



Apelação Cível nº 0127606-47.2016.8.19.0001

Apelante: EDUARDO GOMES

Apelado: CONDOMINIO DO EDIFICIO APERANA

Desembargadora designada para acórdão: DENISE NICOLL SIMÕES

APELAÇÃO CÍVEL. DIREITO CIVIL. CONTRATO FIRMADO POR MEIO DA PLATAFORMA DIGITAL “AIRBNB”. NATUREZA JURÍDICA QUE SE ASSEMELHA A LOCAÇÃO POR TEMPORADA. PRETENSÃO AUTORAL DE IMPEDIR QUE UM DOS CONDÔMINOS PROMOVA LOCAÇÕES EM SUA UNIDADE QUE NÃO SE SUSTENTA. Ação ordinária na qual o Condomínio Autor pretende que o Réu, proprietário do apartamento 501 cesse as locações por meio da plataforma *airbnb*, argumentando que a mesma tem finalidade comercial, em descumprimento ao previsto na Convenção do Condomínio. Defende que o Demandado vem fazendo uso indevido da propriedade, desvirtuando a sua natureza. Sentença de procedência. Reforma que se impõe. Contrato firmado pelos usuários do *airbnb* tem natureza de locação por temporada e não de hotelaria/hospedagem. Não há qualquer ilegalidade no fato de um condômino promover a locação do seu apartamento a pessoas estranhas ao condomínio por curto período de tempo, como ocorre no caso dos autos. Restringir ou delimitar o direito do proprietário de alugar seu imóvel por breves períodos de tempo é ir além do previsto no ordenamento jurídico, desvirtuando a sistemática vigente nas relações privadas. Alegação de violação a direitos de vizinhança que devem ser comprovadas à luz do caso concreto. Na hipótese em comento, em que pese a alegação de que os condôminos sofrem desde 2015 com as locações realizadas pelo Réu, a prova produzida limitou-se a dois depoimentos de moradores do prédio. Ausência de vedação na Convenção de condomínio. Pretensão autoral que, caso deferida, implicaria em violação a isonomia, proibindo tão-somente um dos proprietários a utilizar a plataforma. **RECURSO PROVIDO.**

ACÓRDÃO

VISTOS, relatados e discutidos estes autos de Apelação cível nº **0127606-47.2016.8.19.0001 ACORDAM**, por **MAIORIA** de votos, os Desembargadores que compõem esta E. 5ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, em **DAR PROVIMENTO AO RECURSO**, nos termos do voto que se segue.



Apelação Cível nº 0127606-47.2016.8.19.0001

RELATÓRIO

Trata-se de apelação cível interposta por EDUARDO GOMES nos autos da ação ordinária movida por CONDOMINIO DO EDIFICIO APERANA

Trata-se de ação pelo rito comum por meio da qual pretende o Condomínio autor, ora apelado, obter a condenação do réu/apelante na obrigação e não fazer consistente em se abster de alugar sua unidade condominial para fins comerciais, em especial, para festas, mediante disponibilização na plataforma "Aibnb" ou qualquer outro meio de divulgação.

Alega o Condomínio autor, em apertada síntese, que, em descumprimento do que dispõe a Convenção Condominial, o réu explora comercialmente a sua unidade condominial, o que caracteriza o uso irregular de propriedade. Acrescenta que tal negócio vem causando insegurança nos moradores, vez que possibilita com que estranhos circulem livremente pelo prédio, utilizando todas as áreas comuns.

Aduz que os demais condôminos reclamam que não podem mais desfrutar do sossego do lar em virtude das recorrentes festas promovidas na cobertura do réu pelos locatários. Ressalta que, ao ser notificado das reclamações, o réu admitiu que aluga o apartamento por temporada, negando, contudo, as locações diárias, embora o seu anúncio no site da "Aibnb" mencione a disponibilização do apartamento para diárias a preço especial.

Ressalta que a sigla BNB refere-se a "Bed and BreakFast", e que, portanto, o apartamento do réu é alugado como se fosse um quarto de hotel (diária), com direito a uma funcionária responsável pela limpeza, arrumação e serviço de refeições, conforme informado pelos usuários que comentaram o anúncio, e confessado pelo próprio Réu.

