



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Registro: 2025.0000402454

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2197118-13.2024.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que são agravantes GABRIEL REPETTI, MARCELO GABRIEL DOS SANTOS NOGUEIRA e CARLOS ARNALDO DAL SECCO PAGNANO, é agravado CONDOMÍNIO EDIFÍCIO CECI E PERI.

ACORDAM, em 27ª 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 Exmos. Desembargadores ROGÉRIO MURILLO PEREIRA CIMINO (Presidente sem voto), DAISE FAJARDO NOGUEIRA JACOT e LUÍS ROBERTO REUTER TORRO.

São Paulo, 24 de abril de 2025

CELINA DIETRICH TRIGUEIROS

RELATORA

Assinatura Eletrônica



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Agravo de Instrumento nº 2197118-13.2024.8.26.0000

Agravantes: Gabriel Repetti, Marcelo Gabriel dos Santos Nogueira e Carlos Arnaldo Dal Secco Pagnano

Agravado: Condomínio Edifício Ceci e Peri

Comarca: São Paulo

Voto nº 10.796

AGRAVO DE INSTRUMENTO. Tutela de Urgência Antecipada em Caráter Antecedente. Pretensão de suspensão do item 5 da Ata da Assembleia Geral Ordinária realizada no dia 29/04/2024, cujo teor visa à não continuidade das locações de curtíssima temporada por plataforma digital. Decisão que indefere a tutela de urgência. Insurgência dos autores. Desacolhimento. Decisão que deve ser mantida porque não há elementos suficientes nos autos a demonstrar o preenchimento dos requisitos estabelecidos no art. 300 do Código de Processo Civil. Plataforma de locação "Airbnb". Contrato atípico de hospedagem que não se confunde com locação por temporada. Entendimento do C. Superior Tribunal de Justiça, por ambas as Turmas de Direito Privado, de que a exploração econômica de unidades autônomas mediante locação por curto ou curtíssimo prazo, caracterizada pela eventualidade e pela transitoriedade, não se compatibiliza com a destinação exclusivamente residencial atribuída ao condomínio. Eventual utilização dessas plataformas demanda prévia autorização na Convenção por quórum qualificado de 2/3. Manutenção da decisão combatida. RECURSO IMPROVIDO.

Vistos.

Trata-se de recurso de agravo de instrumento interposto contra a r. decisão que indeferiu a tutela de urgência antecipada em caráter antecedente objetivando a suspensão do item 5 da Ata da Assembleia Geral Ordinária realizada no dia 29/04/2024, cujo teor visa à não continuidade das locações de curtíssima temporada por plataforma digital no condomínio agravado.

Não houve a apresentação de contrarrazões.

Houve oposição ao recurso virtual a fls. 93,

tornando o v. Acórdão para nova análise pelo colegiado.

É o relatório.

Conheço do recurso, tempestivo e preparado (fls. 10/11).

Desnecessário desencadear o contraditório, vez que o desfecho recursal não resultará em prejuízo à parte adversa. Por outro lado, não sendo necessária a requisição de informações, passa-se, de pronto, ao exame da controvérsia.

Cuida-se de recurso de agravo de instrumento interposto contra a seguinte decisão:

"É cediço que o requisitos da tutela antecipada requerida em caráter antecedente é a urgência contemporânea à propositura da ação, de modo que a petição inicial pode limitar-se ao requerimento da tutela antecipada e à indicação do pedido de tutela final, mediante a exposição da lide, do direito que se busca realizar e do perigo de dano ou do risco ao resultado útil do processo. Os requisitos da tutela de urgência previstos no artigo 300, do Código de Processo Civil, são cumulativos e devem ser observados em sua totalidade. A lei não admite que o juiz conceda a antecipação de tutela quando presente o perigo de irreversibilidade do provimento antecipado, conforme disposto no artigo 300, § 3º, ou quando ausente o requisito da probabilidade do direito e o receio de dano irreparável. Não vislumbro, em cognição sumária, presentes nos autos os elementos



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

necessários à configuração da probabilidade do direito alegado, sendo necessária a formação da relação processual. São necessários fatos robustos a apontar a abusividade e ilegalidade da conduta da parte ré, necessária a análise sob o crivo do contraditório. Ante o exposto, INDEFIRO o pedido de tutela de urgência."(gn)

A r. decisão agravada não comporta a pretendida reforma.

