



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000370740

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1180353-09.2023.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que é apelante CONDOMÍNIO IN OUT AMÉRICA, são apelados HELTON BARRAL e CAIQUE BARRAL.

ACORDAM, em 33ª 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 Exmos. Desembargadores LUIZ EURICO (Presidente) E SÁ MOREIRA DE OLIVEIRA.

São Paulo, 14 de abril de 2025.

SÁ DUARTE

RELATOR

Assinatura Eletrônica

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1180353-09.2023.8.26.0100

COMARCA: SÃO PAULO

APELANTE: CONDOMÍNIO IN OUT AMÉRICA

APELADOS: HELTON BARRAL E CAIQUE BARRAL

INTERESSADO: ADILSON ARAKI RIBEIRO

VOTO Nº 54.321

CONDOMÍNIO EDÍLIO – AÇÃO ANULATÓRIA DE ASSEMBLEIA CONDOMINIAL JULGADA PROCEDENTE – PROIBIÇÃO DE LOCAÇÃO VIA PLATAFORMAS DIGITAIS (AIRBNB) – VALIDADE DA DELIBERAÇÃO – DESTINAÇÃO EXCLUSIVAMENTE RESIDENCIAL PREVISTA NA CONVENÇÃO – INEXISTÊNCIA DE ALTERAÇÃO CONVENCIONAL – PRECEDENTES DO STJ – RECURSO PROVIDO.

- 1. A assembleia condominial pode vedar a locação por plataformas digitais quando a convenção estabelece destinação exclusivamente residencial, sem necessidade de quórum qualificado.**
- 2. Assembleia posterior ratificou a vedação com quórum qualificado superior a dois terços dos condôminos, reforçando a validade da restrição.**
- 3. O STJ reconhece que a locação via Airbnb caracteriza hospedagem atípica, incompatível com a finalidade residencial do condomínio (REsp 1819075/RS).**
- 4. Apelação provida.**

Cuida-se de apelação interposta contra a r. sentença de procedência da ação anulatória de assembleia condominial que anulou a deliberação que proibiu a locação de unidades autônomas do condomínio por meio da plataforma Airbnb e determinou que o condomínio se abstenha de impedir esse tipo de locação.

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Inconformado, o condomínio sustenta, em síntese, que a sentença não observou precedentes do Superior Tribunal de Justiça (STJ) e deste Tribunal de Justiça sobre o tema, inclusive desta Câmara. Argumenta que a assembleia condominial impugnada apenas confirmou a previsão expressa da Convenção do Condomínio, que estabelece a destinação estritamente residencial das unidades, vedando qualquer outra forma de uso, inclusive locações atípicas, como as realizadas via Airbnb. Alega que a sentença incorreu em erro ao entender que a proibição de locações por curta temporada exigiria a modificação da Convenção Condominial com quórum qualificado de dois terços dos condôminos. Sustenta que, ao contrário, a deliberação assemblear não alterou a convenção, mas apenas ratificou sua aplicação, tornando expressa uma restrição já prevista no regimento interno do condomínio. Afirma que a locação de unidades por meio da plataforma Airbnb caracteriza-se como hospedagem atípica e não se enquadra no conceito de moradia ou locação tradicional, descaracterizando a finalidade residencial do condomínio e violando o direito dos demais condôminos ao sossego e à segurança. Aponta que o entendimento do STJ, consolidado no REsp nº 1.819.075/RS, é no sentido de que a locação por curta temporada pode ser proibida pelo condomínio caso a convenção imponha destinação exclusivamente residencial às unidades. Por fim, requer a reforma integral da sentença, para que seja reconhecida a validade da deliberação assemblear impugnada, com a improcedência da ação e a inversão dos ônus sucumbenciais.

Recurso tempestivo, preparado e respondido.

É o relatório.

O apelo merece provimento.

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

A discussão travada nos autos gira em torno da possibilidade de condomínios residenciais impedirem que os proprietários disponibilizem seus imóveis para locação/hospedagem por meio de plataformas digitais/aplicativos do tipo Airbnb ou assemelhados.

E, neste aspecto, observo que há disposição expressa na Convenção de Condomínio em questão acerca da destinação exclusivamente residencial das unidades condominiais, revelando-se impossível a sua utilização para atividade de hospedagem remunerada, nos moldes como a praticada pelos autores.