Conclui afirmando que a locação por diárias, tal como as realizadas pelo réu, não se assemelha a aluguel por temporada, e, por isso, afronta a cláusula primeira da Convenção Condominial, segundo a qual o condômino pode



Apelação Cível nº 0127606-47.2016.8.19.0001

dispor e usar sua unidade de acordo com sua vontade, desde que não incomode os demais condôminos e prejudique sua segurança.

A sentença de fls. 420/423(indexador 000420), integrada pela decisão de fls. 466/467(indexador 000466), entendendo que, na ponderação entre o exercício do direito de propriedade e o direito ao sossego e à segurança dos condôminos, deve prevalecer estes em detrimento daquele, à luz das circunstâncias do caso concreto, julgou procedente o pedido para, confirmando as decisões proferidas no sentido da tutela de urgências, determinar que o réu se abstenha de alugar sua unidade imobiliária com fins comerciais, em especial para a realização de festas. Condenou, ainda, o réu no pagamento das despesas processuais e honorários advocatícios, estes fixados em R\$ 5.000,00, na forma do art. 85, §8º, CPC.

Inconformado, o réu apela, com as razões de fls. 443/455(indexador 000442) e aditamento de fls. 509/515(indexador 000509), por meio qual, reiterando o alegado na peça defensiva, pugna pela reforma integral da sentença para julgar improcedente o pedido autoral.

Explica que o "Airbnb" constitui uma espécie de "classificados" de imóveis para locação por temporada, porém, com todas as funcionalidades inerentes à era digital, oferecendo aos locadores formas de verificar as referências e dados dos locatários, de se comunicar com os potenciais interessados, de receber os aluguéis com segurança, e de se resguardar de danos mediante seguro de R\$ 3 milhões oferecido pela administradora do serviço.

Salienta que não há nenhum elemento que aproxime o modelo de aluguel em comento de um serviço de turismo ou de uma hospedagem estruturada, que oferece serviços como recepção, limpeza e arrumação.

Defende que o fato de se utilizar de uma plataforma digital para anunciar seu imóvel com o objetivo de locá-lo por temporada em nada se diferencia do tradicional anúncio de jornal.

Sustenta que não aluga o apartamento por diária, tampouco de forma fracionada, mas somente para um único inquilino ou uma família, e que, portanto, não submete os demais moradores a situações de risco ou insegurança.



Apelação Cível nº 0127606-47.2016.8.19.0001

Realça que, com exceção dos depoimentos dos condôminos que possuem relação conflituosa com o apelante em razão de ação de cobrança de condomínio em curso desde o ano de 2012, não há nos autos nenhuma prova de que o seu exercício do direito à propriedade através da locação do imóvel esteja causando prejuízos ao sossego, à salubridade e à segurança dos moradores do edifício.

Alega a inexistência de provas, inclusive documental, de que tenha sido notificado pelo Condomínio, tampouco sofrido qualquer penalização em razão das supostas infrações às regras do prédio.

Contrarrazões às fls. 527/537(indexador 000526).

VOTO

Em juízo de admissibilidade, reconheço a presença dos requisitos extrínsecos e intrínsecos, imprescindíveis à interposição do recurso de apelação.

Cuida-se de ação ordinária na qual o Condomínio Autor pretende que o Réu, proprietário do apartamento 501 cesse as locações por meio da plataforma *airbnb*, argumentando que a mesma tem finalidade comercial, em descumprimento ao previsto na Convenção do Condomínio. Defende que o Demandado vem fazendo uso indevido da propriedade, desvirtuando a sua natureza.

Alega violação ao direito de vizinhança bem como inobservância as normas estabelecidas na convenção do condomínio ressaltando que o Réu utiliza sua unidade para fins comerciais. Pugna pela condenação do Réu obrigação de não fazer, proibindo a locação do apartamento 501 com fins comerciais para a realização de festas e divulgação no site www.airbnb.com

Em sua defesa, o Réu alega que jamais locou sua unidade para fins comerciais ou para a realização de festas, particulares ou comerciais. Ao contrário, deixa claro em seu anúncio que o uso da propriedade é exclusivamente residencial. Defende que por se tratar de hipótese de locação por temporada, é direito seu continuar fazendo uso da plataforma, sendo este inerente ao direito de propriedade.

