



PODER JUDICIÁRIO

JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO

2ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 0024775-06.2025.8.19.0000

AGRAVANTE: LEONARDO DE CARVALHO E MELLO

AGRAVADO: CONDOMINIO DO EDIFICIO ALMIRANTE CARVALHAL

RELATORA: DESEMBARGADORA RENATA MACHADO COTTA

AGRAVO DE INSTRUMENTO. TUTELA DE URGÊNCIA INDEFERIDA. MANUTENÇÃO. REQUISITOS AUTORIZADORES NÃO PREENCHIDOS. CONDOMÍNIO. DELIBERAÇÃO QUE DETERMINOU A PROIBIÇÃO DE UTILIZAÇÃO DAS UNIDADES AUTÔNOMAS PARA LOCAÇÕES DE CURTA DURAÇÃO. MANUTENÇÃO DA DECISÃO. A antecipação dos efeitos da tutela jurisdicional foi consolidada em nosso ordenamento jurídico, a partir do advento da Lei nº 8.952/94 em resposta aos anseios dos doutrinadores e da jurisprudência pátria, como uma das formas de celeridade e garantia da efetividade da prestação jurisdicional. A tutela provisória de urgência é, assim, o instrumento processual que



PODER JUDICIÁRIO

JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO

possibilita à parte pleitear a antecipação do pedido de mérito com fundamento na urgência. Essa espécie de tutela provisória subdivide-se em duas subespécies, quais sejam, a tutela provisória de urgência antecipada e a tutela provisória de urgência cautelar. Pretende a parte autora a concessão de tutela de urgência, a fim de que lhe seja permitido promover a locação, por temporada, de seu imóvel, inclusive por meio de plataformas digitais, como Airbnb, Booking, Vrbo entre outras. Nada obstante, como bem observou a decisão agravada, não se vislumbra *fumus boni iuris* no pedido formulado, tendo em vista que o condomínio possui natureza estritamente residencial, circunstância que não foi impugnada pelo agravante. Outrossim, como cediço, o direito de propriedade não é absoluto, prevalecendo, em caso de condomínios, o interesse comum. Com efeito, o direito que tem o proprietário condômino de usar, gozar e dispor livremente do seu bem imóvel, deve ser compatível com a destinação exclusivamente residencial atribuída ao condomínio. Por sua vez, o risco de dano alegado pelo agravante, ainda que existente, não se sobrepõe à necessidade de preservação da segurança jurídica das decisões



PODER JUDICIÁRIO

JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO

assembleares e da estabilidade processual. Por fim, é inequívoco considerar que a controvérsia envolve questões complexas, como a aferição da legalidade do quórum deliberativo, a análise da convenção condominial, e os efeitos da locação por temporada, exigindo instrução aprofundada. Diante de todo o exposto, a hipótese é de incidência da Súmula nº 59, do TJRJ. **Recurso desprovido.**

A C Ó R D Ã O

Vistos, relatados e discutidos estes autos de **Agravo de Instrumento** nº 0024775-06.2025.8.19.0000, em que é Agravante: **LEONARDO DE CARVALHO E MELLO** e Agravado: **CONDOMINIO DO EDIFICIO ALMIRANTE CARVALHAL**.

ACORDAM os ilustres Desembargadores que integram a 2ª Câmara de Direito Privado deste E. Tribunal, por **UNANIMIDADE** de votos, **em conhecer e negar provimento** ao agravo, nos termos do voto da Des. Relatora.



PODER JUDICIÁRIO

JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO

VOTO

Postula o agravante a reforma do *decisum* que, em ação ordinária, indeferiu o pedido de tutela de urgência, nos seguintes termos:

