



**Agravo de Instrumento nº 0107107-30.2025.8.19.0000**

**Agravantes:** Edilson Silva Martins Junior e outros

**Agravado:** Condomínio Fra Domenico

**Relator:** Desembargador Claudio de Mello Tavares

## **ACÓRDÃO**

**AGRAVO DE INSTRUMENTO. DIREITO CIVIL. CONDOMÍNIO EDILÍCIO. LOCAÇÃO POR TEMPORADA VIA PLATAFORMAS DIGITAIS. TUTELA DE URGÊNCIA. DESTINAÇÃO RESIDENCIAL. OBRIGAÇÃO DE FAZER. RECURSO PROVIDO.**

### **I. CASO EM EXAME**

1. Agravo de Instrumento interposto contra decisão que indeferiu tutela de urgência em Ação na qual os agravantes pleiteiam que o condomínio adote medidas para coibir a utilização de unidades autônomas para fins de hospedagem atípica, com envio de notificações, aplicação de sanções e retirada de anúncios.

### **II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO**

2. A questão em discussão consiste em (i) saber se estão presentes os requisitos para concessão de tutela antecipada recursal; e (ii) saber se a utilização de unidades condominiais para hospedagem atípica, por meio de plataformas digitais, viola a destinação residencial prevista na convenção condominial, autorizando a imposição de medidas coercitivas pelo Condomínio.

### **III. RAZÕES DE DECIDIR**

3. A concessão da tutela de urgência exige a demonstração cumulativa da probabilidade do direito e do perigo de dano, nos termos do art. 300 do CPC.

4. A convenção de condomínio possui força normativa e deve harmonizar o exercício do direito de propriedade com os interesses coletivos, especialmente quanto à segurança, ao sossego e à saúde dos condôminos.

5. A jurisprudência do STJ estabelece que, havendo previsão de destinação exclusivamente residencial, é indevido o uso das unidades para hospedagem atípica de curta duração, caracterizada pela alta rotatividade de pessoas e ausência de ânimo de permanência.

6. A eventual autorização para tal prática depende de deliberação dos condôminos em assembleia, por maioria qualificada, não sendo obrigatória sua



realização.

7. A prova dos autos evidencia a exploração irregular das unidades, bem como o risco de dano decorrente da atividade, justificando a intervenção imediata para preservação da coletividade condominial.

#### IV. DISPOSITIVO E TESE

8. Recurso provido.

Tese de julgamento: “1. A utilização de unidades condominiais para hospedagem atípica, em desacordo com convenção que prevê destinação residencial, configura uso irregular da propriedade. 2. Presentes a probabilidade do direito e o perigo de dano, é cabível a concessão de tutela de urgência para compelir o condomínio a adotar medidas destinadas a cessar a prática, inclusive com aplicação de sanções.”

Dispositivos relevantes citados: CC, arts. 1.228, 1.333, 1.334, 1.335 e 1.336; CPC, art. 1.019, I; Lei nº 4.591/64, art. 19.

Jurisprudência relevante citada: STJ, REsp nº 1.819.075/RS, Rel. Min. Luis Felipe Salomão/Rel. p/ acórdão Min. Raul Araújo, 4ª Turma, j. 20.04.2021; STJ, AgInt no AREsp nº 2.280.160/SP, Rel. Min. Marco Buzzi, 4ª Turma, j. 09.10.2023; STJ, AgInt no AREsp nº 2.487.300/SP, Rel. Min. Marco Buzzi, 4ª Turma, j. 29.04.2024.

Vistos, relatados e discutidos esses autos do **Agravo de Instrumento nº 0107107-30.2025.8.19.0000**, em que figuram como Agravantes **Edilson Silva Martins Junior, Brikel Participações Ltda., Eduardo Guarnieri Junior e Goya Gestão e Empreendimentos S/A** e Agravado **Condomínio Fra Domenico**.

**ACORDAM** os Desembargadores que compõem a Décima Oitava Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, na forma da minuta e da certidão de julgamento que serão publicadas.