Apelação Cível nº 0127606-47.2016.8.19.0001

Prolatada sentença de procedência, insurge-se o Réu da decisão.

Em apelação, cinge a controvérsia quanto a possibilidade no caso concreto de o condomínio restringir o direito do condômino de firmar contratos de locação por meio do site *airbnb*, sem que haja qualquer vedação na Convenção do condomínio.

Para tanto, importante esclarecer se os contratos firmados por meio do *website* configuram locação por temporada ou serviço de hospedagem.

Inicialmente, cumpre esclarecer que o “Airbnb” é uma plataforma on-line destinada ao compartilhamento de imóveis e serviços de locação, sendo um canal para negócios direto entre anfitriões (locadores) e hóspedes (locatários).

A plataforma veio com a finalidade de oferecer aos proprietários com imóveis ociosos a possibilidade de rentabilizar esse espaço através da locação por quaisquer períodos de tempo, atuando como mero intermediário do negócio. Todo procedimento é realizado pela plataforma, de forma simplificada e rápida.

Nesse contexto, releva notar que ainda seja controvertido na jurisprudência, filio-me ao entendimento de que o contrato firmado pelos usuários do *airbnb* tem natureza de locação por temporada e não de hotelaria/hospedagem, pelos motivos que passo a expor.

De acordo com a Lei 11.771/2008¹ que trata das hospedagens para turismo, em seus artigos 21 e 23, entende-se como os meios de hospedagem o

¹ Dispõe sobre a Política Nacional de Turismo, define as atribuições do Governo Federal no planejamento, desenvolvimento e estímulo ao setor turístico; revoga a Lei no 6.505, de 13 de dezembro de 1977, o Decreto-Lei no 2.294, de 21 de novembro de 1986, e dispositivos da Lei no 8.181, de 28 de março de 1991; e dá outras providências.

Art. 21. Consideram-se prestadores de serviços turísticos, para fins dessa Lei, as sociedades empresárias, sociedades simples, os empresários individuais e os serviços sociais autônomos que prestem serviços turísticos remunerados e que exerçam as seguintes atividades econômicas relacionadas à cadeia produtiva do turismo:

I – meios de hospedagem;

(...)

Art. 23. Consideram-se meios de hospedagem os empreendimentos ou estabelecimentos, independentemente de sua forma de constituição, destinados a prestar serviços de alojamento temporário, ofertados em unidades de frequência individual e de uso exclusivo do hóspede, bem como outros serviços necessários aos usuários, denominados de serviços de hospedagem, mediante adoção de instrumento contratual, tácito ou expresso, e cobrança de diária.(...)”

Apelação Cível nº 0127606-47.2016.8.19.0001

empreendimento ou estabelecimentos prestadores de serviços turísticos que exercem atividades econômicas relacionadas à cadeia do turismo, ou seja, que oferecem unidades de uso exclusivo ao hóspede aliada a outros serviços necessários ao usuário.

Existem fortes distinções entre um serviço de hospedagem/hotelaria e uma locação por temporada em prédio residencial, como por exemplo: o porteiro não tem a função de recepcionista, um hotel possui toda a infraestrutura para controlar as hospedagens pelo registro e preenchimento da ficha dos hóspedes, conferência dos documentos, controle de acesso às áreas comuns, registro de imagem, quadro de funcionários apropriados, controle de chaves, etc. Em alguns condomínios, ao contrário, sequer existem funcionários disponíveis 24 horas, como no caso dos autos.

Em contrapartida, a Lei n. 8.245/1991 dispõe acerca da locação por mais de 90 dias (art. 46), e da **locação por temporada, pelo período de até 90 dias**, sendo ambas de natureza residencial. Confira-se:

*Art. 48. Considera-se locação por 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.***

Parágrafo único. No caso de a locação envolver imóvel mobiliado, constará do contrato, obrigatoriamente, a descrição dos móveis e utensílios que o guarnecem, bem como o estado em que se encontram. (grifos nossos)

Por certo, ao estabelecer apenas um prazo máximo para os alugueis por temporada, a norma, a *contrario sensu*, autoriza tal instituto por qualquer prazo inferior a este.