“1. Pretende a parte autora a concessão de tutela de urgência, a fim de que lhe seja permitido promover a locação, por temporada, de seu imóvel, inclusive por meio de plataformas digitais, como Airbnb, Booking, Vrbo entre outras, determinando, consequentemente, que o condomínio, ora réu, se abstenha de aplicar multas e proibir o acesso a quaisquer de seus locatários. Assevera, em síntese, ser proprietário do apartamento n. 101, localizado na Rua Maria Quitéria, n. 90, Ipanema, nesta cidade, e que há anos oferece o imóvel à locação por temporada em plataformas digitais. Afirma que, em 05.12.2024, foi realizada assembleia geral extraordinária e aprovado, por maioria, que as 5 (cinco) unidades condominiais são destinadas exclusivamente ao uso residencial e unifamiliar, sendo expressamente vedada a formalização de contratos de hospedagem ou aluguel de curta duração (inferir a 30 dias), defendendo a nulidade da AGE que aprovou a medida, por violação à lei de locação e imposição de restrição ao direito de propriedade. Pois bem. Decido. A



PODER JUDICIÁRIO

JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO

tutela de urgência será concedida, conforme o artigo 300 do CPC, quando houver elementos que evidenciem a probabilidade do direito e o perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo, não sendo possível, por outro lado, concedê-la quando houver perigo de irreversibilidade dos efeitos da decisão. O autor é proprietário do apartamento 101 no Condomínio do Edifício Almirante Carvalhal, situado na rua Maria Quitéria nº 90, Ipanema, nesta cidade. Não foi apresentada a ata da Assembleia Geral Extraordinária, mas apenas a Convenção Condominial, na qual consta expressamente vedada a utilização do imóvel em contratos de hospedagem ou locação de curta duração (inferir a 30 dias). Neste cenário, considerando a narrativa e os documentos adunados à petição inicial, não se vislumbram presentes os requisitos do art. 300 do CPC para a concessão da tutela de urgência. Não se pode identificar, em cognição sumária e sem a oitiva da parte adversa, qualquer nulidade suscetível ao imediato reconhecimento. Mesmo porque qualquer proibição de tal natureza tem o condão de prevenção e de assegurar o cumprimento dos deveres de tranquilidade e segurança aos demais condôminos, sendo certo que o Superior Tribunal de Justiça, no julgamento do Resp. 1.884.483/PR, consolidou o entendimento que a exploração econômica de unidades autônomas mediante locação por



PODER JUDICIÁRIO

JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO

prazo reduzido, inferior a 90 (noventa) dias, caracterizada pela eventualidade e pela transitoriedade, não é compatível com a destinação exclusivamente residencial do condomínio. Assim sendo, não vislumbro, ab initio, ilegalidade na Convenção do Condomínio aprovada por maioria na qual deliberado, em seu artigo 2º, a proibição de formalização de contratos de hospedagem ou de aluguel de curta duração, conforme Id. 175305005, o que torna necessária a observância do contraditório e dilação probatória, a fim de esgotar-se a via cognitiva, motivo pelo qual INDEFIRO A TUTELA DE URGÊNCIA, por não vislumbrar a presença dos requisitos para sua concessão. (...)”

Em seu recurso pleiteia a concessão de efeito suspensivo, argumentando que se mostra ilegal a deliberação ocorrida em assembléia, no sentido de proibir contratos de hospedagem ou de aluguel de curta duração. Alega que a locação por temporada promovida pelo autor em seu imóvel se trata de modalidade de locação residencial expressamente permitida pelo art. 48 da Lei de Locações, não se confundindo com locação comercial. Aduz que a deliberação consiste em abusiva restrição ao seu direito de propriedade. Acrescenta que a locação por temporada não acarreta risco de segurança/transtorno, afirmando que sempre repassou ao condomínio a documentação dos hóspedes.



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO

A antecipação dos efeitos da tutela jurisdicional foi consolidada em nosso ordenamento jurídico, a partir do advento da Lei nº 8.952/94 em resposta aos anseios dos doutrinadores e da jurisprudência pátria, como uma das formas de celeridade e garantia da efetividade da prestação jurisdicional.

O artigo 273 do Código de Processo Civil/73, de maneira prudente, estabeleceu os pressupostos para a sua concessão. Exige a prova inequívoca, que a mais abalizada doutrina tem conceituado *in verbis*:

“aquela que apresenta um grau de convencimento tal que, a seu respeito, não possa ser oposta qualquer dúvida razoável, ou, em outros termos, cuja autenticidade ou veracidade seja provável” (J. E. Carreira Alvim, “CPC Reformado”, ed. Del Rey, 2ª ed., pág. 115).

