

# **Locação de unidades & Condomínio edilício – alguns temas atuais**

Jaques Bushatsky

12/09/2017

# 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.*
- Airbnb
- *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 (ou moradia rápida) **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.

# Airbnb

## Reserve acomodações únicas e vivencie uma cidade como um morador local.

Onde Em qualquer lugar	Quando A qualquer hora	Hóspedes 1 hóspede ▾	<a href="#">Buscar</a>
---------------------------	---------------------------	-------------------------	------------------------

[PARA VOCÊ](#)

[ACOMODAÇÕES](#)

[EXPERIÊNCIAS](#)

[LUGARES](#)

### Experiências

[Ver todos >](#)



**R\$252** Gather ingredients to make a lunch  
★★★★★ 171 comentários



**R\$187** Fortress night hike & Taste on our traditions  
★★★★★ 165 comentários



**R\$222** Go to Tsukiji Fish market buy fish, eat in Asakusa...  
★★★★★ 66 comentários



**R\$153** Experience farm life just 30 minutes north of the city

### Casas

[Ver todos >](#)



**R\$845** Live in an historic English Castle! Quarto inteiro - 1 cama  
★★★★★ 62



**R\$602** CHARMING HOUSE Seaside & Pi... Casa inteira - 4 camas  
★★★★★ 64 - Superhost



**R\$398** Mushroom Dome Cabin: #1 on a... Casa de campo inteira - 2 camas  
★★★★★ 1062 - Superhost

# 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 Câ. 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, FIXADA 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 Câmara 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 Zelinski de Arruda, 4ª Câm. 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 Câm. de Direito Privado, Rel. Des. Luiz Ambra. J. 19/01/2015). Grifamos.

## 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.

## **PROJETO DE LEI 01-00232/2017 do Vereador Paulo Frange (PTB)**

*"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.

## ***SOBRE O PROJETO DE LEI 01-00232/2017:***

- É sutil a distinção entre “hospedagem” e “locação” breve (Ascarelli: “A desgraça da ciência jurídica está nas incertezas terminológicas”).
- Este projeto classifica a operação como “hospedagem”, tenta regulamentá-la e tributá-la e tem o bom cuidado de esclarecer que caracteriza a hospedagem o fornecimento (ou a disponibilização) de “*serviços de café da manhã e limpeza*”. Certamente foi imaginada para afastar-se da “locação por temporada”, mas ficou a dúvida: todos pensamos ser suficiente este dispositivo?
- As situações poderão ser variadas: (1) o Condomínio realizar Assembleia e negar a possibilidade do negócio (hospedagem) em foco; (2) o Condomínio realizar Assembleia e autorizá-la; (3) o Condomínio se omitir.

# *Estamos prontos?*

## *Check-list:*

1. Rever a convenção;
2. Debater e eventualmente alterar a convenção;
3. Lembrar das novidades;
4. Imaginar o que sequer conhecemos!

## The Economist

## Moradia coletiva para hipsters, não hippies

Com a forte valorização do mercados imobiliários residenciais, os edifícios comunitários estão em alta

Segunda-feira é dia de *Game of Thrones* no edifício Old Oak. Jovens da geração do milênio se reúnem em salas de TV espalhadas pelo prédio de 11 andares e 550 moradores. Alguns preferem assistir o programa no cinema do edifício, recostando-se em almofadões decorados com capas antigas da revista *Life*. E os episódios da popular série de TV são apenas um dos momentos de intensa vida em comum no Old Oak. O que não quer dizer que o lugar seja um dormitório de estudantes. É um edifício residencial.

A Collective, empresa responsável pela construção e operação do Old Oak, oferece um novo tipo de moradia, conhecido como "co-living". As pessoas não moram em apartamentos propriamente ditos, mas em quartos de 12 m<sup>2</sup>. Na maioria deles, há apenas uma cama e um banheiro. Nas noites que passou no lugar, o autor deste texto teve dificuldade em encontrar um espaço adequado para dormir.

É fora dos quartos que o edifício concentra seus atrativos: academia de ginástica, spa, bibliotecas, restaurante e cinema. Para ter acesso a toda essa infraestrutura, assim como a um quarto, os moradores pagam alugueis mensais que variam de US\$ 1.003 a US\$ 1.292. Estão incluídos no valor do aluguel as contas de luz e água, além de imposto predial, acesso a internet, faxineira e troca de lençóis a cada 15 dias, entre outros serviços. Refeições no restaurante são pagas à parte. O Old Oak tem uma "biblioteca de coisas", um repositório de utensílios, como martelos, trenas e até barracas.