O artigo 4º, III, da Convenção de Condomínio (fls. 25) estabeleceu expressamente que *“os apartamentos destinam-se à moradia, sendo o seu uso vedado para qualquer outra finalidade”*. A Convenção de Condomínio, portanto, veda qualquer uso que não residencial da unidade autônoma.

Em que pese a Convenção Condominial permita a locação por temporada, o Egrégio Superior Tribunal de Justiça, em decisão proferida nos autos do REsp 1.819.075-RS, julgado em 20/04/2021 e publicado no DJe de 27/05/2021, assentou entendimento no sentido de que o sistema de reserva de imóveis através de plataformas digitais do tipo Airbnb é caracterizado como uma espécie de contrato atípico de hospedagem e não se confunde com locação por temporada:

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. CONDOMÍNIO EDÍLIO 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

PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

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 Luís Felipe Salomão, relator para acórdão Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 20/4/2021, DJe de 27/5/2021.)

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Assim sendo, o tipo de negócio realizado pelos autores, apesar de também distinto da hospedagem oferecida por empreendimentos hoteleiros que possui regramentos específicos, gera o desvirtuamento da finalidade exclusivamente residencial do condomínio, já que o curto período de permanência dos hóspedes no imóvel acaba por ocasionar uma alta rotatividade de pessoas no condomínio, oferecendo risco ao sossego e segurança dos demais condôminos.

Conclui-se, portanto, que a prática de tal atividade pelos autores de fato infringe os regramentos contidos na Convenção de Condomínio, bem como, o artigo 1.336, inciso IV, do Código Civil, *in verbis*:

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.

Nesse sentido vem decidindo esta 33ª Câmara da Seção de Direito Privado, de como são exemplos os julgados invocados pelo apelante nas razões do apelo.

No caso em testilha, alegam os autores que houve vício no quórum de aprovação, que não poderia ser deliberada sem a unanimidade de condôminos, pois tal proibição deveria constar em dispositivo específico da convenção condominial (art. 1.351 do CC).

Contudo, razão não assiste aos autores.

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Na verdade, a deliberação assemblear que proibiu locações temporárias de curta duração via Airbnb ou similares, caracterizadas como hospedagem, apenas ratificou a natureza exclusivamente residencial do condomínio expressamente estabelecida pela Convenção, inexistindo qualquer alteração das disposições nela contidas a exigir o quórum unânime previsto no artigo 1.351 do Código Civil.

Alteração da convenção haveria se fosse aprovada pela assembleia a utilização das unidades para o tipo de locação pretendida, pois a previsão convencional é a de que as unidades têm destinação residencial. A assembleia não inovou a convenção. Pelo contrário, deu-lhe cumprimento, assegurando o uso exclusivamente residencial das unidades.

Como restou bem delineado pelo Superior Tribunal de Justiça no julgamento referido, a maioria qualificada de dois terços das frações ideais ou o quórum unânime previsto no artigo 1.351 do Código Civil somente seria exigido para aprovação da permissão (e não da proibição) da utilização das unidades condominiais para fins de hospedagem atípica, por intermédio de plataformas digitais ou outra modalidade de oferta, uma vez que tal permissão implicaria na ampliação do uso para além do estritamente residencial, com alteração da destinação.

A utilização da unidade autônoma com contornos de hotelaria/hospedagem através da oferta do imóvel em plataformas digitais, portanto, revela-se prática que não se mostra compatível com a destinação residencial do condomínio apelante e infringe os regramentos contidos na Convenção de Condomínio, razão pela qual, a deliberação tomada na Assembleia Geral Extraordinária deve ser considerada perfeitamente válida e eficaz.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Por fim, o condomínio apelante noticiou que a deliberação assemblear impugnada na inicial foi ratificada em nova assembleia geral, realizada no dia 20/01/2025, dessa vez com quórum qualificado superior a 2/3 dos condôminos (fls. 294/298 e 306/315).

Por todos estes motivos, o apelo comporta provimento para julgar improcedente a pretensão deduzida na inicial.

Isto posto, voto pelo provimento da apelação para julgar improcedente a pretensão deduzida na inicial, condenados os apelados ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios de sucumbência arbitrados em R\$ 1.500,00.

SÁ DUARTE

Relator