Em que pesem as alterações realizadas pelo NCPC sobre a matéria, com inovações de procedimento e a previsão da tutela de evidência, os requisitos de concessão da tutela antecipada de urgência permanecem íntegros, conforme art. 300:

“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.”



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO

Logo, a referida prova deve levar o julgador ao convencimento da verossimilhança da alegação.

Ademais, é imprescindível que haja receio de dano irreparável ou de difícil reparação.

Finalmente, estabelece o § 3º, da referida norma que a medida não poderá ser concedida quando houver perigo de irreversibilidade dos efeitos do provimento antecipatório.

Dessa forma, constata-se que a análise do pedido de tutela antecipada exige redobrada atenção, pois sua concessão implica na antecipação da prestação jurisdicional reclamada.

O Enunciado nº 08 do I Encontro de Desembargadores do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro normatizou a questão de outorga ou denegação da antecipação dos efeitos da tutela de mérito, nos seguintes termos:

“Somente se reforma a decisão concessiva ou não da antecipação de tutela, se teratológica, contrária à lei ou à prova dos autos.”

Nesse sentido, depreende-se que as decisões relativas à antecipação de tutela, subordinam-se ao juízo de aferição do magistrado que



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO

preside a instrução e o processamento da causa, só cabendo a reforma em segundo grau se teratológicas, contrárias à lei ou à prova dos autos.

Insta ressaltar, que o enunciado foi convertido na atual súmula 59, do TJRJ, que norteia as decisões proferidas em sede de agravo de instrumento, estando a outorga da antecipação de tutela em grau recursal adstrita às hipóteses previstas na referida súmula.

É bem verdade que o referido verbete sumular foi editado sob a égide do CPC/73.

Todavia, como os requisitos de concessão da tutela antecipada de urgência do NCPC são os mesmos do CPC/73, o enunciado continua válido e aplicável para as decisões de antecipação dos efeitos da tutela de urgência proferidas com base no NCPC.

No caso em apreço, a decisão agravada não merece reforma.

Pretende a parte autora a concessão de tutela de urgência, a fim de que lhe seja permitido promover a locação, por temporada, de seu imóvel, inclusive por meio de plataformas digitais, como Airbnb, Booking, Vrbo entre outras.



PODER JUDICIÁRIO

JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO

Nada obstante, como bem observou a decisão agravada, não se vislumbra *fumus boni iuris* no pedido formulado, tendo em vista que o condomínio possui natureza estritamente residencial, circunstância que não foi impugnada pelo agravante.

Outrossim, como cediço, o direito de propriedade não é absoluto, prevalecendo, em caso de condomínios, o interesse comum.

Com efeito, o direito que tem o proprietário condômino de usar, gozar e dispor livremente do seu bem imóvel, deve ser compatível com a destinação exclusivamente residencial atribuída ao condomínio.

Sobre o tema, já se manifestou o C. STJ:

AGRAVO INTERNO. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE NÃO FAZER. CONTRATO DE LOCAÇÃO. EDIFÍCIO RESIDENCIAL. LOCAÇÃO FRACIONADA. HOSPEDAGEM ATÍPICA. USO NÃO RESIDENCIAL. CONTRARIEDADE À CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO. PRECEDENTES. DECISÃO MANTIDA. RECURSO NÃO PROVIDO. 1. O direito de o proprietário condômino usar, gozar e dispor



PODER JUDICIÁRIO

JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO

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. 2. **Existindo na Convenção de Condomínio regra impondo destinação residencial, mostra-se indevido o uso das unidades particulares que, por sua natureza, implique o desvirtuamento daquela finalidade residencial (CC/2002, arts. 1.332, III, e 1.336, IV).** 3. Nos termos da jurisprudência desta Corte, a exploração econômica de unidades autônomas mediante locação por curto ou curtíssimo prazo, caracterizadas pela eventualidade e pela transitoriedade, não se compatibiliza com a destinação exclusivamente residencial atribuída ao condomínio réu. Precedentes da Terceira e Quarta Turmas do STJ. 4. Agravo interno a que se nega provimento. (AgInt nos EDcl no REsp n. 1.933.270/RJ, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 6/3/2023, DJe de 10/3/2023.) Grifei