Cuidam os autos de Agravo de Instrumento interposto por Edilson Silva Martins Junior e outros contra a decisão que indeferiu a tutela de urgência, nos seguintes termos:

“1) A locação por temporada de curta duração, por si só, não desvirtua o uso residencial dos imóveis, sendo que a mera apresentação de anúncios neste sentido não serve como probabilidade do direito. Ademais, a questão acerca da locação



**Agravo de Instrumento nº 0107107-30.2025.8.19.0000**

por temporada de curta duração não consta como proibida na convenção de condomínio, sendo que não existem elementos nos autos que demonstrem que o tema foi levado à assembleia de condôminos e decidida a proibição. Assim, INDEFIRO a tutela antecipada, até porque a pretensão de retirada de anúncios de sites é obrigação impossível ao réu, que não é o responsável pela colocação dos referidos anúncios. 2) Cite-se. (...)" (grifei)

Em suas razões recursais alegam que a Convenção Condominial dispõe sobre o uso exclusivo residencial das unidades, sendo vedada a sua exploração para hospedagem, prevendo em seu artigo 9ª o dever do agravado de impor aos infratores sanções, como a aplicação de advertências e multas, envio de notificações, ou a adoção de medidas legais cabíveis. Defendem a probabilidade do direito diante dos anúncios acostados, e o perigo de dano, tendo em vista que o trânsito de pessoas estranhas e a rotatividade indesejada coloca em risco a segurança, resultando em perturbação contínua, acrescentando que já havia notificado o agravado em junho de 2025 para a aplicação de sanções, mas o Condomínio se manteve inerte.

Requerem, destarte, a concessão da tutela de urgência recursal, determinando-se que o agravado faça valer a Convenção e a lei, adotando todas as medidas cabíveis, tais como notificações, advertências, aplicação de multas às unidades infratoras, com a adoção das medidas legais cabíveis para fazer cessar a locação não-residencial, com a retirada de anúncios. No mérito, pugnam pela reforma da decisão, com a confirmação da tutela recursal.

Decisão de indeferimento do pedido de efeito suspensivo (index 35).

Certidão informando sobre a ausência de apresentação de contrarrazões pelo agravado (index 39).

É o relatório.

### **VOTO**

Presentes os requisitos de admissibilidade, o recurso merece ser conhecido.

Como se sabe, a concessão da tutela antecipada recursal prevista no artigo 1.019, I, do CPC, depende da demonstração de probabilidade do direito alegado, além do *periculum in mora*, o que pressupõe a possibilidade de ocorrência de lesão grave ou de difícil reparação.



**Agravo de Instrumento nº 0107107-30.2025.8.19.0000**

Na hipótese, os agravantes requerem que o Condomínio, ora agravado, seja condenado à obrigação de fazer no sentido de aplicar a Convenção e Regimento Interno do Condomínio a fim de enviar notificações, advertências e multas às unidades infratoras, com a adoção das medidas legais cabíveis para fazer cessar a locação não-residencial, com a determinação da retirada de anúncios e proibindo novas hospedagens.

Neste ponto cabe mencionar que em condomínios, a coexistência de múltiplas propriedades autônomas impõe um regime de uso que deve harmonizar os interesses individuais com os coletivos.

Assim, a Convenção de Condomínio possui força normativa entre os condôminos e é instrumento essencial para disciplinar essa convivência, estabelecendo regras de uso e convívio que visam preservar a segurança, o sossego e a saúde dos moradores, conforme autorizado pelos artigos 1.333 e 1.334 do Código Civil e artigo 19 da Lei nº 4.591/64.

Sobre o assunto, não se ignora o entendimento do STJ no sentido de que, existindo na Convenção de Condomínio regra impondo destinação residencial, é indevido o uso de unidades particulares para fins de hospedagem, sendo possível, no entanto, que os próprios condôminos deliberarem em assembleia, por maioria qualificada, permitir a utilização das unidades condominiais para fins de hospedagem atípica, por intermédio de plataformas digitais ou outra modalidade de oferta, ampliando o uso para além do estritamente residencial, nos seguintes termos:

“DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. CONDOMÍNIO EDILÍCIO RESIDENCIAL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE NÃO FAZER. LOCAÇÃO FRACIONADA DE IMÓVEL PARA PESSOAS SEM VÍNCULO ENTRE SI, POR CURTOS PERÍODOS. CONTRATAÇÕES CONCOMITANTES, INDEPENDENTES E INFORMAIS, POR PRAZOS VARIADOS. OFERTA POR MEIO DE PLATAFORMAS DIGITAIS ESPECIALIZADAS DIVERSAS. HOSPEDAGEM ATÍPICA. USO NÃO RESIDENCIAL DA UNIDADE CONDOMINIAL. ALTA ROTATIVIDADE, COM POTENCIAL AMEAÇA À SEGURANÇA, AO SOSSEGO E À SAÚDE DOS CONDÔMINOS. CONTRARIEDADE À CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO QUE PREVÊ DESTINAÇÃO RESIDENCIAL. RECURSO IMPROVIDO. 1. Os conceitos de domicílio e residência (CC/2002, arts. 70 a 78), centrados na ideia de permanência e habitualidade, não se coadunam com as características de transitoriedade, eventualidade e temporariedade efêmera, presentes na hospedagem,



particularmente naqueles moldes anunciados por meio de plataformas digitais de hospedagem. 2. Na hipótese, tem-se um contrato atípico de hospedagem, que se equipara à nova modalidade surgida nos dias atuais, marcados pelos influxos da avançada tecnologia e pelas facilidades de comunicação e acesso proporcionadas pela rede mundial da internet, e que se vem tornando bastante popular, de um lado, como forma de incremento ou complementação de renda de senhorios, e, de outro, de obtenção, por viajantes e outros interessados, de acolhida e abrigo de reduzido custo. 3. Trata-se de modalidade singela e inovadora de hospedagem de pessoas, sem vínculo entre si, em ambientes físicos de estrutura típica residencial familiar, exercida sem inerente profissionalismo por aquele que atua na produção desse serviço para os interessados, sendo a atividade comumente anunciada por meio de plataformas digitais variadas. As ofertas são feitas por proprietários ou possuidores de imóveis de padrão residencial, dotados de espaços ociosos, aptos ou adaptados para acomodar, com certa privacidade e limitado conforto, o interessado, atendendo, geralmente, à demanda de pessoas menos exigentes, como jovens estudantes ou viajantes, estes por motivação turística ou laboral, atraídos pelos baixos preços cobrados. 4. Embora aparentemente lícita, essa peculiar recente forma de hospedagem não encontra, ainda, clara definição doutrinária, nem tem legislação reguladora no Brasil, e, registre-se, não se confunde com aquelas espécies tradicionais de locação, regidas pela Lei 8.245/91, nem mesmo com aquela menos antiga, genericamente denominada de aluguel por temporada (art. 48 da Lei de Locações). 5. Diferentemente do caso sob exame, a locação por temporada não prevê aluguel informal e fracionado de quartos existentes num imóvel para hospedagem de distintas pessoas estranhas entre si, mas sim a locação plena e formalizada de imóvel adequado a servir de residência temporária para determinado locatário e, por óbvio, seus familiares ou amigos, por prazo não superior a noventa dias. 6. Tampouco a nova modalidade de hospedagem se enquadra dentre os usuais tipos de hospedagem ofertados, de modo formal e profissionalizado, por hotéis, pousadas, hospedarias, motéis e outros estabelecimentos da rede tradicional provisora de alojamento, conforto e variados serviços à clientela, regida



pela Lei 11.771/2008. **7. O direito de o proprietário condômino usar, gozar e dispor livremente do seu bem imóvel, nos termos dos arts. 1.228 e 1.335 do Código Civil de 2002 e 19 da Lei 4.591/64, deve harmonizar-se com os direitos relativos à segurança, ao sossego e à saúde das demais múltiplas propriedades abrangidas no Condomínio, de acordo com as razoáveis limitações aprovadas pela maioria de condôminos, pois são limitações concernentes à natureza da propriedade privada em regime de condomínio edilício. 8. O Código Civil, em seus arts. 1.333 e 1.334, concede autonomia e força normativa à convenção de condomínio regularmente aprovada e registrada no Cartório de Registro de Imóveis competente. Portanto, existindo na Convenção de Condomínio regra impondo destinação residencial, mostra-se indevido o uso de unidades particulares que, por sua natureza, implique o desvirtuamento daquela finalidade (CC/2002, arts. 1.332, III, e 1.336, IV). 9. Não obstante, ressalva-se a possibilidade de os próprios condôminos de um condomínio edilício de fim residencial deliberarem em assembleia, por maioria qualificada (de dois terços das frações ideais), permitir a utilização das unidades condominiais para fins de hospedagem atípica, por intermédio de plataformas digitais ou outra modalidade de oferta, ampliando o uso para além do estritamente residencial e, posteriormente, querendo, incorporarem essa modificação à Convenção do Condomínio. 10. Recurso especial desprovido.” (REsp n. 1.819.075/RS, relator Ministro Luis Felipe Salomão, relator para acórdão Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 20/4/2021, DJe de 27/5/2021.) (grifei)**

