

Locações por prazo curto nos Condomínios.

Jaques Bushatsky

08 de fevereiro de 2017.

Pressupostos Legais:

Constituição Federal/1988

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

Código Civil/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.

Pressupostos Legais:

Código Civil/2002

Art. 565. Na locação de coisas, uma das partes se obriga a ceder à outra, por tempo determinado ou não, o uso e gozo de coisa fungível, mediante certa retribuição.

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.

Outros Pressupostos Legais:

Constituição Federal/1988: Art. 170. A ordem econômica, fundada na valorização do trabalho humano e na livre iniciativa, tem por fim assegurar a todos existência digna, conforme os ditames da justiça social, observados os seguintes princípios:

I- soberania social;

II- propriedade privada;

III- função social da propriedade;

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.

Outros Pressupostos Legais

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**.

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

Locação por Temporada no Condomínio

Jurisprudência favorável

“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 Câm. Dir. Privado; Julgamento: 25/02/2014).

- **Jurisprudência Contrária**

“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 Câm. Cível, Rel. Des. Fernando Cerqueira Chagas, J. 15/04/2015).

- **Jurisprudência Contrária**

“(…) **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 Câm. de Dir. Privado, Julgamento: 30/07/2015).

- **Jurisprudência Contrária** (“Excesso de lotação em unidade autônoma de condomínio edilício”, Bushatsky Jaques - <http://jus.uol.com.br/revista/texto/18403>)

“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

“(…) 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'água 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 Câm. de Direito Privado, Rel. Des. Luiz Ambra. J. 19/01/2015).

• Jurisprudência Contrária

Ação de obrigação de não fazer. Relação entre condomínio e condômino. **Tutela antecipada destinada a impedir o réu de locar a unidade para fins não estritamente residenciais.** Cabimento. Artigo 273 do CPC. Documentos que indicam estar sendo o imóvel oferecido para eventos. Recurso provido. Cuida-se de agravo de instrumento tirado de despacho que, em autos de ação aforada por condomínio contra condômino, **indeferiu pedido de tutela antecipada destinada a “determinar ao requerido que cesse a locação de sua unidade e a retirada de placa de “aluga-se” colocada no imóvel e demais anúncios físicos ou virtuais, oferecendo a unidade chácara 54 para aluguel temporário”.** Assim, ele sustenta ter o réu alugado seu imóvel para temporada, o que além de ameaçar a segurança e o sossego dos demais condôminos **não é permitido pela convenção condominial e pelo regulamento interno, estando então presentes os requisitos indicados nos artigos 273 do CPC.** (TJ-SP Agravo de instrumento: AI 21407621320158260000- RI. Arantes

Theodoro- publ. 31/07/2015).

Não Perturbe!

Art. 1.277. Código Civil: O proprietário ou o possuidor de um prédio tem direito de fazer cessar as interferências prejudiciais à segurança, ao sossego e à saúde dos que habitam, provocadas pela utilização de propriedade vizinha.

- **Jurisprudência Contrária**

Direito de vizinhança – Uso nocivo da propriedade – Multa – Igreja (culto religioso) – Ruído que supera o mínimo tolerável – **Perturbação ao sossego do vizinho – Adoção de medida de controle – Admissibilidade**. No direito de vizinhança, a perturbação ao sossego dos vizinhos com ruídos provenientes de cultos religiosos em níveis acima do mínimo tolerável, legalmente estabelecidos pela norma NBR – 10.151 do ABNT e Resolução CONAMA 01/90, enseja a adoção de medidas de controle dos mesmos sob pena de multa diária. (2º TACivSP – Ap. s/ Ver. 520.125-00/9 – 9ª Câmara – Rel. Juiz Kioitsi Chicuta – j. 20.05.1998, JTA (LEX) 173/498).

Não Perturbe!

Direito de vizinhança – uso nocivo da propriedade – Perturbação do sossego – Excesso de barulho – Reconhecimento – Aplicação do artigo 554 do Código Civil – Direito de vizinhança – Condomínio que, diante dos ruídos advindos de bar e restaurante das proximidades, ingressa com ação para compelir os responsáveis a se absterem de elevar o som das músicas e das reuniões ali realizadas. Procedência da ação, impedindo a ré de funcionar após às 22 horas. Estabelecimentos desprovidos de sistema capaz de impedir ou minorar propagação de poluição sonora. Manutenção da ordem impeditiva até que a interessada providencie instalação de sistema adequado. (2º TACivSP – Ap. c/ Ver. 657.594-00/3 – 8ª Câ. – Rel. Juiz Kioitsi Chicuta – j. 22.05.2003).

Obrigado!

Jaques Bushatsky

jaques@advocaciabushatsky.com.br