Assim, divirjo do entendimento de que o contrato firmado pelos usuários do *airbnb* assemelha-se mais à hospedagem do que a locação por temporada pelo simples fato de ser possível contratar o uso da propriedade por curtos períodos de tempo. Poderia o legislador ter estabelecido prazo mínimo, mas contentou-se em apenas ditar o prazo máximo para essa modalidade de contrato.

Destarte, não há qualquer ilegalidade no fato de um condômino promover a locação do seu apartamento a pessoas estranhas ao condomínio por curto período



Apelação Cível nº 0127606-47.2016.8.19.0001

de tempo, como ocorre no caso dos autos. Da documentação acostada, observa-se que o Réu permite locações a partir de duas diárias, o que não descaracteriza a locação por temporada.

Restringir ou delimitar o direito do proprietário de alugar seu imóvel por breves períodos de tempo é ir além do previsto no ordenamento jurídico, desvirtuando a sistemática vigente nas relações privadas.

Mais adiante, o art. 49 da Lei estabelece que em se tratando de aluguel por temporada, o locador poderá receber de uma só vez e antecipadamente os aluguéis e encargos, bem como exigir qualquer das modalidades de garantia previstas no art. 37 para atender as demais obrigações do contrato, situação muitas vezes verificada nos alugueis firmados por meio da plataforma em questão.

Assim, ainda que os negócios realizados no contexto do *airbnb* aparentem possuir uma roupagem diferenciada, a análise detalhada do caso revela a presença de institutos jurídicos já consagrados.

O fato de alguém se utilizar de uma plataforma digital para anunciar seu imóvel com o objetivo de locá-lo por temporada em nada se diferencia do velho anúncio de jornal – hoje em desuso pela difusão das novas tecnologias.

No caso dos autos, sustenta a parte autora que o fato de ser cobrada taxa de limpeza implicaria em fortes indícios de que o contrato firmado no *airbnb* seria de hospedagem e não de locação. Ocorre que não parece ser esse o melhor entendimento, já que o proprietário pode solicitar qualquer garantia que entenda necessária para preservar a sua propriedade, sendo perfeitamente razoável exigir-se a realização de limpeza após o uso do imóvel (assim como é no caso de locações mais longas a exigência de que o imóvel seja entregue com novo serviço de pintura). **Tudo fica a critério da autonomia da vontade, que rege as relações privadas no direito civil.**

Saliente-se, nesse ponto, que o mesmo deve ser entendido acerca da possibilidade de limitação da quantidade de pessoas que farão uso temporário do bem. Cabe ao proprietário – e somente a ele – restringir ou estabelecer a quantidade de pessoas que ele entenda razoável fazer uso de seu imóvel, sem que isso possa ser caracterizado como uso comercial.

Apelação Cível nº 0127606-47.2016.8.19.0001

Reforça essa tese o projeto de lei que estava em andamento no Senado Federal com o objetivo de alterar o artigo 48 da Lei nº 8.245/1991 que previa a possibilidade de a locação se dar via plataforma digital, sem que isso, ou a cobrança de uma taxa de limpeza, aparte do valor da locação, descaracterizassem a locação por temporada (PL 748/2015).

Feitos esses esclarecimentos e reconhecendo tratar-se de hipótese que se assemelha a locação por temporada, cabe a análise e ponderação do direito de propriedade e dos direitos de vizinhança à luz do caso concreto. Leciona Flavio Tartuce que:

“(...) a propriedade é o direito que alguém possui em relação a um bem determinado. Trata-se de um direito fundamental, protegido no art. 5.º, inc. XXII, da Constituição Federal, mas que deve sempre atender a uma função social, em prol de toda a coletividade. A propriedade é preenchida a partir dos atributos que constam do Código Civil de 2002 (art. 1.228), sem perder de vista outros direitos, sobretudo aqueles com substrato constitucional.”

O art. 1.228 do Código Civil menciona 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”.

Nesse sentido, o direito de alugar o próprio imóvel é indissociável do direito de propriedade. Por sua vez, o art. 1.335, I do Código Civil complementa ao mencionar que:

“são direitos do condômino: usar, fruir e livremente dispor das suas unidades”.

