

HOSPEDAGEM X LOCAÇÃO

Condomínio pode multar proprietário que aluga imóvel pelo Airbnb, diz TJ-SP

7 de março de 2022, 12h22

Por Tábata Viapiana

A residência é a morada habitual e estável do locatário, não possuindo, portanto, qualquer identificação com o tipo de negócio procurado pelo usuário de plataformas digitais do tipo Airbnb, que, na maioria das vezes, são viajantes que buscam um local mais barato para hospedagem por curtíssimo período de tempo.

Com esse entendimento, a 34ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo reformou sentença de primeiro grau e autorizou um condomínio a proibir que um proprietário alugue seu apartamento por aplicativos como Airbnb e Brazilian Corner. O tribunal também validou uma multa de R\$ 1.845 aplicada pelo condomínio ao proprietário.

Ao ajuizar a ação, o morador afirmou realizar apenas "locação por temporada", e não "prestação de serviços de hospedagem", conforme alegado pelo condomínio. O prédio também questionou a alta rotatividade de pessoas em curto período de tempo, o que seria semelhante a um hotel e violaria a convenção do condomínio.

A ação foi julgada procedente em primeiro grau, mas a turma julgadora acolheu o recurso do condomínio. Isso porque, conforme o relator, desembargador Costa Wagner, há disposição expressa na convenção de condomínio acerca da destinação exclusivamente residencial das unidades, "revelando-se impossível a sua utilização para atividade de hospedagem remunerada, nos moldes como a praticada pelo autor".

Reprodução



Condomínio pode multar proprietário que oferece imóvel pelo Airbnb, diz TJ-SP

O magistrado citou o julgamento do [REsp 1.819.075](#) em que o Superior Tribunal de Justiça firmou entendimento no sentido de que o sistema de reserva de imóveis através de plataformas digitais do tipo Airbnb é caracterizado como uma espécie de contrato atípico de hospedagem e não se confunde com locação por temporada.

"Tal modalidade de negócio jurídico em nada se assemelha com a locação para temporada prevista no artigo 48 da Lei 8.245/91, eis que, para a caracterização deste tipo de locação, é necessário que o imóvel seja destinado à residência do locatário, o que definitivamente não se coaduna com a hipótese dos autos", acrescentou o magistrado.

Conforme Wagner, o tipo de negócio realizado pelo autor, apesar de distinto da hospedagem oferecida por hotéis, gera o desvirtuamento da finalidade exclusivamente residencial do condomínio, já que o curto período de permanência dos hóspedes no imóvel acaba por ocasionar uma alta rotatividade de pessoas no local, "oferecendo risco ao sossego e segurança dos demais moradores".

"Restou absolutamente incontroverso que o autor vem se utilizando de sua unidade autônoma com contornos de hotelaria/hospedagem através da oferta do imóvel em plataformas digitais, prática que não se mostra compatível com a destinação residencial do condomínio réu e infringe os regramentos contidos na convenção de condomínio e no regimento interno, razão pela qual, revela-se plenamente cabível a aplicação da multa condominial para coibir a prática do ato infracional", finalizou.

Clique [aqui](#) para ler o acórdão

1000852-42.2021.8.26.0011

Tábata Viapiana é repórter da revista **Consultor Jurídico**

Revista **Consultor Jurídico**, 7 de março de 2022, 12h22