



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
42ª VARA CÍVEL
PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo - SP - CEP 01501-900

CONCLUSÃO

Em,18 de abril de 2017faço estes autos conclusos ao MM. Juiz de Direito, Dr.Marcello do Amaral Perino. Eu, subscrevi.

SENTENÇA

Processo nº: **1036147-43.2016.8.26.0100**
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Assembléia**
 Requerente: **Mônica Castelo Branco Ribeiro Ferreira Fraiman Blatyta**
 Requerido: **Condomínio Edifício Paulista Park**

Vistos,

MÔNICA CASTELO BRANCO RIBEIRO FERREIRA FRAIMAN BLATYTA ajuizou a presente ação em desfavor do **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO PAULISTA PARK** aduzindo, em síntese, que é proprietária da Unidade nº 602, localizada no 7º pavimento do edifício Paulista Park e que a aquisição da unidade se deu com a finalidade de explorá-lo economicamente por meio de locação, no intuito de complementar sua renda. Afirma que em razão da atual crise econômica que assola o País vem encontrando dificuldade em alugar o imóvel, de modo que decidiu locá-lo por meio de contratos de locação por temporada ou por tempo determinado, investindo em mobiliário e decorar a unidade.

Relata que em data de 16/02/2016 ficou deliberado em Assembleia Geral Ordinária que o condomínio não mais permitiria a locação de qualquer unidade por intermédio da plataforma Air BNB, já que tal locação por temporada seria classificada como hospedagem, prática vedada em um prédio estritamente comercial.

Ao argumento de que a deliberação assemblear viola o disposto no art. 48 da Lei nº 8.245/91, o art. 1335 do Código Civil e o direito de propriedade previsto na Constituição Federal, bem como que não obedeceu as formalidades legais bate-se pela procedência da ação a fim de que seja declarada nulo o item “e” da Assembleia Geral Ordinária, e como consequência, todas as deliberações, determinando-se que o requerido se abstenha de proibir a locação de imóveis por temporada. Juntou documentos.

Concedida a tutela de urgência.

A ré foi citada e contestou o feito impugnando, de início, o valor atribuído à causa. No mérito, afirmou a regularidade da convocação da assembleia condominial com a devida publicidade, sendo que a autora não compareceu ou se fez representar na ocasião, bem como que houve decisão unânime dos presentes quanto à vedação da utilização das unidades para fins de hospedagem baseada na plataforma Air BNB, já que classificada como hospedagem que é proibida em condomínio residencial, no intuito de proteger o patrimônio coletivo. Aduziu, ainda, que a autora está desrespeitando a Lei nº 11.771/08, pugnando pela improcedência da ação.

Houve réplica.

As partes requereram o julgamento antecipado do feito.

É o relatório.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO CENTRAL CÍVEL

42ª VARA CÍVEL

PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo - SP - CEP 01501-900

Fundamento e decido.

Conveniente e oportuno o julgamento da lide no estado, dentro do livre arbítrio conferido pelo art. 370 do Código de Processo Civil.

De início, acolho as razões expostas pela autora às fls. 102/104 e fixo em R\$ 12.000,00 (doze mil reais) o valor atribuído à causa, anotando-se.

A plataforma Air BNB trata-se de uma rede de hospedagem colaborativa que facilita a comunicação entre o interessado em acomodação para destino turístico e o interessado em anunciar tal acomodação, que poderá consistir em um quarto em uma casa, um loft, um apartamento inteiro, uma casa, dentre outros.

Consiste em modelo de negócio de negócio da chamada nova economia que tem por objetivo conectar necessidades voltadas ao ramo da hospitalidade, já que através de plataforma *on line* coloca em contato quem procura hospedagem a quem disponibiliza um quarto, uma casa ou um apartamento.

Ao contrário do alegado pelo requerido em sede de contestação não restou reconhecida a aplicação da Lei nº 11.771/08 à espécie, mormente porque a locação por períodos inferiores a 90 dias, para as mais variadas finalidades, como lazer, tratamento de saúde, participação em cursos, realização de obras no imóvel do locatário, dentre outros, é chamada de locação por temporada ou a curto prazo e regulada pelos artigos 48 a 80 da Lei nº 8.245/91.

Some-se, ademais, que é direito dos condôminos *usar, fruir e livremente dispor das suas unidades* nos termos do artigo 1.335, inciso I, do Código Civil, atentando ao dever de *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*, conforme preceitua o artigo 1336, inciso IV, do mesmo diploma legal.

Logo, a locação a curto ou longo prazo é livre e suas limitações somente podem ser estipuladas pela lei, não se olvidando a possibilidade que detém os condomínios aplicar de forma efetiva suas regras, impondo penalidades àqueles que infrinjam qualquer regra de convivência do edifício.