A forte alta dos alugueis residenciais nas grandes cidades dos países desenvolvidos abriu um vazio no mercado. Em Londres, a relação entre o valor médio dos alugueis e a renda média dos habitantes, que era de 25% em 2004, já superava os 33% em 2014. Em Nova York, a média dos alugueis passou de 29% da renda média em 2002 para 74% em 2014.

O Old Oak, primeiro empreendimento da empresa, na zona noroeste de Londres, passou a maior parte deste ano com taxa de ocupação de 97%. A Collective está construindo mais dois edifícios de co-living em Londres. A combinação de quartos muito pequenos e serviços de luxo compartilhados é recente e ainda não foi muito testada, mas o setor imobiliário está acompanhando a coisa com atenção: Jack Sibley, da gestora de investimentos imobiliários TH Real Estate, diz que "foi a ideia mais promissora a ter surgido nos últimos tempos, apontando um futuro para os imóveis residenciais".

Para Reza Merchant, fundador e CEO da Collective, o próximo passo é a expansão no exterior. A empresa está perto de iniciar empreendimentos em Boston e Nova York e negocia com incorporadoras de Berlim, onde os alugueis vêm subindo em ritmo acelerado. A Collective não tem concorrentes

## As operadoras de co-living talvez consigam encontrar o equilíbrio perfeito entre o espaço coletivo e o privado

no Reino Unido, mas nos EUA enfrentará a Ollie, operadora de co-living com sede em Nova York.

Os dois edifícios de co-living atualmente administrados pela Ollie são menores que o Old Oak (que é o maior do tipo no mundo inteiro). Mas a empresa americana em breve terá em sua carteira um espaço de co-living que ocupará mais de 13 andares de um prédio em Long Island City, no distrito de Queens. O empreendimento é coordenado pela Quadrum Global, empresa de investimentos imobiliários, cujos

Co-living. No Old Oak, em Londres, quartos têm 12 m<sup>2</sup>

modelos financeiros indicam que o co-living oferecerá rentabilidade muito superior à dos apartamentos convencionais, pois o retorno por metro quadrado é extremamente alto.

A WeWork, maior operadora de escritórios compartilhados do mundo, com valor estimado em US\$ 20 bilhões, tem um braço residencial, a WeLive, que administra unidades de co-living em Manhattan. No mês passado, a empresa anunciou parceria com uma construtora de Seattle, a Martin Selig, para erguer um edifício de 36 andares, 23 dos quais serão reservados para unidades de co-living.

A medida que as operadoras forem percebendo o que dá e o que não dá certo, o modelo certamente sofrerá ajustes. Merchant vem coletando dados no Old Oak para aprimorar os novos edifícios da Collective. A empresa já decidiu, por exemplo, que os quartos dos próximos empreendimentos serão um pouco maiores.

Maria Carvalho, professora de Ciên-

cias Sociais da London School of Economics, mudou-se para o Old Oak porque desejava morar com outras pessoas, mas não queria ter o trabalho de procurar alguém para dividir um apartamento. "Eu diria que isto aqui é uma comunidade hippie", afirma ela. Uma das coisas de que a jovem acadêmica mais gosta é encontrar amigos ao voltar para casa, no caminho entre a estação de trem e o edifício. Por outro lado, ela se queixa de que é comum chegar às cozinhas do prédio e não encontrar os utensílios de que precisa.

Operadoras como a Collective têm uma escolha a fazer, diz Roger Southam, da imobiliária Savills. Podem muito bem continuar a se concentrar em jovens profissionais que se mudam para a cidade grande, oferecendo um mínimo de espaço residencial privativo e áreas comuns atraentes. Mas Southam acha que o potencial dos edifícios de co-living se ampliaria bastante se as áreas privativas fossem um pouquinho maiores, o que poderia atrair pessoas que já moram nas grandes cidades. Ampliando progressivamente as dimensões de seus quartos filipinianos, as operadoras de co-living talvez consigam encontrar o equilíbrio perfeito entre o espaço coletivo e o privado. Afinal, quem não gostaria de morar num prédio que tem um cinema no subsolo?

\* © 2017 THE ECONOMIST NEWSPAPER LIMITED. DIREITOS RESERVADOS. TRADUZI DO POR ALEXANDRE HUBNER, PUBLICADO SOB LICENÇA. O TEXTO ORIGINAL EM INGLÊS ESTÁ EM WWW.ECONOMIST.COM

# Obrigado!

Jaques Bushatsky

*jaques@advocaciabushatsky.com.br*