Por certo, não há direito absoluto. Assim, aquele que não usa da sua propriedade de modo ordinário, segundo as condições normais da situação do imóvel, do tempo e do lugar, sem o respeito devido à esfera de ação e aos interesses dos vizinhos, estará incorrendo em abuso de direito.

² TARTUCE. Flavio – Direito Civil – Volume 4 - Direito das coisas - 2017 . p. 80

Apelação Cível nº 0127606-47.2016.8.19.0001

Um dos aspectos mais relevantes nas limitações inerentes ao direito de propriedade são os direitos de vizinhança, os quais consistem em restrições legais ao livre exercício dos poderes inerentes à propriedade em prol da convivência harmoniosa entre titulares de direitos entre prédios vizinhos, pois *“a imposição de limites ao exercício das faculdades pertencentes a cada um dos proprietários, em caráter recíproco, é uma exigência social, evitando invasão à esfera do outro”*³.

Na seara do direito de vizinhança o proprietário ou possuidor não pode fazer uso do seu imóvel causando prejuízos quer sejam a segurança, sossego ou mesmo a saúde do proprietário ou possuidor do imóvel vizinho, nos moldes do artigo 1.277 do Código Civil, in verbis:

“Art. 1.277. O proprietário ou o possuidor de um prédio tem o direito de fazer cessar as interferências prejudiciais à segurança, ao sossego e à saúde dos que o habitam, provocadas pela utilização de propriedade vizinha.

Parágrafo único. Proíbem-se as interferências considerando-se a natureza da utilização, a localização do prédio, atendidas as normas que distribuem as edificações em zonas, e os limites ordinários de tolerância dos moradores da vizinhança.”

Tomando por base o direito de propriedade e sua tutela pelo ordenamento jurídico brasileiro, é **certo que o proprietário tem o direito de alugar a sua unidade para quem lhe interessar.**

Entretanto, como esse direito não é absoluto, deve ser exercido de modo a não prejudicar direitos de terceiros, cabendo as restrições inerentes à finalidade social da propriedade, conforme indicado nos parágrafos do citado artigo 1.228:

“Art. 1.228. 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.

§ 1o O direito de propriedade deve ser exercido em consonância com as suas finalidades econômicas e sociais e de modo que sejam preservados, de conformidade com o estabelecido em lei especial, a flora, a fauna, as belezas naturais, o equilíbrio

³ VIANA, Marco Aurélio S., Curso de Direito Civil – vol. 3 – Direito das Coisas. Belo Horizonte: Del Rey, 1993, p. 137



Apelação Cível nº 0127606-47.2016.8.19.0001

ecológico e o patrimônio histórico e artístico, bem como evitada a poluição do ar e das águas.

§ 2o São defesos os atos que não trazem ao proprietário qualquer comodidade, ou utilidade, e sejam animados pela intenção de prejudicar outrem.”

Em outras palavras, o proprietário deve exercer o seu direito de maneira tal que não exceda manifestamente os limites impostos pelo seu fim econômico ou social, pela boa-fé ou pelos bons costumes.

Sendo assim, a **utilização irregular da unidade** – desde que provada - poderá culminar em advertências, multas e demais sanções nos termos do § 2 do art. 1.336, e parágrafo único do art. 1.337, do Código Civil assim como de previsões inseridas na Convenção do Condomínio.

No caso dos autos, sustenta a parte Autora que o Réu tem alugado o imóvel mediante cobrança por diária, através do aplicativo *Airbnb*, como se hotel fosse. Tal atitude desvirtuaria a finalidade do imóvel, em detrimento das regras da Convenção de Condomínio, que dispõe sobre a finalidade exclusivamente residencial do Edifício.

Ocorre que, como já exposto acima, o fato de o Demandado locar o imóvel por temporada, ainda que por locação diária através do site *airbnb* não desqualifica a natureza residencial da utilização do imóvel, admitida pelo artigo 48 da Lei de Locação. Em outras palavras, a utilização do imóvel para locação por curtíssimo espaço de tempo não implica descumprimento à destinação residencial imposta na convenção de condomínio.

Para que seja reconhecido o uso irregular da unidade é necessária a demonstração, no caso concreto, de que a locação está violando o sossego, a segurança e o bem-estar dos demais condôminos.