Observe-se que em sede de Agravo de Instrumento interposto contra decisão que indefere pedido de tutela de urgência de natureza antecipada, cabe tão somente o exame dos requisitos ensejadores da medida.

No caso concreto, não se observa a probabilidade do direito, eis que o Colendo Superior Tribunal de Justiça, em decisão proferida nos autos do REsp 1819075-RS, publicado no DJe de 27/05/2021, assentou entendimento no sentido de que o sistema de reserva de imóveis por meio de plataformas digitais do tipo “Airbnb” é caracterizado como espécie de contrato atípico de hospedagem e não se confunde com locação por temporada. Confira-se:

“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 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,



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

ampliando o uso para além do estritamente residencial e, posteriormente, querendo, incorporarem essa modificação à Convenção do Condomínio. 10. Recurso especial desprovido.” (REsp 1819075/RS, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, Rel. p/ Acórdão Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 20/04/2021, DJe 27/05/2021)”(gn)

Destarte, prevaleceu o entendimento de que essa nova modalidade atípica de hospedagem não se amolda às locações por temporada previstas no art. 48 da Lei nº 8.245/91.

Reconheceu-se a legalidade da imposição de restrições, pelos condomínios, ao uso dos imóveis que implicarem desvirtuamento da finalidade residencial de suas unidades.

Nesses termos, de acordo com o citado julgado do E. STJ, a utilização da propriedade em condomínio horizontal residencial “... *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*”.

Sem prejuízo, existe a possibilidade de se permitir a utilização das unidades condominiais para os fins de hospedagem atípica, desde que os condôminos deliberem em assembleia para esse fim e por maioria qualificada.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Dessa forma, não é a deliberação em assembleia, por maioria qualificada, que deve proibir a hospedagem atípica da unidade condominial por intermédio das plataformas digitais ou outra modalidade, mas exatamente o contrário, ou seja, a sua autorização é que depende de deliberação qualificada, porquanto a Convenção do Condomínio determina a finalidade residencial das unidades autônomas.

Confira-se jurisprudência nesse sentido:

“AGRAVO DE INSTRUMENTO - Ação de Obrigação de Não Fazer c/c Anulação de Assembleia Condominial c/c Inexigibilidade de Multa Condominial com Pedido de Tutela de Urgência – Locação por temporada por meio de plataformas digitais - Insurgência do Condomínio requerido contra a r. decisão que concedeu a tutela provisória de urgência, para obrigar o requerido a abster-se de causar à autora, embaraço às cessões residenciais temporárias de sua unidade condominial ainda que curta temporada, sob pena de multa por ato de R\$ 500,00, bem como suspendeu a exigibilidade das multas aplicadas pelo requerido – Cabimento – Explicito na Convenção Condominial de que as unidades autônomas se destinam exclusivamente para fins residenciais, sendo vetado seu uso para qualquer outras finalidades - Eventual utilização de plataformas de locação por curta temporada, demanda realização de assembleia com votação de 2/3 dos Condôminos, a fim de alterar a Convenção Condominial



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

– Inteligência do artigo 1.351 do Código Civil - Precedentes do E. STJ, Recursos Especiais de nº 1.884.483/PR e nº 1.819.075/RS e desta C. 27ª Câmara de Direito Privado - Decisão reformada – RECURSO PROVIDO. (TJSP; Agravo de Instrumento 2168086-94.2023.8.26.0000; Relator (a): Luis Roberto Reuter Torro; Órgão Julgador: 27ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional VIII - Tatuapé - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 30/09/2023; Data de Registro: 30/09/2023)”(gn)

