



Tribunal de Justiça de Minas Gerais

Processo: 1.0000.19.012526-0/002
Relator: Des.(a) Evangelina Castilho Duarte
Relator do Acórdão: Des.(a) Evangelina Castilho Duarte
Data do Julgamento: 06/05/2021
Data da Publicação: 06/05/2021

EMENTA: APELAÇÃO - PRINCÍPIO DA DIALETICIDADE - DECLARATÓRIA E COMINATÓRIA - LOCAÇÃO POR TEMPORADA - DIREITO DE PROPRIEDADE. Os recursos devem ser claros e objetivos para demonstrar a irresignação do recorrente com relação ao trabalho decisório. A locação celebrada por meio da plataforma digital "Airbnb" não equivale à definição de hospedagem trazida pela Lei n. 11.771/2008, mas à definição de locação por temporada prevista pelo art. 48, Lei 8.245/91. É ilícita a proibição da locação do imóvel de forma temporária, por privar o condômino do regular exercício de direito de propriedade.

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0000.19.012526-0/002 - COMARCA DE BELO HORIZONTE - APELANTE(S): CONDOMINIO EDIFÍCIO BEATRIZ CAMARA - APELADO(A)(S): MARILIA BELISARIO BOUCHARDET TUNES

A C Ó R D ã O

Vistos etc., acorda, em Turma, a 14ª CÂMARA CÍVEL do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, na conformidade da ata dos julgamentos, em NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO.

DESA. EVANGELINA CASTILHO DUARTE
RELATORA.

DESA. EVANGELINA CASTILHO DUARTE (RELATORA)

V O T O

Tratam os autos de ação declaratória e cominatória, ajuizada pela Apelada em desfavor do Apelante.

A Apelada alegou ser proprietária do apartamento número 1.101, bloco B, Edifício Beatriz Câmara.

Ressaltou que, em 22 de outubro de 2018, foi convocada para assembleia geral extraordinária a fim de deliberar sobre a possibilidade da locação temporária do seu imóvel.

Salientou que a maioria dos condôminos deliberou pela impossibilidade de locação temporária com pagamento por diária, ao argumento de que tal atividade descaracterizava o uso estritamente residencial exigido pelo regimento interno do Apelante.

Sustentou que notificou o Apelante sobre a limitação do seu direito de propriedade, razão pela qual foi reconsiderada a decisão, ficando estabelecida a obrigatoriedade de prestar informações ao síndico sobre as locações, e suspendendo novas locações até que o mérito da legalidade fosse enfrentado em nova assembleia.

Afirmou que, mesmo sem a realização de nova assembleia, foi notificada extrajudicialmente a respeito da proibição da locação de sua unidade por temporada, e determinado o prazo de 72 horas para retirada de anúncios em quaisquer plataformas digitais.

Aduziu que a atitude do Apelante configura restrição ao seu direito de propriedade.

Requeru a procedência do pedido, para que seja declarado o seu direito de firmar contratos de locação por temporada, bem como para que o Apelante seja impedimento de coibir a locação do seu apartamento.

Citado, o Apelante apresentou defesa alegando que as locações realizadas pela Apelada se equiparam à atividade de hotelaria, o que fere a destinação exclusivamente residencial do imóvel e coloca em risco a segurança dos condôminos.

Ressaltou que, embora no anúncio haja a proibição aos hóspedes de acessar a área de lazer do condomínio, o comentário da hóspede Ana explicita o descumprimento da regra, com a ciência da Apelada, comprovando a insegurança da atividade exercida.

Pugnou pela improcedência do pedido inicial.

A decisão de primeiro grau, doc. 78, julgou procedentes os pedidos, declarando o direito da Apelada firmar contratos de locação por temporada do imóvel de sua propriedade, desde que respeitadas as normas vigentes no condomínio, determinando que o Apelante se abstenha de praticar quaisquer atos que a impeçam de locar seu imóvel por temporada e de aplicar penalidades em decorrência desse tipo de locação.