In casu, em que pese diversas alegações da parte Autora, no sentido de que foram realizadas festas na unidade, ingresso de prostitutas no condomínio entre outras condutas incompatíveis com o dia a dia do condomínio, foram produzidos tão-somente depoimentos de dois condôminos do edifício. Note-se que diversas provas poderiam ter sido produzidas sem mais dificuldades, como por exemplo vídeos do sistema de segurança interno, reclamações no livro do condomínio, boletim de ocorrência em delegacia de polícia dentre outros.

Apelação Cível nº 0127606-47.2016.8.19.0001

Porquanto seja possível a limitação do direito da propriedade tomando-se por base os direitos de vizinhança, é necessário que o alegado abuso do direito seja demonstrado de forma incontestável, justificando assim, a intervenção do Judiciário na propriedade privada.

Saliente-se, ainda, que seria perfeitamente possível a restrição do uso das unidades por meio de vedação expressa na convenção do condomínio, desde que observados os requisitos previstos na legislação vigente:

Art. 1.351 do CC. Depende da aprovação de 2/3 (dois terços) dos votos dos condôminos a alteração da convenção; a mudança da destinação do edifício, ou da unidade imobiliária, depende da aprovação pela unanimidade dos condôminos. (Redação dada pela Lei nº 10.931, de 2004)

Ocorre que apesar do Condomínio Autor alegar que vem sofrendo sérios prejuízos desde 2015 em razão das locações firmadas pelo Réu, não há notícias de alteração da convenção do condomínio ou de que exista qualquer movimento nesse sentido. **Na realidade, pretende o Condomínio fazer com que o Judiciário se insurja na esfera privada dos condôminos, restringindo de forma injustificada o direito do proprietário da unidade 501.**

Há que se ter em mente, ainda, que caso a pretensão autoral fosse deferida, estaria o Judiciário violando de forma inescusável o princípio da isonomia, na medida em que a proibição pretendida seria dirigida tão-somente a um dos proprietários do prédio. Os demais, se pretendessem, poderiam fazer uso da plataforma digital sem maiores problemas ou sanções.

Nesse sentido:

APELAÇÃO. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE NÃO FAZER. LOCAÇÃO POR TEMPORADA. PRETENSÃO DE CONDENAÇÃO DA RÉ A ABSTER-SE DE UTILIZAR A SUA UNIDADE HABITACIONAL OU OUTRAS QUE ADMINISTRA NO CONDOMÍNIO AUTOR, POR TEMPORADA OU HOSPEDAGEM, QUE NÃO SEJA ÚNICA E EXCLUSIVAMENTE RESIDENCIAL, NA FORMA PERMITIDA NA CONVENÇÃO. SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA DO PEDIDO AUTURAL. CONVENÇÃO QUE PERMITE A LOCAÇÃO POR TEMPORADA, SE TIVER FIM RESIDENCIAL. HIPÓTESE DOS AUTOS. AUTOR QUE NÃO COMPROVOU FINALIDADE DIVERSA. MANUTENÇÃO DO



Apelação Cível nº 0127606-47.2016.8.19.0001

JULGADO. HONORÁRIOS RECURSAIS, FIXADOS CONSOANTE A REGRA DO ART. 85, §11 DO NCP. DESPROVIMENTO DO RECURSO.