PODER JUDICIÁRIO

JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO

RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. AÇÃO DE ANULAÇÃO DE ASSEMBLEIA CONDOMINIAL. CONVENÇÃO. DESTINAÇÃO EXCLUSIVAMENTE RESIDENCIAL. PREVISÃO. LOCAÇÃO. PRAZO INFERIOR A 90 (NOVENTA) DIAS. PROIBIÇÃO. POSSIBILIDADE. FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE. ART. 1.336, IV, DO CÓDIGO CIVIL. USO DE PLATAFORMAS DIGITAIS. ASPECTO IRRELEVANTE. 1. Recurso especial interposto contra acórdão publicado na vigência do Código de Processo Civil de 2015 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ). 2. Delimitação da controvérsia: saber se os condomínios residenciais podem ou não fixar tempo mínimo de locação das unidades autônomas ou até mesmo impedir a utilização de determinado meio para tal finalidade, a exemplo das plataformas digitais de hospedagem. 3. A disponibilização de espaços ociosos para uso de terceiros, seja de um imóvel inteiro ou de um único cômodo, pode ocorrer das mais variadas formas: por meio de plataformas digitais, por intermédio de imobiliárias, por simples panfletos afixados nas portarias dos edifícios, anúncios em classificados etc. 4. A forma por meio da qual determinado imóvel é disponibilizado para uso de terceiros não é o fator decisivo para que tal atividade seja



PODER JUDICIÁRIO

JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO

enquadrada em um ou outro regramento legal. 5. A disponibilização de imóveis para uso de terceiros por meio de plataformas digitais de hospedagem, a depender do caso concreto, pode ser enquadrada nas mais variadas hipóteses existentes no ordenamento jurídico, sobretudo em função da constante expansão das atividades desenvolvidas por empresas do gênero. 6. Somente a partir dos elementos fáticos delineados em cada hipótese submetida à apreciação judicial - considerados aspectos relativos ao tempo de hospedagem, ao grau de profissionalismo da atividade, à destinação exclusiva do imóvel ao ocupante ou o seu compartilhamento com o proprietário, à destinação da área em que ele está inserido (se residencial ou comercial), à prestação ou não de outros serviços periféricos, entre outros - é que se afigura possível enquadrar determinada atividade em alguma das hipóteses legais, se isso se mostrar relevante para a solução do litígio. 7. O enquadramento legal da atividade somente se mostra relevante quando se contrapõem em juízo os interesses do locador e do locatário, do hospedeiro e do hóspede, enfim, daquele que disponibiliza o imóvel para uso e do terceiro que o utiliza, visando, com isso, definir o regramento legal aplicável à relação jurídica firmada entre eles. 8. Diversa



PODER JUDICIÁRIO

JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO

é a hipótese em que o conflito se verifica na relação entre o proprietário do imóvel que o disponibiliza para uso de terceiros e o próprio condomínio no qual o imóvel está inserido, atingindo diretamente os interesses dos demais condôminos. **9. A exploração econômica de unidades autônomas mediante locação por curto ou curtíssimo prazo, caracterizada pela eventualidade e pela transitoriedade, não se compatibiliza com a destinação exclusivamente residencial atribuída ao condomínio.** **10. A afetação do sossego, da salubridade e da segurança, causada pela alta rotatividade de pessoas estranhas e sem compromisso duradouro com a comunidade na qual estão temporariamente inseridas, é o que confere razoabilidade a eventuais restrições impostas com fundamento na destinação prevista na convenção condominial.** **11. O direito de propriedade, assegurado constitucionalmente, não é só de quem explora economicamente o seu imóvel, mas sobretudo daquele que faz dele a sua moradia e que nele almeja encontrar, além de um lugar seguro para a sua família, a paz e o sossego necessários para recompor as energias gastas ao longo do dia.** **12. Recurso especial não provido.** (REsp n. 1.884.483/PR, relator Ministro Ricardo Villas



PODER JUDICIÁRIO

JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO

Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 23/11/2021,
REPDJe de 02/02/2022, DJe de 16/12/2021.) Grifei

Por sua vez, o risco de dano alegado pelo agravante, ainda que existente, não se sobrepõe à necessidade de preservação da segurança jurídica das decisões assembleares e da estabilidade processual.