No caso, verifica-se que a Convenção e o seu Regimento Interno do Condomínio preveem a destinação exclusivamente residencial dos apartamentos, assim como dispõem sobre a aplicação de sanções aos proprietários em caso de descumprimento de tais determinações (index 249647752 dos autos principais):



Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro

Décima Oitava Câmara de Direito Privado

Agravo de Instrumento nº 0107107-30.2025.8.19.0000



PLS. 006

REGISTRO GERAL — Cartório do Registro Civil — 1ª Dist. A. Reis

LIVRO N.º 03 - Portaria 30.312/92

N.º de Ordem:- 004 DATA: 29 de Outubro de 1992

Registro de Convenção de Condomínio do Edifício Fra-Domenico, na forma abaixo:-

**"CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO FRA-DOMENICO.- CAPÍTULO I - DA DESCRIÇÃO DO PRÉDIO - ART. 1.º - O Edifício "FRA-DOMENICO", de destinação residencial tem 3 pavimentos, destinados a apartamentos. Os apartamentos são numerados do 101 a 108, 201 a 210 e 301 a 310, perfazendo, portanto, 8 no primeiro andar e 10 em cada um dos 2.º e 3.º andares, num total de 28. PARÁGRAFO ÚNICO - A descrição detalhada de cada pa**

ntemente nos acessos para tanto estabelecidos. As vagas de estacionamento estão vinculadas mais 24 (vinte e quatro) vagas, e serão localizadas na parte externa do terreno que compõe o condomínio. PARÁGRAFO ÚNICO -Ao direito à guarda de veículos, não se atribui fração específica de terreno. **CAPÍTULO IV - DO USO, FRUIÇÃO E DESTINAÇÃO - REGIMENTO INTERNO - ART. 6.º - O prédio terá destinação residencial, não sendo permitida, seja sob que pretexto for, a alteração ou desvirtuação da utilização aqui prevista. ART. 7.º - São deveres de todos os condôminos: a) guardar decoro e respeito**

és respectivas unidades para o fim de examinar ou reparar os defeitos ou ocorrências que afetem de qualquer forma outras unidades ou partes comuns, **ART. 8.º -Além dos acima enumerados, são ainda deveres específicos dos co-proprietários de apartamentos: - A) usar os apartamentos exclusivamente para fins residenciais; B) não alugar ou ceder**

torios; **ART. 9.º-O transgressor de qualquer das normas constantes dos artigos anteriores deste Capítulo, bem como desta Convenção e Regimento Interno, ficará sujeito à multa - igual a 1 (uma) vez o valor unitário da UM (Unidade de Multa), que terá valor idêntico a UFERJ, vigente na data da transgressão, a qual será cobrada em dobro em caso de reincidência, além de ser compelido a abster-se da prática do ato, e, quando for o caso, a de fazer a obra, ou instalação, cabendo ao Síndico com autorização mandar desmanchá-la à custa do transgressor se este não a desfizer no prazo que lhe fôr mandado. No caso de infração continuada as multas serão aplicadas diariamente. ART. 10.º -As despesas -**

A destinação exclusivamente residencial prevista acima não se coaduna com a exploração econômica de unidades autônomas para fins de hospedagem atípica, caracterizada pela alta rotatividade e ausência de ânimo de permanência, conforme já pacificado pelo Superior Tribunal de Justiça:

"AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL - AÇÃO ORDINÁRIA - DECISÃO