Condenou o Apelante ao pagamento de custas e honorários advocatícios fixados em 10% sobre o valor

da causa.

O Apelante pretende a reforma da decisão primeiro grau, afirmando que embora tenha expandido alegação específica acerca das conveniências e serviços anunciados pela Apelada, não houve qualquer manifestação do juiz a quo sobre tal ponto, o qual considera imprescindível para solução da lide, haja vista que, nos termos da lei, a oferta de tais serviços e conveniências é intrínseca à atividade meio de hospedagem.

Assevera que o fornecimento de alimentação não é imprescindível para que seja constatada a atividade de hotelaria, assim como o serviço de manobrista, que comuns e inerentes às grandes redes hoteleiras e aos hotéis de grande porte.

Salienta que a Lei 11.711/08 não impõe uma forma específica ao local de hospedagem para sua caracterização.

Ressalta que até mesmo um condomínio residencial pode ser qualificado como hospedagem, quando forem prestados "serviços de alojamento temporário, ofertados em unidade de frequência individual e de uso exclusivo do hóspede, bem como outros serviços de hospedagem, mediante adoção de instrumento contratual, tácito ou expresso, e cobrança de diária."

Aduz que o condomínio Apelante proibiu a locação do imóvel de forma temporária, já que tal utilização tem caráter comercial, e afronta seu regimento interno e suas normas.

Discorre sobre a fragilidade da segurança do condomínio e sobre a ausência de fiscalização pela Apelada do cumprimento das normas pelos hóspedes.

Requer o provimento do recurso para que o pedido seja julgado improcedente.

Contrarrazões pela Apelada, doc. 91, pugnando pelo não conhecimento do recurso por desobediência ao princípio da dialeticidade e, no mérito, pelo não provimento do apelo.

Contra a decisão recorrida, doc. 78, foram interpostos embargos de declaração, cuja decisão foi publicada em 26 de novembro de 2020, vindo o recurso em 12 de janeiro de 2021, acompanhado de preparo.

Estão presentes, portanto, os requisitos formais para conhecimento do recurso, que recebo apenas no efeito devolutivo, nos termos do art. 1.012, V, CPC.

I - PRELIMINAR

A Apelada argui preliminar de ausência de motivação do recurso, alegando que o Apelante não se insurgiu contra a sentença, deixando de apresentar argumentos para demonstrar seu interesse em relação à modificação do julgado.

Os recursos devem ser claros e objetivos para demonstrar a irresignação do recorrente com relação ao trabalho decisório, sendo inviável o exame e decisão de apelação que não apresenta argumentos jurídicos pertinentes para enfrentá-lo, por ofensa ao princípio da dialeticidade.

No caso, entretanto, o Apelante apresentou argumentos pertinentes ao conhecimento do recurso, rechaçando o fundamento da sentença combatida.

Logo, rejeito a preliminar.

II - MÉRITO

A Apelada, proprietária de unidade autônoma que compõe o condomínio Apelante, aluga seu imóvel para terceiros por curtos períodos de estada, oferecendo-o no site "Airbnb".

O Apelante alega que o negócio celebrado pela Apelada com terceiros configura locação não residencial, o que fere o Regimento Interno e a Convenção de Condomínio.

Ao contrário do que alega o Apelante, a locação celebrada por meio da plataforma digital "Airbnb" não equivale à definição de hospedagem trazida pela Lei n. 11.771/2008, mas à definição de locação por temporada prevista pelo art. 48, Lei 8.245/91, que dispõe:

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.

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.

Ora, o direito de propriedade, previsto pelo art. 1.228, Código Civil, abrange a faculdade de alugar o próprio imóvel, não podendo, o proprietário, ser impedido de usar, gozar e dispor do bem da forma como lhe aprouver.

Ressalte-se que, ainda que envolva o exercício do direito de propriedade em sua vertente econômica, o

aluguel por temporada não transforma a locação de unidades autônomas de um edifício residencial em locação comercial.