Por fim, é inequívoco considerar que a controvérsia envolve questões complexas, como a aferição da legalidade do quórum deliberativo, a análise da convenção condominial, e os efeitos da locação por temporada, exigindo instrução aprofundada.

A propósito, o entendimento deste E. TJRJ:

Agravo de instrumento. Ação de anulação de assembleia geral extraordinária. Condomínio residencial. Limitação de direito. Locação de curtíssima temporada. Decisão que indeferiu o pedido de antecipação dos efeitos da tutela formulado pela parte autora, ora agravante. Necessidade de maior dilação probatória para a análise dos supostos vícios elencados na inicial. Exercício do direito de propriedade que, em se tratando de unidade localizada no interior de condomínio residencial, não é



PODER JUDICIÁRIO

JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO

absoluto. Carência de elementos de convicção que, neste momento processual, amparem a pretensão formulada. Precedentes do Superior Tribunal de Justiça. Aplicação da Súmula 59 deste Tribunal de Justiça. Acerto da decisão. Recurso a que se nega provimento. (0004935-10.2025.8.19.0000 - AGRAVO DE INSTRUMENTO - 1ª Ementa - Des(a). WAGNER CINELLI DE PAULA FREITAS - Julgamento: 25/03/2025 - OITAVA CAMARA DE DIREITO PRIVADO (ANTIGA 17ª CÂMARA CÍVEL))

AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO ANULATÓRIA C/C INDENIZATÓRIA. LOCAÇÃO POR TEMPORADA VIA APLICATIVO. DECISÃO DE INDEFERIMENTO DA TUTELA DE URGÊNCIA. IRRESIGNAÇÃO DA DEMANDANTE. REQUISITOS PREVISTOS NO ART. 300 DO CPC NÃO PREENCHIDOS. CONDOMÍNIO RÉU QUE TEM DESTINAÇÃO EXCLUSIVAMENTE RESIDENCIAL E FAMILIAR, NOS TERMOS DA CLÁUSULA 23ª DA CONVENÇÃO. DIREITO DE PROPRIEDADE QUE NÃO É ABSOLUTO, PREVALECENDO, EM SE TRATANDO DE CONDOMÍNIO, O INTERESSE



PODER JUDICIÁRIO

JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO

COMUM E A SUA DESTINAÇÃO. JURISPRUDÊNCIA DO STJ. VEDAÇÃO À LOCAÇÃO POR TEMPORADA QUE CONTOU COM VOTO FAVORÁVEL DE 2/3 (DOIS TERÇOS) DOS CONDÔMINOS. AUSÊNCIA DE INDÍCIOS DE NULIDADE NAS ASSEMBLEIAS. NECESSIDADE DE DILAÇÃO PROBATÓRIA. DECISUM ALVEJADO QUE DEVE SER MANTIDO, POIS NÃO É TERATOLÓGICO E NEM CONTRÁRIO À LEI OU À PROVA DOS AUTOS. APLICAÇÃO DO VERBETE SUMULAR Nº 59 DESTE TJ. RECURSO NÃO PROVIDO. (0033535-41.2025.8.19.0000 - AGRAVO DE INSTRUMENTO - 1ª Ementa - Des(a). ALEXANDRE EDUARDO SCISINIO - Julgamento: 16/07/2025 - DECIMA QUINTA CAMARA DE DIREITO PRIVADO (ANTIGA 20ª CÂMARA CÍVEL))

Diante de todo o exposto, a hipótese é de incidência da Súmula nº 59, do TJRJ, *in verbis*:

“Somente se reforma a decisão concessiva ou não da antecipação de tutela, se teratológica, contrária à lei ou à evidente prova dos autos.”



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO

À conta de tais fundamentos, **nego provimento ao recurso.**

Rio de Janeiro, ____ de _____ de 2025.

DESEMBARGADORA RENATA MACHADO COTTA
RELATORA