“Apelação. Ação de anulação de ata assemblear geral extraordinária e deliberações c./c. obrigação de não fazer. Sentença de procedência para decretar a nulidade parcial da ata condominial, compelindo o condomínio a impedir e proibir expressamente e em definitivo a prática de locações atípicas via plataformas digitais "Airbnb e similares". Recurso do Réu que não merece prosperar. O sistema de reserva de imóveis através de plataformas digitais do tipo "Airbnb" e "Brazilian Corner", é caracterizado como uma espécie de contrato atípico de hospedagem e não se confunde com locação por temporada. Comprovação nos autos de enorme rotatividade de locações demonstrado por meio da antiga síndica em exercício, contabilizando 341 (trezentos e quarenta e um) inquilinos temporários no mês de dezembro de 2021. Documento acostado aos autos não impugnado pelo Réu. Convenção de Condomínio que contém previsão expressa de destinação exclusivamente residencial das unidades condominiais,

sendo impossível a sua utilização para atividade de hospedagem remunerada. Desvirtuamento da natureza residencial do condomínio. Alta rotatividade de pessoas que oferece risco ao sossego e segurança dos demais condôminos. Inteligência do art. 1336, IV, do CC. Assembleia condominial que **não respeitou o quórum previsto de 2/3 (dois terços) para alteração da convenção condominial**, disposto no art. 1.351 do Código Civil. Precedentes do STJ e desta Corte Paulista. Sentença mantida. Honorários majorados. RECURSO DESPROVIDO. (TJSP; Apelação Cível 1059832-72.2022.8.26.0002; Relator (a): L. G. Costa Wagner; Órgão Julgador: 34ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional II - Santo Amaro - 11ª Vara Cível; Data do Julgamento: 04/09/2023; Data de Registro: 25/09/2023)”(gn)

“Condomínio edifício. Ação anulatória de assembleia geral ordinária. Alegação de vício quanto ao quórum mínimo para deliberação. Sentença de improcedência. Inconformismo. Desacolhimento. Proposta condominial de regulamentação da locação por temporada, sem a finalidade de alteração da convenção de condomínio ou do regulamento interno. 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. Cessão de uso de unidades autônomas através de plataformas de hospedagens digitais (airbnb, booking e afins) que

caracteriza espécie de contrato atípico de hospedagem, não se confundindo com locação por temporada. Direito de propriedade que não deve ser visto de modo absoluto. Vedação definida pela massa condominial que não tem a força jurídica de negar o direito material de propriedade. Restrição legítima de controle de recepção de terceiros (hóspedes) que sobeja o propósito de segurança, mormente diante da insegurança pública que vivemos. Harmonização sistêmica entre os interesses contrapostos (arts. 1.228, § 1º c/c art. 1.338 do Código Civil c/c art. 19 da Lei Federal nº 4.591/64). Limitação que verte da função social da propriedade no viés da preservação do direito abstrato da vontade do condomínio expressa em assembleia própria. Precedentes do C. STJ. Recurso desprovido. (TJSP; Apelação Cível 1016898-72.2022.8.26.0011; Relator (a): Rômulo Russo; Órgão Julgador: 34ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional XI - Pinheiros - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 20/10/2023; Data de Registro: 20/10/2023)”(gn)

“CONDOMÍNIO. AÇÃO DE ANULAÇÃO DE ASSEMBLEIA, NA QUAL SE DECIDIU PELA IMPOSIÇÃO DE MEDIDAS RESTRITIVAS AOS LOCATÁRIOS. PROIBIÇÃO DE LOCAÇÃO POR TEMPORADA. SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA. RECURSO DOS AUTORES. CERCEAMENTO DE DEFESA. INOCORRÊNCIA. QUESTÕES DE DIREITO. JULGAMENTO ANTECIPADO POSSÍVEL.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

