer o tipo de negócio jurídico realizado pelo autor ao disponibilizar sua unidade condominial para que terceiros a utilizem por curto período e de forma onerosa: contrato de hospedagem ou locação para temporada.

Examinados os autos, tem-se que os negócios jurídicos realizado pelo autor se consubstanciam em contratos de locação para temporada, regulamentada pela Lei nº 8.245/1991, precipuamente pelos arts. 48 a 50 da referida Lei. Dispõe o art. 48:

“Considera - se locação para temporada aquela destinada à residência

temporária do locatário, para prática de lazer, realização de cursos, tratamento de saúde, feitura de obras em seu imóvel, e outros fatos que decorrem tão-somente de determinado tempo, e contratada por prazo não superior a noventa dias, esteja ou não mobiliado o imóvel”.

Referidos contratos são distintos dos “contratos de hospedagem”, previstos na Lei nº 11.771/2008, que têm por objeto imóveis comerciais como hotéis, pousadas, dentre outros, e devem atender exigências do Poder Público como, por exemplo, a inscrição no Sistema de Cadastro dos Prestadores de Serviço de Turismo (CADASTUR).

Estabelecida esta premissa, passa-se à cognição do caso.

O art. 5º, *caput*, bem como o seu inciso XXII, estabelecem o direito individual fundamental à propriedade.

Já o art. 1.228 do Código Civil (CC) estabelece que *“o proprietário tem a faculdade de usar, gozar e dispor da coisa, e o direito de reavê-la do poder de quem quer que injustamente a possua ou detenha”*.

Tratando-se de condomínio, o art. 1.335, I, do CC dispõe ser um direito do condômino usar, fruir e livremente dispor da sua unidade.

É certo que o direito de propriedade, assim como todos os demais direitos, pode sofrer limitações. No entanto, eventual regra que restrinja o direito de propriedade de unidade condominial deve constar, expressamente, na convenção condominial, documento que reúne as principais regras de convivência e administração do Condomínio. Ou seja, é a convenção condominial a “constituição do condomínio”, de modo que

um direito fundamental, como o de propriedade, só pode ser restringido por ela.

Analisado o caso, tem-se que a Convenção Condominial, no art. 4º, permite que o condômino disponha com exclusividade de sua unidade condominial (fl. 82). O supracitado dispositivo, portanto, legitima a disponibilização, pelo proprietário-condômino, de seu imóvel para locação residencial.

Pelo que se depreende dos autos, o autor aluga seu imóvel por contrato verbal, considerado que *“a demanda pelo Imóvel é intensa em especial por pessoas do interior e de outros Estados que precisam vir à São Paulo para tratamentos de saúde, cursos e até mesmo eventos de lazer”* (fl. 3).

Todavia, a referida convenção estabelece em seu art. 15º, IX que:

É expressamente vedado a qualquer condômino, ou a quem, por qualquer título, esteja na posse ou uso de qualquer unidade autônoma:

{...}

IX – usar, **alugar**, ceder, emprestar, no todo ou em parte, a unidade autônoma para laboratórios ou entidades que se dediquem habitualmente a prática de jogos e congêneres, pessoas de vida ou ocupação duvidosa, e enfim **para qualquer finalidade que não seja residencial** (grifo nosso).

Dessa forma, a proibição de locação por temporada precede a AGE (Assembleia Geral Extraordinária), sendo regular a conduta do Condomínio apelado.

Em suma: o reclamo recursal não conseguiu comprometer o convencimento externado na respeitável sentença sobre a matéria controversa, deve a decisão recorrida ser prestigiada por seus próprios e jurídicos fundamentos.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
Seção de Direito Privado
31ª Câmara

7

Em face do exposto, por meu voto **nego provimento** ao recurso. Levando em conta o trabalho adicional realizado em grau recursal, majoro para 15% os honorários advocatícios dos patronos do réu fixados na sentença, nos termos do art. 85, § 11, do CPC.

Assinatura Eletrônica
ADILSON DE ARAUJO
Relator