



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000372701

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1110499-88.2024.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que é apelante ROBERTO FIORE, é apelado EDIFÍCIO ALL FREE SERVICE ITAIM.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 26ª 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 CARLOS DIAS MOTTA (Presidente), VIANNA COTRIM E MORAIS PUCCI.

São Paulo, 15 de abril de 2025.

CARLOS DIAS MOTTA

Relator

Assinatura Eletrônica

Apelação Cível nº 1110499-88.2024.8.26.0100

26ª Câmara de Direito Privado

Apelante: Roberto Fiore

Apelado: Edifício All Free Service Itaim

Comarca: São Paulo

Juiz: Gustavo Henrique Bretas Marzagão

Voto nº 32873

Condomínio. Ação de obrigação de não fazer c.c. anulação de assembleia condominial. Sentença de improcedência. Apelo do autor. Locação por temporada via plataforma digital (AIRBNB). No condomínio edilício, o direito de propriedade deve ser exercido em conformidade com as disposições convencionais e com o interesse coletivo, não sendo absoluto. Proibição expressa na convenção condominial. A destinação exclusivamente residencial do edifício, prevista na Convenção Condominial, legitima a proibição da locação por temporada por meio de plataformas digitais como Airbnb, pois tal prática se assemelha à atividade hoteleira e desvirtua a finalidade do condomínio. O entendimento consolidado pelo Superior Tribunal de Justiça é de que a exploração econômica de unidades por curtos períodos, mediante plataformas digitais, pode ser vedada pela convenção condominial, sem que isso configure afronta ao direito de propriedade. Acordo firmado com terceiro sem efeitos vinculantes. O acordo firmado pelo condomínio com a empresa Tabas Tecnologia Imobiliária Ltda., nos autos do processo nº 1033572-52.2022.8.26.0100, possui efeitos restritos a determinadas unidades e não vincula os demais condôminos, não podendo ser utilizado como fundamento para afastar a proibição contida na Convenção Condominial. Sentença mantida. Verba honorária aumentada. Apelo desprovido.

Vistos.

Trata-se de recurso de apelação interposto por Roberto Fiore, em razão da r. sentença (fls. 134/141), que julgou improcedente a ação. Em razão da sucumbência, o autor foi condenado ao pagamento das custas e despesas processuais, bem como de honorários advocatícios, fixados em R\$ 2.000,00.

Inconformado, apela o autor (fls. 150/158), alegando, em síntese, que: a jurisprudência do STJ sobre o AIRBNB está mudando, prevalecendo a permissão da locação por temporada por meio de plataformas digitais; no

condomínio edilício, o direito dado a um condômino deve ser concedido a todos os outros; qualquer tentativa de constrangimento ao direito de propriedade, tais como as perpetradas pela sentença, configuram frontal violação ao direito de propriedade garantido pela Constituição Federal e pelo Código Civil. Assim, pugna pela reforma da r. sentença.

Recurso tempestivo, com recolhimento da respectiva taxa de preparo (fls. 168/169) e objeto de contrarrazões (fls. 173/190).

Não houve oposição à realização do julgamento virtual (Resolução n.º 549/2011 do Órgão Especial deste Tribunal, alterada pela Resolução n.º 772/2017).

É o relatório.

Alega o autor ser proprietário do apartamento n.º 13 do edifício localizado no condomínio réu e que sempre utilizou a unidade para locação, mas, após a saída do último inquilino, tem enfrentado dificuldades para encontrar um novo interessado, razão pela qual cogitou a locação por temporada por meio de plataformas digitais, como o Airbnb. Narra que se deparou com a ata de uma assembleia geral ocorrida em 14.05.19, em que os presentes ratificaram a proibição de locação por plataformas digitais, com base nos arts. 3º e 15 da Convenção do Condomínio, que preveem a finalidade residencial do Condomínio. Sustenta que não existe nada na Convenção que proíba expressamente a locação por plataformas digitais, mas apenas uma assembleia geral na qual os poucos presentes fizeram constar sua interpretação sobre o tema, ou seja, de que a prática seria vedada por se tratar de condomínio residencial, enquanto o uso de plataformas digitais teria viés comercial. Afirma que, nos autos do processo n.º 1033572-52.2022.8.26.0100, que tramitou na 14ª Vara Cível Central, o Condomínio firmou acordo com Tabas Tecnologia Imobiliária Ltda., a qual é uma empresa que faz parcerias com proprietários de apartamentos e se compromete a pagar um aluguel mensal ao seu cliente, realizando reforma substancial na unidade e sublocando-a a terceiro, por meio de plataforma digital, inclusive por períodos de menos de 90 dias, tipo de

negócio que muito se aproxima da atividade do Airbnb. Entende que o referido acordo vincula os demais condôminos, sob pena de infringir a isonomia e a boa-fé objetiva e configurar comportamento contraditório. Requer a suspensão dos efeitos da assembleia geral do dia 14.05.19, para permitir a locação do apartamento por plataformas digitais como o Airbnb, bem como obrigar o réu a não impor nenhuma restrição ao legítimo exercício do direito de propriedade do autor, permitindo o uso de plataformas digitais como o Airbnb para a locação de sua unidade, declarando-se a nulidade do item 4 da ata da Assembleia Geral realizada em 14.05.19, na parte que trata do tema aqui discutido.