É a jurisprudência do egrégio Tribunal de Justiça de São Paulo:

"APELAÇÃO - CERCEAMENTO DE DEFESA - INOCORRÊNCIA - CONDOMÍNIO EDIFÍCIO - LOCAÇÃO PARA TEMPORADA - AUSÊNCIA DE VEDAÇÃO NA CONVENÇÃO. 1 - Cerceamento de defesa - incorrência - julgamento no estado do processo (Art. 355, I, do CPC) que se mostra recomendável (art. 5º, LXXVIII, da CF), na hipótese exclusiva de a matéria se tratar essencialmente de direito ou já estiver devidamente comprovada 2 - Locação por temporada por meio de plataforma digital - a proibição restringe o direito de propriedade, e, portanto, deve constar expressamente da convenção de condomínio. Ademais, não socorre a simples realização de assembleia e discussão do tema. Note-se que, como já mencionado acima, a restrição esbarra no direito de propriedade e interfere na destinação do edifício ou da unidade, a sua aprovação depende de votação unânime dos condôminos. 3 - Juros de mora devidos a partir do vencimento da obrigação - obrigação "ex re". RECURSO PROVIDO PARCIALMENTE". (TJSP; Ap. n. 1132033-98.2018.8.26.0100; Relatora: Desembargadora Maria Lúcia Pizzotti; 30ª Câmara de Direito Privado; Data do Julgamento: 25/09/2019; Data de Registro: 26/09/2019).

Em tempos atuais, os contratos e os direitos vão adquirindo novas formas de celebração e de exercícios, sendo indispensável atenção à modernização, sob pena de se engessar a evolução dos conceitos.

Desse modo, é ilícita a proibição da locação do imóvel de forma temporária, por privar o condômino do regular exercício de direito de propriedade.

No que se refere à alegação de fragilidade da segurança do condomínio e de ausência de fiscalização, pela Apelada, é fato que qualquer cidadão, seja ele proprietário ou locatário de imóvel, pode colocar em risco os moradores de um condomínio, não podendo, tal argumentação, prevalecer sobre o direito de propriedade.

Ainda que assim não fosse, o Apelante não demonstrou a existência de vulneração da segurança do condomínio em razão dos negócios jurídicos celebrados pela Apelada com terceiros.

Ademais, eventual desrespeito das regras condominiais pelos hóspedes da Apelada, pode gerar aplicação de multa à proprietária do bem, nos termos do Regimento do Condomínio, já que a observância às regras condominiais faz parte das obrigações propter rem e acompanham a coisa por aplicação do princípio da aderência.

É o ensinamento de Sílvio Venosa:

"A rotulação bem explica o conteúdo desta obrigação: propter rem, ob rem ou reipersecutória. Trata-se, pois, de obrigação relacionada com a res, a coisa." (Venosa, Sílvio. Direito Civil - Direitos Reais - v. V., 3ª ed.. Atlas, São Paulo, 2003)

Por fim, o anúncio de conveniências e serviços pela Apelada, não caracterizam atividade hoteleira, porquanto, dentre outras obrigações, os prestadores de serviços turísticos estão obrigados ao cadastro no Ministério do Turismo, a fim de terem acesso a programas de apoio, financiamentos ou outros benefícios constantes da legislação de fomento, o que não é o caso da autora.

Assim, o direito da Apelada de usar, usufruir e dispor do seu imóvel deve ser preservado, não podendo lhe ser imposta qualquer medida que viole seu direito à propriedade.

DIANTE DO EXPOSTO, nego provimento ao recurso interposto por CONDOMINIO EDIFICIO BEATRIZ CÂMARA, mantendo íntegra a sentença recorrida.

Custas recursais e honorários advocatícios, os quais majoro para 20% sobre o valor da causa, nos termos do art. 85, CPC, pelo Apelante.

DESA. CLÁUDIA MAIA - De acordo com o(a) Relator(a).

DES. ESTEVÃO LUCCHESI - De acordo com o(a) Relator(a).

SÚMULA: "NEGARAM PROVIMENTO AO RECURSO"



Tribunal de Justiça de Minas Gerais