



AGRAVO DE INSTRUMENTO N. 0021501-34.2025.8.19.0000
AGRAVANTE: ROSANA CORREA BRAGA
AGRAVADO: CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO MERLIN SUL
RELATOR: DES. ARTHUR NARCISO

EMENTA. AGRAVO DE INSTRUMENTO. LOCAÇÃO DE IMÓVEL POR TEMPORADA. PLATAFORMA DIGITAL (AIRBNB). PROIBIÇÃO PELO CONDOMÍNIO E APLICAÇÃO DE MULTA. DEFERIMENTO DE TUTELA DE URGÊNCIA, PARA AUTORIZAR LOCAÇÃO JÁ FORMALIZADA, DETERMINANDO A SUSPENSÃO DA EXIGIBILIDADE DE MULTA APLICADA. NOVA DECISÃO QUE ESTENDEU OS EFEITOS DO *DECISUM* ANTERIOR, PARA OUTROS CONTRATOS IGUALMENTE JÁ FORMALIZADOS, MAS SEM SUSPENDER A EXIGIBILIDADE DAS PENALIDADES ATINENTES. PRESENÇA DOS ELEMENTOS AUTORIZADORES DA CONCESSÃO DA TUTELA RECURSAL. PROVIMENTO.

CASO EM EXAME

DECISÃO (INDEXADOR 175573674) QUE RECONSIDEROU A DECISÃO ANTECIPATÓRIA CONTIDA NO ID 173916267, APENAS PARA ESTENDER SEU ALCANCE AOS HÓSPEDES INDICADOS NO ID 175479717.

QUESTÃO EM DISCUSSÃO

RECURSO DA DEMANDANTE REQUERENDO A SUSPENSÃO DA EXIGIBILIDADE DAS MULTAS APLICADAS EM RELAÇÃO AOS CONTRATOS JÁ CELEBRADOS E INDICADOS NO ID 175479717.

RAZÕES DE DECIDIR

Secretaria da Décima Sétima Câmara de Direito Privado
Beco da Música, 175, 1.º andar – Sala 107A – Lâmina IV
Centro – Rio de Janeiro/RJ – CEP 20010-010 Tel.: + 55 21 3133-5396

Aggravado de Instrumento n. 0021501-34.2025.8.19.0000 (MZ-E)
20.03.2025



Trata-se, na origem, de demanda na qual a Autora alega que o condomínio Réu estaria restringindo direito à locação de seu imóvel em plataformas digitais como *Airbnb* e o uso da vaga de garagem por hóspedes, além de ter aplicado multas.

Da análise, verifica-se a verossimilhança das alegações da Reclamante.

Considerando-se a extensão dos efeitos da decisão do ID 173916267 aos contratos já formalizados indicados no ID 175479717, impõe-se a suspensão da exigibilidade das multas atinentes.

Ademais, inexistente *periculum in mora* inverso, posto que o Requerido poderá exigir da Requerente o que for de direito, caso, ao término do processo, conclua-se pela improcedência do pedido autoral.

DISPOSITIVO

RECURSO DA AUTORA AO QUAL SE DÁ PROVIMENTO, PARA CONCEDER A TUTELA RECURSAL, DE MODO A SUSPENDER A EXIGIBILIDADE DAS MULTAS APLICADAS PELO CONDOMÍNIO APENAS EM RELAÇÃO AOS CONTRATOS LOCATÍCIOS DOS SEGUINTE PERÍODOS: 20 A 27 DE FEVEREIRO DE 2025; 27 DE FEVEREIRO A 02 DE MARÇO DE 2025; E 02 A 07 DE MARÇO DE 2025, ATÉ O JULGAMENTO FINAL DA DEMANDA.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos os autos do agravo de instrumento entre as partes sobreditas, **ACORDAM** os Desembargadores da Décima Sétima Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, por unanimidade, em

2

dar provimento ao recurso da Autora, nos termos do voto do Desembargador Relator.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo de instrumento, com requerimento de atribuição de efeito suspensivo ativo, interposto contra a r. decisão (indexador 175573674 - origem) proferida pelo r. Juízo de Direito da 26ª Vara Cível da Capital, que reconsiderou anterior decisão (indexador 173916267) – origem, nos seguintes termos:

“[...] 1) IDs 174917872, 175241026 e 175479717. **RECONSIDERO a decisão do ID 173916267¹, tão apenas para estender os seus efeitos aos hóspedes indicados no ID 175479717. Mantenho a referida decisão, no mais, por seus próprios fundamentos.**

Recolhidas as custas, INTIME-SE a parte ré, por oficial de justiça, com urgência.