O MM. Juízo da origem julgou improcedente a ação.

Pois bem. Nos termos do artigo 1.335, inciso I, do Código Civil, o condômino possui o direito de usar, fruir e dispor livremente de sua unidade. No entanto, esse direito deve ser exercido em conformidade com as restrições impostas pela convenção condominial e pelo interesse coletivo.

Parte substancial da jurisprudência reconhece a possibilidade da proibição, pela maioria dos condôminos, até mesmo da própria locação de unidades autônomas por curto período, tendo em vista a necessidade de garantir a segurança e o sossego dos moradores locais, o que se contrapõe à alta rotatividade de pessoas estranhas no recinto. Neste sentido, inclusive, julgado desta própria E. 26ª Câmara de Direito Privado (TJSP. Apelação Cível 1018127-96.2019.8.26.0100. Relator Des. Felipe Ferreira. j. 04/09/2019).

Também acerca do tema, já se pronunciou o C. STJ, por ocasião do julgamento do REsp 1.819.075/RS, que considerou válida norma estatuída em convenção condominial que proibia a locação de curto período por aplicativos como *AirBnb*. Veja-se:

“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.”
(STJ. REsp 1.819.075/RS. Quarta Turma. Relator para acórdão Min. Raul Araújo. Relator sorteado Min. Luis Felipe Salomão. j. 20/04/2020).

E ainda:

“É vedado o uso de unidade condominial com destinação residencial para fins de hospedagem remunerada, com múltipla e concomitante locação de aposentos existentes nos apartamentos, a diferentes pessoas, por curta temporada”.

STJ. 4ª Turma. REsp 1.819.075-RS, Rel. p/ acórdão Min. Raul Araújo, julgado em 20/04/2021 (Info 693).

O entendimento consolidado pelo C. STJ é no sentido de que a exploração econômica de unidades autônomas por meio de locações de curto e curtíssimo prazo, caracterizadas pela transitoriedade e ausência de vínculo duradouro com o local, não se compatibiliza com a destinação residencial do condomínio. Trata-se de situação que, na prática, se aproxima da atividade hoteleira, a qual exige regulamentação própria.

Ressalta-se, ainda, que a intenção do condomínio réu é reduzir o possível desvio de finalidade no uso do imóvel com intenção hoteleira (locações curtas), e é cediço que os condôminos têm direito de usar as partes comuns, desde que conforme a sua destinação. Tal é a regra contida no artigo 1.335, II, do Código Civil.

No caso concreto, o Regulamento Interno prevê expressamente, em seu artigo 3º, que as unidades se destinam exclusivamente a fins residenciais (fls. 112), vedando-se sua utilização para outras finalidades. Ademais, a Assembleia Geral Ordinária realizada em 14/05/2019 (fls. 106/108) ratificou a proibição da locação por meio de plataformas digitais, reforçando o entendimento de que tal prática não se coaduna com a destinação do edifício.

Dessa forma, a proibição da locação por temporada via Airbnb não viola o direito de propriedade do apelante, mas sim impõe limites razoáveis ao seu exercício, em consonância com a convenção condominial e o interesse

coletivo dos demais condôminos.

Nesse sentido, mencionam-se precedentes desta E. Câmara:

Agravo de instrumento. Ação declaratória de nulidade de assembleia condominial que vedou locação por período inferior a 90 dias. Tutela indeferida. Insurgência da autora. Ausência de probabilidade do direito alegado. **Entendimento do E. STJ no sentido de que a cessão de uso temporário e oneroso do imóvel a terceiros por meio de plataformas digitais se qualifica como contrato atípico de hospedagem e não se harmoniza com a destinação exclusivamente residencial das unidades condominiais prevista na convenção; o quórum qualificado de 2/3 dos condôminos é necessário não para proibir, mas para permitir tais contratos nos condomínios residenciais.** Agravo não provido.

