

Dicas para a Boa Convivência em Condomínios

1

Conversando com seus vizinhos sobre o Airbnb

Como explicar o que é o Airbnb e sua atividade como anfitrião, além de dicas adicionais de segurança e de boa convivência em seu condomínio.

2

Perguntas e Respostas sobre seus direitos como anfitrião

Como a lei brasileira protege seu direito de proprietário de alugar seu imóvel por temporada.

3

Decisões da Justiça brasileira favoráveis à locação por temporada

1 Conversando com seus vizinhos sobre o Airbnb

O aluguel de imóveis por temporada é uma prática expressamente autorizada pela legislação brasileira. O uso do Airbnb para esta atividade, contudo, como toda novidade, pode despertar dúvidas em seu condomínio. Se os seus vizinhos nunca usaram a plataforma, talvez eles não saibam que segurança é prioridade máxima para o Airbnb. Por isso, pode ser importante conversar, em seu condomínio, sobre como a plataforma funciona e sobre sua atuação como anfitrião.



Apresente a comunidade Airbnb para seus vizinhos

Algumas informações podem ajudar a esclarecer o que é o Airbnb:

- Anfitriões estão compartilhando seus espaços em mais de 190 países e mais de 65 mil cidades pelo mundo. No Brasil, são 1020 cidades.
- Em todo o mundo, já tivemos cerca de 200 milhões de chegadas de hóspedes, desde a fundação do Airbnb. No Brasil, apenas em 2016 foram mais de 1 milhão.
- Existem mais de 3 milhões de anúncios disponíveis no Airbnb pelo mundo. No Brasil, hoje são cerca de 123 mil.



Seja pró-ativo com seus vizinhos

Antecipe-se às questões de seus vizinhos. Você pode contar a eles que anunciou seu espaço no Airbnb. Falar sobre o perfil de hóspede que você recebe, as regras que você impõe em sua casa e como você lida com as chegadas e partidas dos hóspedes. Contar sobre você e sobre seu jeito de hospedar pode deixar seus vizinhos mais confortáveis com a ideia e, com isso, você revela um senso de consideração e de cuidado que é fundamental para a boa convivência.



Explique os mecanismos de segurança do Airbnb

Você também pode conversar sobre os mecanismos de segurança do Airbnb, desde o sistema de avaliações e os perfis detalhados que você acessa para decidir sobre como e quem hospedar, até a possibilidade de se comunicar com qualquer pessoa interessada em alugar seu espaço, antes de confirmar a reserva. Explique também que você pode exigir que seus hóspedes em potencial apresentem uma cópia de seu documento oficial de identidade para a plataforma, a fim de aumentar a transparência.

Finalmente, pode ser útil informar a seus vizinhos que, caso surja alguma questão, você como anfitrião pode entrar em contato com nossas equipes globais de Atendimento ao Cliente e de Segurança e Confiança, disponíveis 24 horas por dia, 7 dias por semana, em 11 idiomas diferentes, por intermédio da Central de Ajuda, [acessando este link](#). Entre as mais de 200 milhões de chegadas de hóspedes já realizadas por intermédio do Airbnb desde a sua fundação, incidentes negativos são extremamente raros.



Adote e dê destaque às medidas de segurança e de boa convivência

Mostre para seus vizinhos que a segurança é sua prioridade. Explique que você tem à sua disposição meios eficazes de saber quem são seus hóspedes. Discuta, se necessário, medidas de segurança que assegurem a boa convivência e a tranquilidade de todos:

- Exigir, como condição para alugar seu espaço, que seus hóspedes apresentem o documento de identidade via Airbnb - é só configurar o seu anúncio para isso, [acessando este link](#);
- Fornecer ao condomínio, para fins de controle de acesso, a lista de hóspedes, e caso seja aplicável, a placa do veículo para estacionamento. Não se esqueça de informar seus hóspedes sobre este procedimento;
- Usar as ferramentas que o Airbnb fornece para avaliar com atenção e cuidado os hóspedes interessados em ficar em seu imóvel, considerando suas avaliações passadas, a informação disponível em seus perfis e seus planos de viagem;
- Limitar o número de hóspedes a um número compatível com o tamanho e características do imóvel;
- Informar seu hóspede a respeito das regras do condomínio, de maneira clara e assertiva, certificando-se de que não causará perturbações à vizinhança. Essa medida é ainda mais importante caso haja alguma questão sensível para seus vizinhos, tais como limitações de horário na chegada e na saída, além de restrições ao uso de áreas comuns, ao recebimento de visitas e à realização de reuniões e eventos;
- Além de avisar diretamente ao seu hóspede, deixar uma cópia impressa das regras de uso no imóvel e manter atualizadas as “Regras da Casa” na plataforma. Lembre-se de incluir horários de funcionamento da portaria, telefones de emergência, planos de evacuação e localização de extintores de incêndio e de saídas de emergência.



Mostre que o diálogo é o melhor caminho

Busque apoio entre os demais condôminos, explicando que o diálogo é o melhor caminho para todos. Mostre que é do interesse de todos que as decisões tomadas pelo condomínio sejam razoáveis e equilibradas, e que sejam negociadas de maneira transparente com todos os condôminos. Tentativas radicais de proibição do aluguel

por temporada são contra a lei e comprometem o direito dos proprietários de usar livremente os imóveis. Por fim, vale lembrar que uma eventual discussão judicial do tema poderá gerar despesas extras para todos os condôminos em função de possíveis custos judiciais e dos honorários de advogados.



Ainda tem dúvidas sobre o Airbnb?

Para dúvidas gerais sobre como o Airbnb funciona, consulte nossa Central de Ajuda ou entre em contato conosco, [acessando este link](#).

② Perguntas e respostas sobre seus direitos como anfitrião

Se, mesmo após explicar o que é o Airbnb e os cuidados que você toma como anfitrião, seu condomínio insistir em restrições indevidas (por exemplo, estabelecendo limites ou condições específicas para locação de seu imóvel) ou mesmo na proibição total do aluguel por temporada, é possível tomar medidas adicionais, na qualidade de condômino, a fim de garantir seu direito como proprietário. Recomendamos, nestes casos, buscar aconselhamento jurídico especializado. Para uma visão preliminar do tema, criamos esta seção de dúvidas, cujo objetivo é educar a comunidade de anfitriões do Airbnb a respeito do enquadramento da locação por temporada realizada por intermédio de nossa plataforma perante a legislação brasileira.

A. Afinal, posso alugar meu imóvel pelo Airbnb?

Sim. Ao alugar seu imóvel pelo Airbnb, você está realizando “locação por temporada”, que é uma das formas de expressão de seu direito de propriedade. A locação por temporada está prevista na Lei do Inquilinato (Lei nº8.245/1991):

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

A locação pode ser para trabalho, lazer, tratamento de saúde, entre outros objetivos, pois a lei não restringe o motivo. Além disso, não existe um período mínimo de dias; uma

locação por temporada de um dia já é considerada legal. E mesmo que a locação ultrapasse 90 dias, prazo estabelecido pela lei brasileira para o aluguel de temporada, isso não afeta a legalidade do que você está fazendo - apenas significa que a sua relação com o hóspede será regida por outras normas adicionais. Recomendamos que você também analise esta situação com auxílio jurídico especializado. Além disso, a locação de seu imóvel por temporada é direito garantido também pelo Art. 5º, inciso XXII, da Constituição Federal, e também pelo Código Civil brasileiro:

*Código Civil - Lei n. 10.406, de 2002: Art. 1.228.
O proprietário tem a faculdade de usar, gozar e dispor da coisa, e o direito de reavê-la do poder de quem quer que injustamente a possua ou detenha.*

O direito de usar, gozar e dispor livremente do imóvel significa, na prática, que você pode emprestá-lo, alugá-lo, ou mesmo receber amigos e hóspedes, respeitados os direitos dos demais moradores.

B. O condomínio pode me proibir de alugar meu imóvel por temporada?

Não. Se a sua locação pelo Airbnb respeita as normas gerais do condomínio, a tentativa de proibi-la, por parte de quem quer seja - síndico, funcionários ou condôminos - será indevida. Esse entendimento também vale para decisões tomadas em assembleia, mesmo que pela maioria de condôminos.

O condomínio pode ter regras para garantir a tranquilidade e a segurança de todos, e também regras para as áreas comuns, acesso de visitantes, garagens e fachadas. Essas regras em geral são previstas na Convenção e nos regulamentos do condomínio, e são de obediência

obrigatória para todos os usuários dos imóveis, inclusive hóspedes.

Ocorre, entretanto, que estas regras não podem impor restrições excessivas ao seu direito. As regras condominiais devem se restringir à garantia da segurança e do sossego dos demais condôminos - elas não podem chegar a ponto de lhe proibir de alugar seu imóvel por temporada, ou de criar restrições excessivas que inviabilizem, na prática, essa locação. Por isso, uma decisão do condomínio proibindo a locação por temporada, caso seja levada à Justiça, deveria ser considerada ilegal.

C. O condomínio pode aprovar um regulamento ou alterar a Convenção para proibir a locação por temporada?

Contra a sua vontade, não. Alugar seu imóvel é uma forma de exercer seu direito como proprietário. Por isso, o condomínio só pode proibir a atividade, caso você renuncie a esse direito que lhe é garantido. A consequência disso é que o condomínio só pode, de maneira válida, proibir o aluguel por temporada em dois casos:

.....

Primeiro, quando a Convenção do Condomínio originária, isto é, o documento que foi escrito na criação do condomínio, estabelecendo suas regras gerais e que devem ser observadas pelas assembleias gerais, contiver cláusula proibindo especificamente a locação por temporada. Neste caso, esta cláusula proibitiva limitará o direito dos proprietários que adquiram ali seus imóveis. Essa restrição passa a integrar a destinação do condomínio que, neste caso, passaria a excluir, desde o princípio, do universo de possibilidades de uso e gozo dos imóveis, as locações

por temporada. Assim, ao adquirir um imóvel neste condomínio, você já teria ciência sobre as limitações de uso do imóvel e, portanto, estaria renunciando, voluntariamente, a um aspecto do direito à propriedade.

No entanto, na maioria dos casos a Convenção originária não contém essa proibição específica da locação por temporada, apenas a cláusula geral de destinação residencial exclusiva. Esta cláusula abrange a locação por temporada e está protegida contra alterações por parte de maiorias eventuais.

.....

Segundo, quando a decisão de proibição da locação por temporada for unânime entre os condôminos, contando, portanto, também com sua aprovação; mas neste caso, evidentemente, não há que se falar sequer em conflito. Por isso, caso seu condomínio esteja cogitando proibir a locação por temporada, procure

esclarecer o síndico e os demais condôminos a respeito destas garantias legais. Não importa a natureza jurídica do ato editado em assembleia - se for contra sua vontade como condômino ou por qualquer outro quorum que não seja a unanimidade, não é possível, de maneira válida, proibir a locação por temporada.

D. Meu condomínio é de uso estritamente residencial e quer me impedir de alugar pelo Airbnb, alegando que estou dando destinação “comercial” ao imóvel e, portanto, desvirtuando sua finalidade. Esse entendimento está correto?

Não. Alugar pelo Airbnb não transforma seu imóvel em comercial, necessariamente: o que determina a classificação como residencial ou comercial é o uso do imóvel. Nas locações por temporada a finalidade é a residência, ainda que temporária, de terceiros, conforme previsto na Lei do Inquilinato, Art. 48 (Lei 8.245, de 1991). **Se o imóvel não é alugado para que nele se explore atividade comercial, por exemplo mediante a abertura de uma loja ou ponto comercial, a locação, ainda que por curto período de tempo, continua a ser residencial.** Ou seja, a destinação residencial exclusiva do con-

domínio, exigida pelas Convenções dos condomínios estritamente residenciais, fica preservada. Além disso, cabe esclarecer outra confusão comum, de que a realização de seguidas locações por temporada caracterizaria o imóvel como comercial. Recentemente, a Justiça analisou em São Paulo um caso deste tipo e chegou à conclusão de que a mera repetição de contratos de locação por temporada não é suficiente para caracterizar o desvirtuamento do uso do imóvel da finalidade residencial para comercial (consulte a Seção 3 - Decisões da Justiça brasileira favoráveis à locação por temporada - Decisão E).

③ Decisões da Justiça brasileira favoráveis à locação por temporada

Nesta seção apresentamos decisões de tribunais do país favoráveis à locação por temporada, diante de conflitos entre condôminos e condomínios em torno de tentativas de restringir ou de proibir o aluguel por temporada. Incluímos, ainda, o seguinte quadro esquemático para facilitar a localização dos principais temas relativos ao tema.

Temas	Decisões Judiciais
Condomínio não pode proibir locação por temporada	A, B, C, D, E, F, G, H, I
Condomínio não pode proibir locação por temporada com base em regimento	A, C, F, G, I
Condomínio não pode proibir locação por temporada com base em Convenção	C, F
Locação por temporada não implica em uso comercial	A, B, C, G, I

Decisão A

“Trata-se de pedido de tutela antecipada de urgência formulado em petição inicial íntegra em que a parte busca a suspensão dos efeitos normativos da convenção de condomínio que limitou seu direito de propriedade, bem como a abstenção da parte ré de aplicar multas ou sanções no mesmo sentido. (...) O fundamento para a referida alteração consiste no fato de que o autor estaria, em tese, infringindo o artigo 2º, parágrafo 1º do Regimento Interno do Condomínio. **Ocorre que a locação por temporada não está expressamente vedada cuja característica principal é, especialmente, a locação por prazo inferior a noventa dias, não constituindo locação comercial ou de outra natureza. Além disso, o teor da assembleia refere-se diretamente ao direito do proprietário sobre seus imóveis. Os tribunais têm decidido no sentido de que não é possível a restrição à propriedade, cujo direito está previsto na Constituição Federal, conferindo ao proprietário o direito de usar, fruir, dispor e gozar de seu bem, respeitada a função social da propriedade.** (...) De mais a mais, não há registro de infrações cometidas pelos locatários dos imóveis de propriedade do autor, que justificariam a aplicação de sanções ou eventual vedação de locação. Saliente-se que o Condomínio poderá sempre se valer de multas em caso de perturbação, utilização nociva ou anormal da propriedade, na forma do artigo 1337 do Código Civil, o que, até o que se tem notícia, não ocorreu no presente caso. Por fim, quanto ao requisito do perigo de dano, este advém da possibilidade de a parte autora sofrer prejuízos de ordem patrimonial decorrentes da impossibilidade de locação por prazo inferior à 1 (um) ano, além da ofensa, em princípio, ao seu direito de propriedade. 1.1. **Diante do exposto, DEFIRO a tutela de urgência satisfativa formulada na inicial para o fim de suspender os efeitos da assembleia extraordinária realizada em 05/12/2016 e determinar que a parte ré se abstenha de aplicar multas ou sanções ao autor em razão de locações por temporada.**”

Tribunal de Justiça do Paraná (TJ-PR), Comarca da Região Metropolitana de Curitiba, Foro Central, 1ª Vara Cível, Juíza de Direito Patrícia de Fúcio Lages de Lima, Procedimento Ordinário no 0002073-28.2017.8.16.0001, assinado digitalmente em 14.02.2017.

Decisão B

“A questão nodal a ser solvida reside, de concreto, na análise de estarem os réus descumprindo a Convenção condominial e dando destinação empresarial ao seu imóvel, através de locações assim consideradas - como equiparada a de hotéis - e, ainda, se podem os demandados ser condenados na obrigação de absterem-se de assim proceder. Tenho que análise da prova produzida não permite concluir no sentido da tese autoral. **Ficou demonstrado que os réus realizam diversas e sucessivas locações no apartamento em questão em sua integralidade (ou seja, e não de forma fracionada com locação parcial de cômodos a pessoas distintas), por breves períodos de tempo). Não há, porém, como se concluir que tais contratos perdem a natureza de locação residencial por temporada (...).** Diz o art. 48 da Lei 8.245/1991 que a locação por temporada é 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. **Essencialmente, o que caracteriza a locação por temporada, distinguindo-a das demais espécies de locação, é o prazo de sua duração. Não há, todavia, tempo mínimo previsto na lei que permita alterar a natureza desse contrato.** Destarte, o contrato de locações é regulado pela Lei do Inquilinato (8.245/91) e menciona no seu artigo 1º que continuam regulados pelo Código Civil e leis especiais as relações jurídicas em apart hotel, flats, hotéis-residência e equiparados. (...) Na espécie em análise **o que se verificou é que os réus alugam seu apartamento a inquilinos diversos, ainda que por prazos breves - mas nunca superiores a noventa dias - sem, contudo, oferecerem qualquer prestação de serviço. Sendo assim, não há qualquer viabilidade na pretensão aqui deduzida que, na realidade, objetiva tolher dos demandados o legítimo exercício de explorarem financeiramente sua propriedade imóvel.**”

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro (TJ-RJ), Comarca da Capital, 25ª Vara Cível, Juíza de Direito Simone Gastesi Chevrand, Procedimento Comum 0064727-38.2015.8.19.001, decisão em 08/11/2016.

Decisão C

Ação de ação de obrigação de fazer e não fazer com pedido de antecipação de tutela. Condomínio edilício residencial. **Pretensão autoral de abstenção de locação do imóvel por temporada (...) No tocante à obrigação de não fazer, qual seja, abstenção de aluguel por temporada do imóvel em tela, também não assiste razão ao Apelante. A locação por temporada encontra previsão legal no artigo 48 da Lei n.º 8.245/1991 (...). Entre os direitos do proprietário, está o direito de usufruir o bem, inclusive locando a terceiros, por temporada, não podendo tal direito ser limitado pela Convenção nem pelo Regimento Interno do Condomínio, sob pena de indevida interferência e restrição no direito exclusivo de propriedade do condômino sobre a sua unidade residencial. Dentre as prerrogativas dos titulares do domínio, insere-se a de locar, ou mesmo dar em comodato, bem imóvel.** Por outro lado, válidas e eficazes as disposições da Convenção e do Regimento Interno do Apelante que vedam a destinação comercial às suas unidades condominiais. Artigo 3.1 do Regimento Interno (fl. 08), artigo 10, III, da Lei n.º 4.591/64, artigo 1336 do CC e Capítulo IV, item X, da Convenção condominial (fls. 24/25). Ressalte-se, não obstante a revelia verificada, **fato é que, à luz do direito de propriedade, não há como se presumir locação comercial do imóvel por parte dos Apelados,** o que prejudicaria o sossego, a salubridade e a segurança dos demais moradores, afrontando os bons costumes na comunidade condominial. Repise-se, **é vedada a locação comercial do imóvel em questão, mas não a locação por temporada, até porque, analisa-se a destinação do imóvel pelo fim que lhe é dado,** que, no caso, é a moradia de estrangeiros. (...) Apelo manifestamente improcedente e confrontante com a jurisprudência dominante do TJRJ. RECURSO A QUE SE NEGA SEGUIMENTO, na forma do Artigo 557, caput, do CPC.”

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro (TJ-RJ), Vigésima câmara cível, Rel. Conceição Aparecida Mousnier Teixeira de Guimarães Pena, Apelação n.º 0430665-09.2012.8.19.0001, DJ 15.04.2015.

Decisão D

“Agravante proprietário de unidade em condomínio edilício que já alugou seu imóvel por temporada em outras oportunidades sem proibição do condomínio – Pedido de concessão de tutela antecipada para possibilitar a locação na modalidade de temporada – Ausência de justificativa plausível para obstar que o agravante exerça seu direito de propriedade com a limitação pretendida pelo condomínio. **Resguardados os direitos à segurança e sossego dos demais condôminos, por meio de imposição de sanções administrativas pertinentes, não há justificativa plausível para restringir o pleno exercício do direito de propriedade do agravante sobre sua unidade condominial.**”

Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo (TJ-SP), 27ª Câmara de Direito Privado, Rel. Des. Ana Catarina Strauch, Agravo de Instrumento n.º 2215036-11.2016.8.26.0000, DJ em 12.12.2016.

Decisão E

“Na convenção condominial juntada a fls. 49/80 não há qualquer cláusula que impeça a locação para temporadas. Ainda que assim não fosse, **o Direito de Propriedade, consagrado na Constituição Federal, confere ao proprietário o direito de usar, fruir, dispor e gozar do seu bem, desde que respeitada a função social da propriedade. Ademais, a locação para temporadas na forma realizada encontra amparo no caput do art. 48 da Lei n.º 8.245/1991 (...).**”

Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo (TJ-SP), 32ª Câmara de Direito Privado, Rel. Des. Francisco Occhiuto Júnior, Agravo de Instrumento n.º 2034446-39.2016.8.26.0000, DJ em 08.03.2016.

Decisão F

“COMINATÓRIA Loteamento fechado Preliminares de nulidade processual e litispendência rejeitadas – **Interpretação dada pela associação de moradores a cláusulas de seus Estatutos e de seu Regimento Interno, a fim de criar empecilhos à locação de chácaras de lazer para a realização de eventos, bem como de obstaculizar a entrada de terceiros em suas dependências. Restrições que extrapolam a razoabilidade.** Loteamentos fechados, embora não constituídos nos termos da Lei nº 4.591/64, são sim, inegavelmente, uma forma de condomínio especial, com reconhecidas restrições de uso da propriedade. Impor restrições razoáveis ao uso da propriedade, contudo, não é o mesmo que limitá-la e reduzi-la ao mínimo possível, como pretende a apelante. **Considerando que o interesse coletivo prevalece sobre o individual, as restrições cabíveis já foram delineadas no curso da ação: informe prévio da lista de convidados à administração do loteamento, bem como a vedação de eventos de grande porte e de índole empresarial. Proibição da locação por temporada ou para eventos pequenos, nessa esteira, que não se sustenta.** Sentença de procedência em parte ratificada por seus próprios fundamentos (art. 252 do RITJSP), aos quais se somam os ora lançados Recurso improvido.”

Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo (TJ-SP), 1ª Câmara de Direito Privado, Rel. Paulo Eduardo Razuk, Embargos de Declaração nº 0000375-19.2008.8.26.0358, DJ 21.04.2012.

Decisão G

“Agravo de Instrumento – Ação de obrigação de não fazer cumulada com indenização por danos morais - Loteamento fechado – Pedido de liminar para proibir as agravadas de alugarem seu imóvel para fins comerciais - **Cláusula quarta, “e” do Regimento Interno da Associação prevê a proibição de construção ou locação para fins comerciais e industriais - Proibição da locação por temporada, nessa esteira, não se sustenta** – Decisão agravada mantida - Recurso desprovido.”

Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo (TJ-SP), 6ª Câmara de Direito Privado, Rel. José Roberto Furquim Cabella, Agravo de instrumento nº2115834-61.2016.8.26.0000, DJ 13.10.2016.

Decisão H

“ANULAÇÃO DE ATO JURÍDICO. TUTELA ANTECIPADA. ASSEMBLÉIA GERAL EXTRAORDINÁRIA. SUSPENSÃO - **MUDANÇA DE REGULAMENTO INTERNO LOCAÇÃO POR TEMPORADA VETADA RESTRIÇÃO À PROPRIEDADE - Avulta ilícito, de início, limitar o direito de propriedade por meio de regulamento interno.** Tutela Antecipada concedida. Decisão parcialmente reformada. Agravo parcialmente provido.”

Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo (TJ-SP), 6ª Câmara de Direito Privado, Rel. Percival Nogueira, Agravo de instrumento nº 2085717-58.2014.8.26.0000, DJ 21.07.2014.

Decisão I

“DECLARATÓRIA. Realização de assembleia para constituição do condomínio onde o apelante detém a propriedade de sete unidades. **Convenção de Condomínio editada, na forma do art. 1.332, inc. III, do CC, que não contém qualquer referência impeditiva de locação por temporada.** Elaboração do Regimento Interno, cuja previsão foi estabelecida nos termos do art. 1.334, inc. V, do CC, o qual veda a locação por temporada dos imóveis localizados no Condomínio recorrido. Impossibilidade Regimento Interno que é sede inadequada para instituir limitação não prevista na Convenção Condominial Registro da Convenção de Condomínio para que tenha eficácia perante os condôminos. Irrelevância Imposição do ato registrário tão somente no que tange a terceiros. Inteligência do art. 1.333, parágrafo único, do CC. **Locação por temporada que não é incompatível com os fins residenciais das unidades condominiais de propriedade do recorrente.** Recurso provido para julgar-se procedente o pedido.”

Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo (TJ-SP), 10ª Câmara de Direito Privado, Rel. João Batista Vilhena, Apelação nº 0009004-11.2012.8.26.0400, DJ 11.03.2014.