

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



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

Introdução

- A locação por temporada
- A previsão na lei das locações: artigos 48 a 50
- A *locação* (ou *hospedagem*) pode ser realizada por intermédio de *sites* de buscas na *internet*.
- *UBER* ou *TAXI*?

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

📅 Saida

👤 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 ?

Desvantagens referidas

- ✓ Insegurança;
- ✓ Incremento da circulação de pessoas estranhas;
- ✓ Lotação das unidades;
- ✓ Dificuldade de identificar quem entra e sai
- ✓ Danos às áreas comuns
- ✓ Barulho;
- ✓ Aumento das despesas comuns.
- ✓ Elevação de incidentes com empregados do condomínio

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.

Alteração da destinação do edifício

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

Cláusula em contratos de locação prevendo 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 (8.245/91):

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 Câm. 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. Licidade 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.

"Dispõe sobre a instalação e funcionamento do meio de hospedagem "CAMA E CAFÉ - B&B", no Município de São Paulo, e dá outras providências.

- **A Câmara Municipal de São Paulo DECRETA:**
- **Art. 1º** A instalação e funcionamento do meio de hospedagem denominado "CAMA E CAFÉ - B&B", no Município de São Paulo fica condicionada ao disposto nesta Lei.
- **Parágrafo único.** Entende-se como tipo de meio de hospedagem "Cama e Café": hospedagem em residência com no máximo 3 (três) unidades habitacionais para o uso turístico, com serviços de café da manhã e limpeza, na qual o possuidor do estabelecimento resida.
- **Art. 2º** O exercício da atividade relativa à instalação e funcionamento do meio de hospedagem denominado "CAMA E CAFÉ - B&B" classifica-se como serviço de hospedagem ou moradia nR1-12, ficando seu exercício condicionado à expedição de licença de funcionamento pela Prefeitura, em conformidade com a Lei n° 10.205 de 1986 e Lei n° 16.402 de 2016.
- **§ 1º** A licença de funcionamento fica dispensada na hipótese no artigo 136, § 3º, da Lei n° 16.402 de 2016 e demais hipóteses previstas em lei.
- **§ 2º** Na hipótese de unidade pertencente a um condomínio, o requerimento de licença de funcionamento deverá ser instruído com cópia da convenção condominial e com a ata de assembleia autorizando o exercício da atividade no condomínio.
- **Art. 3º** Sem prejuízo das demais exigências previstas na Lei n° 16.402, de 22 de março de 2016, o exercício da atividade de que trata esta Lei dependerá de ser o uso permitido na zona e do atendimento das condições de instalação e dos parâmetros de incomodidade previstos nos Quadros 4A e 4B da Lei n° 16.402, de 22 de março de 2016.

- **Art. 4º** Em conformidade com a Lei Federal nº 11.771, de 17 de setembro de 2008, regulamentada pelo Decreto nº 7.381, de 02 de dezembro de 2010, que dispõe sobre a Política Nacional de Turismo, o funcionamento da atividade de Hospedagem "CAMA E CAFÉ - B&B", no Município de São Paulo:
- **§1º** Fica condicionado à expedição de Certificado de Classificação do Tipo de Categoria, o qual deverá ser afixado em posição de destaque na recepção.
- **§2º.** O Poder Executivo Municipal fica autorizado a fazer parcerias com o Ministério do Turismo, que possibilitem o acesso e utilização aos dados do CADASTUR, de forma compartilhada.
- **Art. 5º** A Secretaria de Prefeituras Regionais disporá de um DISK-DENÚNCIA para receber ligações relativas ao exercício da atividade de Hospedagem "CAMA E CAFÉ -B&B" em desacordo com a presente Lei.
- **Art. 6º** As empresas que possibilitem a comunicação entre turistas e possuidor do estabelecimento, inclusive aquelas que funcionem exclusivamente por meio de sítios na internet, estão obrigados ao registro junto ao CCM - Cadastro de Contribuintes Mobiliários no Município de São Paulo, para poderem intermediar hospedagem "CAMA E CAFÉ - B&B" daqueles que exercem esta atividade no Município de São Paulo, nos termos desta Lei.
- **Art. 7º** O Poder Executivo regulamentará, no prazo de 90 (noventa) dias contados da data da publicação desta Lei.
- **Art. 8º** As despesas decorrentes da execução desta Lei correrão por conta de dotações orçamentárias próprias, suplementadas se necessário.
- **Art. 9º** Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.
- Sala das Sessões, 07 de abril de 2.017. Às Comissões competentes."

OBRIGADO !

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

jaques@advocaciabushatsky.com.br



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