Secretaria da Décima Oitava Câmara de Direito Privado  
Rua D. Manuel, 37, 3º andar – Sala 335 – Lâmina III  
Centro – Rio de Janeiro/RJ – CEP 20010-090  
Tel.: + 55 21 3133-6015 – E-mail: 18cdirpriv@tjrj.jus.br





MONOCRÁTICA QUE CONHECEU DO AGRAVO PARA NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO ESPECIAL. INSURGÊNCIA RECURSAL DA PARTE AUTORA. **1. "Nos termos da jurisprudência desta Corte, existindo na Convenção de Condomínio regra impondo destinação residencial, a exploração econômica de unidades autônomas mediante locação por curto ou curtíssimo prazo, ainda que sem fracionamento, implica desvirtuamento da destinação condominial. Precedentes."** (AgInt nos EDcl no AREsp n. 1.479.157/SP, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 10/10/2022, DJe de 17/10/2022.) Incidência da Súmula 83/STJ. 2. Agravo interno desprovido." (AgInt no AREsp n. 2.280.160/SP, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 9/10/2023, DJe de 11/10/2023.) (grifei)

Ademais, frisa-se que o Superior Tribunal de Justiça entende pela mera liberalidade, não obrigatoriedade, dos condôminos convocarem Assembleia afim de deliberarem sobre a possibilidade de utilização ou não das unidades para fins de hospedagens atípicas, de forma que a ausência de proibição de locação por temporada de curta duração na Convenção Condominial não possui relevância na hipótese:

“AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL - AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE NÃO FAZER - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NEGOU PROVIMENTO RECLAMO. INSURGÊNCIA DO AUTOR. 1. A Corte local, após a análise dos fatos e provas levados aos autos, concluiu pela regularidade da assembleia. A revisão da conclusão adotada na origem é medida que encontra veto na Súmula 7/STJ, por demandar necessário reexame de fatos e provas. Precedente. 2. Esta Corte Superior já firmou orientação no sentido de que "Embora aparentemente lícita, essa peculiar recente forma de hospedagem não encontra, ainda, clara definição doutrinária, nem tem legislação reguladora no Brasil, e, registre-se, não se confunde com aquelas espécies tradicionais de locação, regidas pela Lei 8.245/91, nem mesmo com aquela menos antiga, genericamente denominada de aluguel por temporada (art. 48 da Lei de Locações)". Precedentes. **2.1. O STJ consolidou o entendimento de que, havendo previsão na convenção do condomínio acerca da sua finalidade residencial, os próprios condôminos podem deliberar em assembleia, para permitir - ou não - a utilização das**



Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro

Décima Oitava Câmara de Direito Privado

Agravo de Instrumento nº 0107107-30.2025.8.19.0000



**unidades condominiais para fins de hospedagem atípica, por intermédio de plataformas digitais ou outra modalidade de oferta.** 3. Agravo interno desprovido.” (AgInt no AREsp n. 2.487.300/SP, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 29/4/2024, DJe de 26/6/2024.) (grifei)

Ainda, presente o *periculum in mora*, diante dos anúncios acostados pelos agravantes (index 157 do Anexo 1), sendo oportuno salientar que a alta rotatividade de pessoas estranhas à comunidade condominial, inerente à atividade de hospedagem via plataformas, pode gerar impactos negativos na segurança, no sossego e na saúde dos moradores, configurando um uso nocivo da propriedade.

A proteção da coletividade e o equilíbrio da convivência pacífica em condomínios residenciais devem prevalecer, em sede de cognição sumária, sobre a pretensão individual de exploração econômica de uma forma que descaracteriza a essência residencial das unidades, se revelando necessário o deferimento da tutela de urgência nesta oportunidade.

Diante de todo o exposto, dou provimento ao recurso para determinar que o agravado adote as medidas cabíveis, de acordo com a Lei, a Convenção Condominial e o Regimento Interno, tais como notificações, advertências, aplicação de multas às unidades infratoras, a fim de fazer cessar as locações não-residenciais, sob pena de multa de R\$ 1.000,00 por descumprimento.

Rio de Janeiro, na data da assinatura eletrônica.

**DESEMBARGADOR CLAUDIO DE MELLO TAVARES**

Relator

