

**APELAÇÃO CÍVEL Nº 5423458.47.2019.8.09.0051**

**COMARCA** GOIÂNIA  
**APELANTE** CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO LUX HOME DESIGN  
**APELADOS** JOSÉ CARLOS RIBEIRO ISSY E OUTRO  
**RELATOR** DES. OLAVO JUNQUEIRA DE ANDRADE

**VOTO**

Presentes os pressupostos de admissibilidade do recurso de apelação, dele **conheço**.

Conf. relatado, trata-se de recurso de **apelação (mov. nº 30)**, interposto pelo **CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO LUX HOME DESIGN**, em 02/03/2020, da **sentença**, prolatada, em 07/02/2020 (**mov. nº 27**), pelo MM. Juiz de Direito em auxílio da 18ª Vara Cível e Ambiental desta Comarca de Goiânia, no processo da *“ação ordinária com pedido de tutela de urgência”*, movida por **JOSÉ CARLOS RIBEIRO ISSY** e **LEONARDO RIBEIRO ISSY**, ora Apelados; julgando, procedente, o p.: “para que a parte ré não possa proibir o compartilhamento de imóveis por meio de plataformas digitais e que possibilite às partes autoras anunciarem seu imóvel para aluguel de temporada. Em decorrência do princípio da sucumbência, condeno a parte ré ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios de sucumbência, que ora fixo em R\$ 1.000,00 (um mil reais), conforme artigo 85, § 8º, do Código de Processo Civil.”

Os Apelados/AA. **moveram prefalada** ação, visando à autorização para que o apartamento nº 1.001, do **CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO LUX HOME DESIGN**, de sua propriedade, seja disponibilizado para locação temporária, por meio de plataformas eletrônicas.

Cinge-se a controvérsia recursal à sentença, que julgou procedente o p., autorizando o anúncio do imóvel pertencente aos Apelados/AA., para aluguel de temporada, por meio de plataformas digitais.

**Ab initio**, observo que os Apelados/AA. são proprietários do apartamento nº 1.001 (**mov. nº 01 doc. 14**), do **CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO LUX HOME DESIGN**, ora Apelante, e pretendem disponibilizá-lo para locação residencial convencional e ou por meio de locação temporária, através de plataformas digitais.

A locação de imóveis via plataformas digitais é expressão da chamada economia compartilhada, em que sites e aplicativos ofertam novas formas de hospedagem, facilitando seu anúncio por pessoas físicas, proporcionando a aproximação entre os interessados.



Ocorre que essa modalidade de locação encontra proibição no art. 21, § único, do Regimento Interno do Condomínio (**mov. nº 01 doc. 04, f. 07**):

“Art. 21º - Destina-se o Condomínio a fins exclusivamente residenciais. (Caso seja descumprido, o condômino será multado por cometer uma INFRAÇÃO F. O valor da multa é de 100% sob o salário mínimo).

Parágrafo único – É proibido locação de diária, Long Stay, Airbnb, ou qual quer tipo de plataforma ou locação equiparado a hotel ou flat e locação por temporada.”

Nesse contexto, o Apelante/R. defende a legalidade da referida proibição, aduzindo que a locação por temporada através das plataformas **Airbnb, Long Stay** ou similares, altera a destinação residencial do condomínio, uma vez que tal operação se assemelha a hotelaria, bem como afeta a segurança e o sossego dos demais condôminos, porquanto, implicaria no acesso do hóspede não somente ao apartamento em si, mas também a todas as áreas comuns. Todavia, razão não lhe assiste.

No tocante à alegação de que a locação por meio de plataformas virtuais configura atividade comercial de hotelaria, vislumbro não prosperar, porquanto, esta é regulada pela Lei nº 11.771/08, caracterizando-se pela cessão onerosa do imóvel, associada à prestação de serviços, tais como recepção, limpeza diária, café da manhã, dentre outros.

Porém, nos contratos celebrados por plataformas digitais, inexistente o fornecimento dos aludidos serviços, haja vista que o proprietário, tão somente, fornece o local solicitado ao usuário.