0107553-45.2016.8.19.0001 – APELAÇÃO

DES. CLAUDIA PIRES DOS SANTOS FERREIRA – Julgamento: - SEXTA CÂMARA CÍVEL

AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE NÃO FAZER. CONDOMÍNIO. LOCAÇÃO POR TEMPORADA. DECISÃO QUE DEFERIU A TUTELA DE URGÊNCIA PARA DETERMINAR QUE A RÉ SE ABSTIVESSE DE LOCAR SEU IMÓVEL. INCONFORMISMO DA PARTE RÉ. POSSIBILIDADE. PROVIMENTO AO RECURSO. Cuida-se, na origem, de ação em que o agravado alega que a parte ré, ora agravante, estaria exercendo atividade de hotelaria dentro do condomínio, sendo que o regimento interno proibiria o uso da unidade residencial para fins comerciais. A locação por temporada encontra previsão legal no artigo 48 da Lei n.º 8.245/1991 e é aquela contratada por prazo não superior a 90 dias. Entre os direitos do proprietário, está o direito de usufruir o bem, inclusive locando a terceiros, por temporada, não podendo tal direito ser limitado pela Convenção nem pelo Regimento Interno do Condomínio, sob pena de indevida interferência e restrição no direito exclusivo de propriedade do condômino sobre a sua unidade residencial. Dentre as prerrogativas dos titulares do domínio, insere-se a de locar, ou mesmodar em comodato, bem imóvel. Repise-se, é vedada a locação comercial do imóvel em questão, mas não a locação por temporada, até porque, analisa-se a destinação do imóvel pelo fim que lhe é dado, que, no caso, é a moradia de turistas que visitam a cidade. Ademais, a parte agravada não comprovou o uso indevido do imóvel, não havendo especificação de condutas indevidas pelos locatários, tampouco qualquer situação inóspita criada no condomínio em função da locação do imóvel, ao contrário do alegado em contrarrazões. Com efeito, entendo que a decisão agravada merece reforma para permitir que a agravante possa locar a sua unidade. RECURSO A QUE SE DÁ PROVIMENTO.

0066845-19.2017.8.19.0000 – AGRAVO DE INSTRUMENTO

DES. ANDRÉ RIBEIRO – Julgamento: 28/03/2018 - VIGESIMA PRIMEIRA CÂMARA CÍVEL

APELAÇÃO CÍVEL. DIREITO DE VIZINHANÇA. ALEGAÇÃO DE QUE O PROPRIETÁRIO DO IMÓVEL DÁ DESTINAÇÃO



Apelação Cível nº 0127606-47.2016.8.19.0001

AO MESMO DIVERSA DA QUE ESTIPUADA NA CONVENÇÃO DO CONDOMÍNIO, BEM COMO QUE UTILIZA O BEM DE FORMA NOCISA, COLOCANDO EM RISCO A SEGURANÇA E O SOSSEGO DOS DEMAIS CONDÔMINOS. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA. IRRESIGNAÇÃO DO RÉU. POSSIBILIDADE. A LOCAÇÃO POR TEMPORADA É RESIDENCIAL, CONFORME PREVÊ A LEI DO INQUILINATO, EMBORA A LEI NÃO PREVEJA PRAZO MÍNIMO PARA DITA LOCAÇÃO, CONDICIONANDO, APENAS, O PRAZO MÁXIMO QUE NÃO DEVE SER SUPERIOR A 90 (NOVENTA) DIAS, NÃO É MENOS VERDADE QUE A CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO ESTIPULA PRAZO MÍNIMO E LIMETE DE PESSOAS, SENDO CERTO QUE A MESMA PODE-SE SER TIDA COMO NEGÓCIO JURÍDICO CELEBRADO ENTRE SO CONDOMINOS, VINCULANDO-OS AO QUE LÁ ESTIPULARAM. COMPROVAÇÃO DE USO NOCISO DA PROPRIEDADE PELOS LOCATÁRIOS A ENSEJAR MULTA.RECURSO CONHECIDO, AO QUAL SE NEGA PROVIEMNTO.”

“0232765-47.2014.8.19.0001 – APELAÇÃO

*Des(a). JAIME DIAS PINHEIRO FILHO - Julgamento: 14/11/2017
- DÉCIMA SEGUNDA CÂMARA CÍVEL*

Repise-se, é vedada a locação comercial do imóvel em questão, **mas não a locação por temporada**, até porque, analisa-se a destinação do imóvel pelo fim que lhe é dado, que, no caso, é a moradia, dentre outros, de turistas que visitam a cidade.

De outro lado, considerando que a parte autora não comprovou o uso indevido do imóvel, não demonstrando as alegadas condutas indevidas pelos locatários do Réu, **VOTO PELO PROVIMENTO DO RECURSO DE APELAÇÃO DO RÉU, para julgar improcedente a pretensão autoral.**

Por via de consequência, inverte o ônus de sucumbência e revogo a tutela antecipada deferida ao longo da instrução.

Rio de Janeiro, 03 de setembro de 2019

Desembargadora **DENISE NICOLL SIMÕES**