(TJSP; Agravo de Instrumento 2282647-97.2024.8.26.0000; Relator (a): Moraes Pucci; Órgão Julgador: 26ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 23ª Vara Cível; Data do Julgamento: 30/09/2024; Data de Registro: 30/09/2024)

APELAÇÃO CÍVEL – CONDOMÍNIO RESIDENCIAL - AÇÃO DECLARATÓRIA, C.C PERDAS E DANOS – Proibição de locação por curta temporada via aplicativo AIRBNB – **Hospedagem que não tem finalidade residencial ou de moradia - Confirmação, em assembleia extraordinária do condomínio, de norma expressa na convenção** – Ausência de vícios – Pedido de indenização por lucros cessantes rejeitado – Sentença mantida, na forma do que autoriza o art. 252 do RITJSP. RECURSO DESPROVIDO.

(TJSP; Apelação Cível 1069720-62.2022.8.26.0100; Relator (a): Antonio Nascimento; Órgão Julgador: 26ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 5ª Vara Cível; Data do Julgamento: 10/08/2023; Data de Registro: 10/08/2023)

CONDOMÍNIO. LOCAÇÃO PELA PLATAFORMA AIRBNB. AÇÃO ANULATÓRIA DE ASSEMBLEIA C.C. OBRIGAÇÃO DE NÃO FAZER. **Se a convenção condominial determina o uso exclusivamente residencial das unidades, não há que se falar em nulidade de assembleia extraordinária que proibiu a locação do apartamento da autora por curto prazo, por se tratar de típica hospedagem,** observando-se ainda a possibilidade de, em assembleia extraordinária com quórum especial, seja alterada a convenção do condomínio e permitida a locação na modalidade AIRBNB. Sentença reformada. Recurso do réu provido para julgar improcedente a ação, prejudicado o recurso adesivo da autora.

(TJSP; Apelação Cível 1003902-37.2020.8.26.0100; Relator (a): Felipe Ferreira; Órgão Julgador: 26ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 12ª Vara Cível; Data do Julgamento: 10/02/2022; Data de Registro: 10/02/2022)

No tocante ao acordo firmado entre o condomínio e a empresa Tabas Tecnologia Imobiliária Ltda., não se vislumbra qualquer efeito vinculante em relação ao apelante ou aos demais condôminos. O pacto estabelecido no processo nº 1033572-52.2022.8.26.0100 limitou-se às unidades nº 51 e 112, possuindo caráter excepcional e prazo determinado.

Nesse sentido, já decidiu essa C. Câmara, conforme ementa do v. acórdão que transcrevo:

Agravo de instrumento. Ação de obrigação de não fazer cumulada com anulação de assembleia condominial. Recurso interposto contra a r. decisão que indeferiu o requerimento de tutela provisória. Considerando tratar-se de questão bastante controvertida, prepondera, nesta fase de cognição sumária, o interesse da coletividade de condôminos, que proibiu a locação via plataformas digitais, sobre o direito individual de propriedade. Precedentes. **Acordo firmado pelo réu com terceiro que não integra esta lide, não tem efeito erga omnes e regula situação específica, contendo proibição expressa, inclusive, com relação a novos contratos.** Decisão mantida. Agravo de instrumento desprovido.

(TJSP; Agravo de Instrumento 2257634-96.2024.8.26.0000; Relator (a): Carlos Dias Motta; Órgão Julgador: 26ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 35ª Vara Cível; Data do Julgamento: 30/10/2024; Data de Registro: 30/10/2024)

Ademais, conforme cláusula 5 do referido ajuste, o condomínio comprometeu-se apenas a não levar a votação na Assembleia a vedação de contratos específicos celebrados com a empresa Tabas, sem que isso implicasse em permissão irrestrita para qualquer condômino realizar locações por temporada via plataformas digitais.

Nesse contexto, não há que se falar em violação ao princípio da isonomia ou em comportamento contraditório por parte do condomínio, uma vez

que o acordo mencionado não se estende à unidade do apelante nem revoga a proibição expressa na Convenção Condominial.

Neste sentido, desde que nos limites da legalidade, a massa condominial é soberana e, por decisão de sua maioria, pode estabelecer regras com finalidade de melhorar a utilização da coisa comum e resguardar a segurança, o sossego e a salubridade de todos, observada também a convenção condominial.

Assim, não há que se falar em proibição do réu em dar cumprimento à regra não abusiva ou ilegal estabelecida pela própria maioria do condomínio.

Destarte, deve ser mantida a r. sentença.

Diante da sucumbência recursal, majoro os honorários advocatícios devidos pelo autor ao patrono do réu de R\$ 2.000,00 para R\$ 2.200,00 (art. 85, § 11, do CPC).

Por fim, considera-se prequestionada toda a matéria constitucional e infraconstitucional ventilada nos autos, evitando-se, com isso, a oposição de embargos de declaração para este fim.

Ante o exposto, **nego provimento** à apelação.

CARLOS DIAS MOTTA
Relator