PRELIMINAR AFASTADA. MÉRITO. ALEGAÇÃO DE NULIDADE DA ASSEMBLEIA POR: 1) AUSÊNCIA DE CONVOCAÇÃO. DESCABIMENTO. PRETENSÃO DOS AUTORES DE RECEBIMENTO DA CARTA DE CONVOCAÇÃO NO ENDEREÇO RESIDENCIAL ATUAL. CARTA ENVIADA À UNIDADE AUTÔNOMA DO CONDOMÍNIO. AUSENTE DEMONSTRAÇÃO POR PARTE DOS AUTORES DE INFORMAÇÃO QUANTO À ALTERAÇÃO DE ENDEREÇO. CONVOCAÇÃO DEVIDAMENTE REALIZADA; 2) **AUSÊNCIA DE QUÓRUM QUALIFICADO. DESCABIMENTO. CONVENÇÃO DO CONDOMÍNIO QUE ESTABELECE A DESTINAÇÃO RESIDENCIAL DAS UNIDADES AUTÔNOMAS, COMO TAMBÉM A IMPOSSIBILIDADE DE UTILIZAÇÃO DIVERSA DA FINALIDADE ESTIPULADA. HIPÓTESE DE CONTRATO ATÍPICO DE HOSPEDAGEM** QUE DISVIRTUA A NATUREZA RESIDENCIAL DO CONDOMÍNIO. **ASSEMBLEIA QUE APENAS RATIFICOU O QUANTO PREVISTO NA CONVENÇÃO CONDOMINIAL, A NÃO SE JUSTIFICAR O QUORUM ESPECIAL,** O QUAL NECESSÁRIA APENAS PARA ALTERAÇÃO DA CONVENÇÃO. PRECEDENTES. SENTENÇA MANTIDA. Apelação improvido. (TJSP; Apelação Cível 1108713-77.2022.8.26.0100; Relator (a): Cristina Zucchi; Órgão

Julgador: 34ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 10ª Vara Cível; Data do Julgamento: 06/03/2023; Data de Registro: 08/03/2023)”(gn)

“APELAÇÃO. CONDOMÍNIO. AÇÃO DECLARATÓRIA. NULIDADE DE ASSEMBLÉIA CONDOMINIAL. PROIBIÇÃO DE LOCAÇÃO TEMPORÁRIA. “ARIBNB”. Sentença que julgou procedente a ação, para o efeito de declarar nula a deliberação feita na Assembléia Condominial de 18/07/2023, vez que viola a garantia constitucional pétrea da propriedade do autor, pois deliberações feitas em assembléia não podem restringir o direito do proprietário em locar seu apartamento para fins residenciais. Tornou definitiva a medida de tutela antecipada concedida pela Superior Instância. Inconformismo da parte ré. Preliminares de ilegitimidade de parte afastadas. No mérito, muito embora a Assembléia não tenha atingido dois terços do total dos moradores do Condomínio, a decisão de proibição foi tomada pela maioria, sendo certo que observa questões envolvendo a segurança dos condôminos em diversos aspectos. Não há ilegalidade alguma ou falta de razoabilidade na restrição imposta pelo condomínio réu, a quem cabe decidir acerca da conveniência ou não de permitir a locação das unidades autônomas por curto período, tendo como embasamento legal o art. 1.336, inciso IV, do CC/2002, observada a destinação prevista na convenção condominial. Precedentes do



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Colendo Superior Tribunal de Justiça. Sentença reformada. Recursos providos. (TJSP; Apelação Cível 1102424-94.2023.8.26.0100; Relator (a): Rogério Murillo Pereira Cimino; Órgão Julgador: 27ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 18ª Vara Cível; Data do Julgamento: 11/06/2024; Data de Registro: 11/06/2024)''(gn)

Nesses termos, a probabilidade do direito é frágil, e a questão depende ainda de aguardar o contraditório e eventual produção de provas.

Por conseguinte, a decisão atacada foi bem analisada e deve ser mantida por seus próprios fundamentos, de modo que não é caso de deferimento da tutela liminar pretendida.

Impõe-se, pois, a rejeição do recurso, ficando mantida a r. decisão agravada pelos próprios e jurídicos fundamentos.

Ante o exposto, NEGA-SE provimento ao recurso.

Int.

CELINA DIETRICH E TRIGUEIROS TEIXEIRA PINTO

Relatora