2) Cumpra a parte autora, integralmente, o item 02 da decisão do ID 173916267, devendo fornecer cópias da reunião com o conselho consultivo de 14/06/2023 e da ata da AGO de 28/06/2023. [...]” (grifo nosso).

Inconformada, a Autora, ora Agravante, interpôs o presente recurso, requerendo (i) atribuição de efeito suspensivo.

No mérito, pleiteou que seja determinado, até o julgamento final de mérito, a suspensão da exigibilidade das multas aplicadas, com

¹ “[...] Diante disso, considerando que há notícia de um contrato a ser iniciado na data de amanhã, APENAS PARA QUE NÃO HAJA UMA SITUAÇÃO DE DANO E INSEGURANÇA, **DEFERE-SE PARCIALMENTE A TUTELA PARA QUE SE AUTORIZA A LOCAÇÃO/HOSPEDAGEM REFERENTE A ESTE CONTRATO, NÃO SE APLICANDO OU SE SUSPENDENDO A EXIGÊNCIA DE EVENTUAIS MULTAS JÁ APLICADAS**, sob pena de multa de R\$ 1.000,00 (um mil reais) por ato que importe em descumprimento da presente decisão. INDEFERE-SE NESTE MOMENTO NOVAS CONTRATAÇÕES.” [...]

relação às locações já formalizadas, como indicado no ID 175479717, sob pena de multa diária de R\$250,00.

Sustentou, em resumo, que apesar de reconsiderada a decisão do ID 173916267, para estender os seus efeitos aos hóspedes indicados no ID 175479717, o r. Juízo não teria atentado quanto à necessidade de suspensão das multas relacionadas, omissão que importaria à Agravante ônus financeiro injustificado, além de configurar enriquecimento sem causa ao Condomínio.

Foi indeferido o requerimento de concessão de efeito suspensivo (indexador 16).

Contrarrazões (indexador 21).

É o relatório.

VOTO

Presentes os requisitos de admissibilidade do recurso, deve ser conhecido.

Trata-se, na origem, de demanda na qual a Autora alega que o condomínio Réu estaria restringindo direito à locação de seu imóvel em plataformas digitais como *Airbnb* e o uso da vaga de garagem por hóspedes, além de ter aplicado multas.

O r. Juízo *a quo* reconsiderou a decisão antecipatória contida no ID 173916267, apenas para estender seu alcance aos hóspedes indicados no ID 175479717.

A Reclamante sustentou que o r. Juízo não teria atentado

4

quanto à necessidade de suspensão da exigibilidade das multas aplicadas em relação aos contratos já celebrados e indicados no ID 175479717.

Com efeito, a apreciação da medida antecipatória de urgência dá-se, exclusivamente, em cognição sumária, o que significa dizer que se motiva na verossimilhança das alegações autorais, na reversibilidade da medida e, ainda, no fundado receio do advento de dano de difícil reparação, nos termos do art. 300, do CPC.

Veja-se: *“A tutela de urgência será concedida quando houver elementos que evidenciem a probabilidade do direito e o perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo”*.

Da análise, verifica-se a verossimilhança das alegações da Reclamante.

Considerando-se a extensão dos efeitos da decisão do ID 173916267² aos contratos já formalizados indicados no ID 175479717, impõe-se a suspensão da exigibilidade das multas atinentes.

Ademais, inexistente *periculum in mora* inverso, posto que o Requerido poderá exigir da Requerente o que for de direito, caso, ao término do processo, conclua-se pela improcedência do pedido autoral.

Ante o exposto, **o voto é no sentido de dar provimento ao recurso da Autora**, para conceder a tutela recursal, de modo a suspender a exigibilidade das multas aplicadas pelo Condomínio apenas em relação aos contratos locatícios dos seguintes períodos: 20 a 27 de fevereiro de 2025; 27 de fevereiro a 02 de março de 2025; e 02 a 07 de

² Ibidem.



março de 2025.

Rio de Janeiro, na data da assinatura digital.

Arthur Narciso de Oliveira Neto
Desembargador Relator

