

Locação para
temporada em
curto espaço
de tempo.



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

Introdução:

Destinação exclusivamente residencial

Tem sido motivo de muita reclamação nos Condomínios, exclusivamente residenciais, a realização de várias locações por curtos períodos (ex. um, dois, três dias ou apenas um feriado), de modo que o proprietário costuma autorizar a entrada de pessoas estranhas àquela edificação, semelhante ao que ocorre nas estadias em hotéis, *flats* e pousadas.

Este tipo de “**locação**” ou “**hospedagem**” tem ocorrido por intermédio de empresas especializadas em estadias nos *sites* de buscas na *internet*.

Hóspede ou Locatário?

O serviço é ofertado aos proprietários com apartamentos vazios e sem utilização ao longo do ano, com a promessa de **ganhos rápidos e sem burocracia**.

Aos interessados é oferecida hospedagem com **excelente localização e baixo custo**, se comparado aos preços praticados nos hotéis e congêneres.

Os imóveis são **mobiliados** e com a **segurança** de um condomínio residencial (ambiente familiar). O locador é chamado de ***hóspede*** e o interessado de ***anfitrião***.



A SUA CASA, EM QUALQUER LUGAR

No Airbnb, cada aluguel de férias é como estar em casa.
Encontre o que você precisa, de vilas luxuosas a apartamentos para toda a família.

Comece a explorar

Nossa comunidade

create 

Viajando

Viagens de Negócios

Hospedando

Respostas no *site*:

Vizinhos

Como posso ser cuidadoso com meus vizinhos?

Regras do Condomínio:

Lembre-se de informar ao hóspede sobre as regras da área comum do edifício. Pode ser interessante comunicar aos vizinhos com antecedência sobre a presença de hóspedes em seu apartamento, além de lembrar aos hóspedes que não incomodem os vizinhos (por exemplo, não bater na porta do vizinho ou tocar o interfone deles para que liberem sua entrada no prédio).

Fumar:

Se for proibido fumar, sugerimos que avisos sejam colocados para que os hóspedes não se esqueçam. Se for permitido fumar, certifique-se de colocar cinzeiros em locais sinalizados.

Estacionamento:

Certifique-se de informar ao hóspede sobre as regras de estacionamento no seu condomínio e vizinhança.

Principais Reclamações:

1) INSEGURANÇA E INCÔMODOS

Pessoas estranhas transitando livremente pelas áreas comuns e se utilizando de toda estrutura da edificação (ex. piscina, sauna, salão de festas, etc.). Muitas reclamações de barulhos, festas e até ofensas aos bons costumes do edifício.

2) PREJUÍZOS

O período de estadia é curto e não há identificação de quem entra e quem sai do Condomínio, sendo que a reparação civil à edificação ou algum condômino pode ser dificilmente alcançada.

Principais Reclamações:

3) AUMENTO DAS DESPESAS CONDOMINIAIS

Maior uso das áreas comuns e consumo dos equipamentos e funcionários do Condomínio (ex. elevadores, água, garagem, funcionários, limpeza, etc.).

4) ALTERAÇÃO DA DESTINAÇÃO

Dá-se uma **destinação diversa da prevista na Convenção do Condomínio**, pois, sendo um edifício exclusivamente residencial, não poderia ser dada destinação *comercial* ou para a *finalidades empresariais, como hotéis, pousadas, etc.*

Alteração da destinação:

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.**

Alteração da destinação:

Quórum Unânime

A alteração da destinação do edifício, somente seria possível mediante a realização de assembleia geral, com **quórum** de aprovação ***unânime*** dos condôminos.

Art. 1.351, do Código Civil:

“(…) a mudança da destinação do edifício, ou da unidade imobiliária, depende da aprovação pela unanimidade dos condôminos”. Grifamos.

Locação para temporada

Art. 48 - Lei de Locações (8.245/91): “*Considera-se locação para temporada aquela **destinada à residência temporária do locatário, para prática de lazer, realização de cursos, tratamento de saúde**, feita 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*”. Grifamos.

O proprietário tem o direito de **usar, gozar, dispor e reaver** o seu imóvel da forma como desejar, podendo alugar, ceder ou emprestar para quem quiser, pelo período que desejar. (**Art. 1.228, Código Civil**).

Direito Particular x Coletivo

Ofensa às regras condominiais

Contudo, mesmo para temporadas curtas, tanto o locador, quanto o locatário, quanto os seus hóspedes e visitantes, deverão respeitar às regras de convivência estabelecidas na **Convenção do Condomínio** o **Regulamento Interno**.

Ao utilizar a unidade de modo incompatível e prejudicial aos demais condôminos, estaria o proprietário (ou o possuidor) infringindo as normas condominiais - **Artigo 1.336, IV, do Código Civil.**

Uso irregular

Contrato de Locação - Despejo

O uso irregular da unidade pelo locatário, também configura ato ilícito e motivo para a **rescisão do contrato de locação**, propiciando ao locador a propositura de **ação de despejo**, por mau uso da unidade, nos termos do art. 23, II, da 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”. Grifamos.

JURISPRUDÊNCIA

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. Apelação nº 0009004-11.2012.826.0400. Relator: João Batista Vilhena; Comarca: Olímpia; Órgão julgador: 10ª Câmara. Dir. Privado; Data do julgamento: 25/02/2014).

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 termo inicial de sua incidência e a possibilidade de recurso administrativo. 3. Improcedente a alegação do ora Recorrente de que não há previsão nas regras internas do Condomínio, ora Recorrido, que assegurem o exercício da ampla defesa ou interposição de recurso administrativo. 4. 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 -, a incidir a partir de 19/01/2014. 5. Contraditório e ampla defesa respeitados na AGE. 6. Termo inicial da sanção pecuniária fixado na ata da AGE: 19/01/2014. (...). RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO. (TJ-RJ - APL: 00750330320148190001 RJ 0075033-03.2014.8.19.0001, Relator: DES. FERNANDO CERQUEIRA CHAGAS, Data de Julgamento: 15/04/2015, DÉCIMA PRIMEIRA CAMARA CIVEL, Data de Publicação: 17/04/2015 13:12).

AGRAVO DE INSTRUMENTO. DECLARATÓRIA DE NULIDADE DE ATO JURÍDICO. Tutela deferida suspendendo deliberação assemblear, a pretexto de ofensa ao direito constitucional da propriedade. Reforma. Ausência de limitação da utilização do imóvel por parte de moradores e familiares. **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. (TJ-SP - AI: 20264883620158260000 SP 2026488-36.2015.8.26.0000, Relator: Natan Zelinschi de Arruda, Data de Julgamento: 30/07/2015, 4ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 01/08/2015).

OBRIGADO

Assessoria Jurídica
Secovi-SP

juridico@secovi.com.br



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