Nesse toar, vislumbro que esse tipo de locação não modifica a finalidade do condomínio, pois consiste no aluguel por curta temporada em caráter residencial, o qual encontra fundamento no art. 48 da Lei 8.245/91, sendo aspecto do exercício regular do direito de propriedade:

“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 decorram tão somente de determinado tempo, e contratada por prazo não superior a noventa dias, esteja ou não mobiliado o imóvel.”

Lado outro, com relação à mencionada perturbação do sossego e à eventual insegurança que esta modalidade de locação poderia ocasionar ao condomínio, observo tratar-se de presunção genérica de má-fé por parte dos locatários que contratam este serviço, o que contraria o Código Civil, que tem por base a presunção da boa fé objetiva. Ademais, o dever de repassar as regras específicas de convivência é do proprietário, de modo que este pode ser acionado pelo condomínio, caso haja seu descumprimento.

Assim, a utilização irregular da propriedade, desde que provada, poderá culminar em advertências, multas e demais sanções, conf. art. 1.336, § 2º e art. 1.337, do Código Civil, assim como de previsões inseridas na Convenção do Condomínio.

Ainda, verifico que as reservas realizadas por meio das plataformas virtuais tendem a se revestir de



segurança, uma vez que nelas permanece o registro de toda a transação financeira, bem como os dados pessoais daqueles que utilizarão o imóvel.

Daí, tenho que a restrição ao direito de propriedade prevista no Regimento Interno se afigura como i legítima, razão pela qual a manutenção da sentença atacada é medida que se impõe.

#### Dos honorários recursais.

Conf. § 11 do art. 85 do CPC, o Tribunal, ao julgar o recurso, majorará os honorários fixados pelo MM. Magistrado **a quo**, levando em conta o trabalho adicional realizado nesta instância revisora.

Nesse sentido, a doutrina:

*“(...) a previsão legal faz com que a readequação do valor dos honorários advocatícios passe a fazer parte da profundidade do efeito devolutivo dos recursos, de forma que mesmo não havendo qualquer pedido das partes quanto a essa matéria o tribunal poderá analisá-la para readequar os honorários conforme o trabalho desempenhado em grau recursal.” (NEVES, Daniel Amorim Assumpção, Manual de Direito Processual Civil, v. único, 8ª ed., Salvador: Juspodivm, 2016, p. 220.)*

Nesse contexto, em face da sucumbência do Apelante/R., os honorários haverão de ser fixados em R\$ 500,00 (quinhentos reais), devendo ser cumulados aos já arbitrados pela instância singela.

Do exposto, **conhecido** do recurso de apelação, submeto a insurgência à apreciação da Turma Julgadora desta eg. 5ª Câmara Cível; pronunciando-me pelo seu **desprovemento**; mantendo-se incólume a r. sentença, por estes e seus próprios fundamentos; destarte, fixando-se os honorários recursais, em R\$ 500,00 (quinhentos reais), cumulados aos já arbitrados no 1º grau.

É como voto.

Goiânia, 25 de junho de 2 020.

Des. Olavo Junqueira de Andrade

**Relator**

(3)



## ACÓRDÃO

VISTOS, relatados e discutidos os presentes autos da **APELAÇÃO CÍVEL Nº 5423458.47.2019.8.09.0051**.

ACORDAM os integrantes da Terceira Turma Julgadora da Quinta Câmara Cível do egrégio Tribunal de Justiça do Estado de Goiás, à unanimidade, em **CONHECER DO RECURSO E DESPROVÊ-LO**; nos termos do voto do Relator.

VOTARAM, além do Relator, o Desembargador Guilherme Gutemberg Isac Pinto e o Desembargador Marcus da Costa Ferreira.

Presidiu a sessão o Desembargador Alan S. de Sena Conceição.

Presente a Procuradora de Justiça Dra. Márcia de Oliveira Santos.

Goiânia, 25 de junho de 2020.

Des. Olavo Junqueira de Andrade

**Relator**