Feitas tais considerações iniciais tem-se como cerne da questão a legalidade da restrição da utilização da plataforma Air BNB para locação por temporada deliberada em Convenção Condominial ou Regimento Interno, colocando-se em conflito o direito de propriedade do condômino e o direito ao sossego e segurança dos demais moradores do condomínio.

Com efeito, o direito à propriedade está estampado na Constituição Federal, figurando preceito fundamental o que não significa que a propriedade assuma caráter absoluto e imune a restrições, já que sujeita a limitações e abrandamentos em sua aplicação em nome de outros valores também tutelados pelo texto constitucional.

Ao proprietário cabe o direito de usar, fruir, dispor e gozar do seu bem, respeitando a função social da propriedade e as disposições contidas no artigo 1.228 do Código Civil e, a modalidade de locação por curto prazo tem respaldo na lei de locações e cabe ao condomínio réu resguardar o direito ao sossego e segurança de seus condôminos por meio de imposição de sanções administrativas pertinentes.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
42ª VARA CÍVEL
PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo - SP - CEP 01501-900

Assim é a jurisprudência:

“Ação de Condomínio” – Locação de Imóvel residencial por temporada – Ausência de vedação na Convenção Condominial – Decisão que indeferiu pedido de tutela antecipada do autor agravante – Agravante proprietário de unidade em condomínio edilício que já alugou seu imóvel por temporada em outras oportunidades sem proibição do condomínio – Pedido de concessão de tutela antecipada para possibilitar a locação na modalidade de temporada – Ausência de justificativa plausível para obstar que o agravante exerça seu direito de propriedade com a limitação pretendida pelo condomínio – Acolhimento – Concessão da tutela antecipada para que o agravante possa locar seu imóvel por temporada – Decisão agravada reformada – **RECURSO PROVIDO.**” (**Agravo de Instrumento nº 2215036-11.2016.8.26.0000. Relatora: Desembargadora ANA CATARINA STRAUCH. 27ª Câmara de Direito Privado. Data de Julgamento: 06/12/2016. V.U**)

“ANULAÇÃO DE ATO JURÍDICO TUTELA ANTECIPADA - ASSEMBLÉIA GERAL EXTRAORDINÁRIA - SUSPENSÃO - MUDANÇA DE REGULAMENTO INTERNO - LOCAÇÃO PORTEMPORADA VETADA - RESTRIÇÃO À PROPRIEDADE - Avulta ilícito, de início, limitar o direito de propriedade por meio de regulamento interno Tutela Antecipada concedida – Decisão parcialmente reformada - Agravo parcialmente provido.” (**Agravo de Instrumento nº 2085717-58.2014.8.26.0000. Relator Desembargador Percival Nogueira. 6ª Câmara de Direito Privado. Data de julgamento: 21/07/2014. V.U**)

“Agravo de Instrumento. Condomínio. Ação de obrigação de não fazer com pedido de tutela antecipada c.c. indenização por danos morais, materiais e lucros cessantes. Decisão que indeferiu pedido de tutela antecipada da autora agravante. Agravante proprietária de unidade em condômino edilício proibida de locar seus imóveis para temporada. Proibição instituída por meio do regimento interno, ausente tal vedação em convenção condominial. Pedido de concessão de tutela antecipada para possibilitar a locação do móvel. Acolhimento, presentes, os requisitos necessários à sua concessão. Recurso provido.” (**Agravo de Instrumento nº 2034446-39.2016.8.26.0000. Relator: Desembargador Francisco Occhiuto Junior. 32ª Câmara de Direito Privado. Decisão monocrática proferida em 03/03/2016**)

Assim, a vedação de livre exercício do direito à propriedade consubstanciada na proibição de locação por temporada estampada em convenção condominial não constitui deliberação legítima.

Foi o bastante a meu ver.

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO CENTRAL CÍVEL

42ª VARA CÍVEL

PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo - SP - CEP 01501-900

Ante o exposto e considerando o que mais dos autos consta **JULGO PROCEDENTE** a ação e declaro nula a deliberação tomada em Assembleia Geral Ordinária ocorrida em 16/02/2016 no que se refere à proibição de locação de imóveis por temporada, confirmando a tutela de urgência concedida no pórtico do processo.

Arcará a requerida com as custas, despesas processuais e honorários advocatícios que fixo, por equidade, em R\$ 2.000,00 (dois mil reais), à luz do artigo 85, parágrafos 2º, 6º e 8º do atual Código de Processo Civil.

P.R.I.

São Paulo, 18 de abril de 2017.

Marcello do Amaral Perino
Juiz de Direito

DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006, CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA