

**Locações por  
curto período  
de tempo nos  
Condomínios.**



**SECOVI SP**  
O SINDICATO DA HABITAÇÃO **70**  
ANOS

# Introdução

- Tem sido motivo de muitas reclamações nos Condomínios com destinação, exclusivamente, residencial, a realização de várias locações por curtos períodos de tempo, por exemplo: 1, 2, 3 dias; aos final de semana ou feriados prolongados.
- O proprietário autorizar o uso da unidade às pessoas estranhas ao Condomínio, semelhante ao que ocorre nas locações por temporada ou estadias em hotéis, *flats* e pousadas.
- A *locação* ou *hospedagem* é realizada por intermédio de *sites* de buscas na *internet*.

# Quais são as vantagens?

- ✓ O serviço é ofertado aos proprietários com **apartamentos vazios** ou sem muita utilização, gerando uma **fonte de renda rápida e fácil**.
- ✓ Aos interessados é oferecida hospedagem **sem burocracia**, com uma **excelente localização** e **baixo custo**, se comparado aos preços praticados nos hotéis e congêneres.
- ✓ Os imóveis são **mobiliados**, com a **segurança** e **conforto** de um ambiente familiar em Condomínio.

# Fundamentação Jurídica:

## Constituição Federal/1988

Art. 5º, inciso XXII - é garantido o **direito de propriedade**.

## Código Civil (Lei nº 10.406/2002)

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.

## Lei de Locações (nº 8.245/1991)

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 90 (noventa) dias**, esteja ou não mobiliado o imóvel.

# Casas inteiras para férias completas™

📍 Para onde gostaria de ir?

📅 Chegada

📅 Saída

👤 Hóspede

Buscar

As férias dos seus sonhos  
Encontre imóveis incríveis no AlugueTemporada

Milhares de oportunidades  
São + de 1 milhão de imóveis ao redor do mundo

Suas férias do seu jeito  
Mais espaço, mais privacidade, sem horários

Faça do seu segundo imóvel sua segunda fonte de renda

Anuncie agora mesmo

# Ganhe dinheiro como anfitrião do Airbnb

Os anfitriões usam a renda extra para financiar suas paixões, o que pode ir desde reparos pela casa a uma viagem dos sonhos.

Comece a Hospedar

## Quanto você pode ganhar em São Paulo

- O lugar inteiro
- Quarto inteiro
- Quarto compartilhado

ex. Campinas

1 Hóspede

**R\$588**

média semanal ?

# Quais são as desvantagens?

- ✓ **Insegurança**: A grande *circulação de pessoas estranhas* tem causado muita preocupação aos condôminos, uma vez que as estadias são de curta duração e *não é possível identificar os hóspedes*, diferente do que ocorre em na locação convencional com o inquilino. Situação que acarreta muita insegurança, principalmente, com relação aos *filhos menores dos condôminos que circulam pelas áreas comuns* e aos *danos patrimoniais* causados, sem a identificação dos seus infratores.
- ✓ **Incômodo**: Tem sido motivo de muitas reclamações o *excesso de barulho* em horários impróprios, além da *superlotação das unidades*, causando muito aborrecimento aos condôminos, violando os bons costumes do local.

✓ **Aumento das despesas**: Quanto maior é o uso dos equipamentos e serviços do Condomínio, maior é valor são às *despesas suportadas por todos os condôminos* (ex. uso excessivo dos elevadores, água, funcionários). Reclama-se que os condôminos acabam suportando as despesas geradas pelos hóspedes, havendo *enriquecimento indevido* pelo locador.

✓ **Alteração da destinação residencial**: A edificação que tem *destinação exclusivamente residencial* passa a ter uma utilização parecida com a comercial, assemelhando-se a um hotel, *flat* ou pousada.

# Violação ao Código Civil:

**Art. 1.332.** Institui-se o condomínio edilício por ato entre vivos ou testamento, registrado no Cartório de Registro de Imóveis, **devendo constar** daquele ato, além do disposto em lei especial: (...) III - **o fim a que as unidades se destinam.**

**Art. 1.335.** São **direitos** do condômino: (...) II - **usar das partes comuns, conforme a sua destinação,** e contanto que não exclua a utilização dos demais compossuidores;

**Art. 1.336.** São **deveres** do condômino: (...) IV - **dar às suas partes a mesma destinação que tem a edificação,** e não as utilizar de maneira prejudicial ao **sossego, salubridade e segurança** dos possuidores, ou aos **bons costumes.**

# Proibição ao enriquecimento sem causa

**Art. 884, Código Civil. *Aquele que, sem justa causa, se enriquecer à custa de outrem, será obrigado a restituir o indevidamente auferido, feita a atualização dos valores monetários.***

Para **Limongi França**: "*Enriquecimento sem causa, enriquecimento ilícito ou locupletamento ilícito é o acréscimo de bens que se verifica no patrimônio de um sujeito, em detrimento de outrem, sem que para isso tenha um fundamento jurídico*". (Enriquecimento sem Causa. Enciclopédia Saraiva de Direito. São Paulo: Saraiva, 1987). Grifamos.

# Alteração da destinação do edifício

Somente seria possível mediante a prévia realização de Assembleia, com aprovação pelo quórum **unânime** dos condôminos ou respectivas frações ideais.

Art. 1.351, Código Civil: “(...) ***a mudança da destinação do edifício, ou da unidade imobiliária, depende da aprovação pela unanimidade dos condôminos***”. Grifamos.

# Qual interesse deve prevalecer?

## **Particular** x **Coletivo**

Mesmo nas locações para temporada, tanto o locador quanto o locatário e os visitantes, devem respeitar às regras daquele Condomínio.

- **Convenção**

- **Regimento/Regulamento Interno**

Nos contratos de locações, inclusive, costuma existir uma cláusula expressa determinado ao inquilino a observância às regras condominiais, sob pena de despejo.

Nos contratos de locações, inclusive, costuma existir uma cláusula expressa determinado ao inquilino o *uso regular da unidade*, compatível com a natureza da locação (comercial ou residencial), além da *observância às regras condominiais*, sob pena de despejo.

### Lei de Locações:

Art. 23. **O locatário é obrigado a:** II - servir-se do imóvel, **para o uso convencionado ou presumido, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina**, devendo tratá-lo com o mesmo cuidado com o se fosse seu.

# **Jurisprudência: favorável ao locador**

“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. SUCUMBÊNCIA Inversão Ocorrência”. (TJ-SP. Ap. nº 0009004-11.2012.826.0400. Rel. João Batista Vilhena; Olímpia; 10ª Câmara. Dir. Privado; Julgamento: 25/02/2014). Grifamos.

# **Jurisprudência: contrária ao locador**

“APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DECLARATÓRIA. LOCAÇÃO DE APARTAMENTOS PARA TEMPORADA VETADA PELO CONDOMÍNIO. PRAZO PARA CESSAÇÃO DA LOCAÇÃO E MULTA, PARA A HIPÓTESE DE DESCUMPRIMENTO DA CITADA **REGRA PROIBITIVA, FIXADOS EM ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA.** RESTRIÇÃO AO DIREITO DE PROPRIEDADE RESPALDADA NA TEORIA DA PLURALIDADE DOS DIREITOS LIMITADOS. PRECEDENTE DO E. STJ. ALEGAÇÃO DE CERCEAMENTO DE DEFESA REALIZADO NA AGE. SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA. IRRESIGNAÇÃO DO AUTOR. 1. A Convenção do Condomínio, ora Recorrido, prevê a aplicação de **multa para o condômino que destinar o apartamento para finalidade diversa do prédio, que é residencial.** 2. **O Regulamento Interno estabelece o procedimento que deve ser observado na hipótese de aplicação de multa, (...) O Autor, ora Apelante, compareceu à AGE de 19/12/2013, na qual a locação dos apartamentos por temporada foi vetada, mesmo depois de expor suas razões, tendo sido anotado prazo para encerramento daquela atividade - 30 dias -, sob pena de multa diária prevista no Regimento Interno (...)**”. (TJ-RJ, Ap. 00750330320148190001 RJ, 11ª Câ. Cível, Rel. Des. Fernando Cerqueira Chagas, J. 15/04/2015). Grifamos.

# Jurisprudência: contrária ao locador

**“(…) Restrição quanto à quantidade de ocupantes dos apartamentos destinados à locação de temporada. Atividade lucrativa desassociada da função social da propriedade. Direito individual que não pode se sobrepor aos demais condôminos. Mantida a decisão assemblear. Agravo provido. (...) Esclarece que há, apenas, restrição quanto à quantidade de ocupantes dos apartamentos destinados à locação de temporada, pois dissociada da função social da propriedade, vez que tal atividade visa lucro. Declara que tal destinação gera desequilíbrio na relação havida entre os condôminos, bem como causa perturbação do sossego e segurança.** Expõe que a regra que visa estabelecer a limitação ao número de ocupantes dos imóveis de temporada está em consonância com a **dignidade da pessoa humana**, eis que se trata de **imóvel com 44m2, onde já foram alocados para 10 adultos**, o que foge à função social da propriedade. (...). Tal destinação visa **atividade lucrativa**, desassociada da função social da propriedade, sobrepondo o direito individual do proprietário em detrimento ao direito coletivo dos demais moradores do edifício, **pois gera desequilíbrio na relação havida entre todos, vez que causa perturbação do sossego e gera insegurança.** Destarte, a locação do imóvel foge da função social da propriedade, bem como a limitação de pessoas para temporada visa garantir a **salubridade e a própria dignidade dos que se utilizam do imóvel**, eis que se trata de imóvel com 44m2. (...). revoga-se a tutela concedida, sendo **permitida a aplicação da decisão assemblear (...) dá-se provimento ao agravo de instrumento.** (TJ-SP. AI nº 2026488-36.2015.8.26.0000, Agvate: Cond. Edif. Emilie, **Guarujá**, Rel. Natan Zelinschi de Arruda, 4ª Câmara de Dir. Privado, Julgamento: 30/07/2015).

# Jurisprudência: contrária ao locador

**“(…) Restrição quanto à quantidade de ocupantes dos apartamentos destinados à locação de temporada. Atividade lucrativa desassociada da função social da propriedade. Direito individual que não pode se sobrepor aos demais condôminos. Mantida a decisão assemblear. Agravo provido. (...) Esclarece que há, apenas, restrição quanto à quantidade de ocupantes dos apartamentos destinados à locação de temporada, pois dissociada da função social da propriedade, vez que tal atividade visa lucro. Declara que tal destinação gera desequilíbrio na relação havida entre os condôminos, bem como causa perturbação do sossego e segurança.** Expõe que a regra que visa estabelecer a limitação ao número de ocupantes dos imóveis de temporada está em consonância com a **dignidade da pessoa humana**, eis que se trata de **imóvel com 44m2, onde já foram alocados para 10 adultos**, o que foge à função social da propriedade. (...). Tal destinação visa **atividade lucrativa**, desassociada da função social da propriedade, sobrepondo o direito individual do proprietário em detrimento ao direito coletivo dos demais moradores do edifício, **pois gera desequilíbrio na relação havida entre todos, vez que causa perturbação do sossego e gera insegurança.** Destarte, a locação do imóvel foge da função social da propriedade, bem como a limitação de pessoas para temporada visa garantir a **salubridade e a própria dignidade dos que se utilizam do imóvel**, eis que se trata de imóvel com 44m2. (...). revoga-se a tutela concedida, sendo **permitida a aplicação da decisão assemblear (...) dá-se provimento ao agravo de instrumento.** (TJ-SP. AI nº 2026488-36.2015.8.26.0000, Agvate: Cond. Edif. Emilie, **Guarujá**, Rel. Natan Zelinschi de Arruda, 4ª Câmara de Dir. Privado, Julgamento: 30/07/2015).

# Jurisprudência: contrária ao locador

“Condomínio edilício. Assembleia geral estabelecida em segunda chamada. Intenção de nulificar limitação de ocupantes em cada unidade, estabelecida para casos de locação ou empréstimo a terceiros. Impossibilidade. Quórum observado. Licitude da regulamentação de hipóteses específicas. Inexistência de ofensa aos direitos de propriedade. Sentença mantida. Apelo improvido.” (...) os autores proprietários de um apartamento de veraneio no condomínio requerido, confessadamente utilizado para locação por temporada ou fim de semana -, insurgem-se contra a limitação de ocupantes por unidade residencial, estabelecida em assembleia geral, para os casos de locação ou empréstimo. (...) A convenção condominial estabelece (...) que “as unidades autônomas do edifício em tela, constituídas pelos apartamentos retro enumerados, se destinam exclusivamente a fins residenciais, vedado, portanto, seu uso para qualquer outro fim, tendo cada proprietário o direito de usar, gozar e dispor de sua propriedade exclusiva, como melhor lhe aprouver, desde que não prejudique igual direito dos demais condôminos, e não comprometa a segurança, solidez e o nome do edifício, e nem de às unidades autônomas destinação diversa da finalidade do prédio.”

(cont.).

# Jurisprudência: contrária ao locador

“(…) A modificação nas normas condominiais efetivada em segunda convocação -, no que aqui importa, em ata teve a seguinte redação (item f da ata fl. 11): “1º) Foi aprovado através de maioria dos votos, que **o limite de pessoas por unidade é aptos de 02 (dois) dormitórios 06 (seis) ocupantes, aptos de 01 (um) dormitório 04 (quatro) ocupantes, será permitido até 02 (duas) crianças com limite de idade de 10 (dez) anos. 2º) Os ocupantes das unidades cedidas e alugadas deverão entregar a autorização de aluguel devidamente preenchida com nome e número do RG de todos os ocupantes, bem como, assinada pelo proprietário.**” (...) Ao que se tem, não estipulou a assembleia geral nenhuma alteração na convenção condominial nem no regimento interno. Ao revés, e sem interferir no direito de propriedade dos autores, apenas fixou regra para casos específicos. Estabelecendo, como lhe era permitido até mesmo por imperativo de segurança e do bom nome do edifício -, diretrizes para hipóteses de empréstimo ou locação a terceiros estranhos ao quadro de proprietários do condomínio. Ademais, a anulação da decisão assemblear perquirida pelos autores confessadamente busca resguardar unicamente a exploração econômica do bem. O que, em assim sendo, além da segurança, deixa de observar o direito dos outros condôminos em não se verem às voltas com toda sorte de aborrecimentos causados pelo excesso de ocupantes nas unidades locadas ou emprestadas, mormente nos festejos de fim de ano e férias (v.g., falta d'agua ocasionada pela excessiva demanda decorrente da desmesurada lotação de unidades)”. (TJ-SP. Ap. nº 0020327-73.2012.8.26.0477, **Praia Grande**, Apdo. Cond. Edif. Rei David. 8ª Câmara de Direito Privado, Rel. Des. Luiz Ambra. J. 19/01/2013)

## Recomendações:

- ❖ Estabelecer regras de convivência no ***Regulamento Interno***;
- ❖ Deliberar sobre o assunto na ***Assembleia***, criando regras a serem seguidas pelos hóspedes:
  - identificação prévia do hóspede;
  - período de estadia;
  - limitação de pessoas por unidade;
  - restrições a animais, crianças, fumantes;
  - reiterar o silêncio no período de descanso;
  - restrição ao uso de áreas comuns: piscina, salão de festas, quadra de esportes, etc.

**OBRIGADO**

**Alexandre Callé**  
**Assessor Jurídico**  
**Secovi-SP**

**[juridico@secovi.com.br](mailto:juridico@secovi.com.br)**

**Jaques Bushatsky**  
**Coordenador do *PQE* e**  
**da *Revista Opinião***  
***Jurídica – Direito***  
***Imobiliário***

**[jaques@advocaciabushatsky.com.br](mailto:jaques@advocaciabushatsky.com.br)**



**SECOSI SP**  
**O SINDICATO DA HABITAÇÃO** **70**  
**ANOS**