

Aplicativo versus condomínios

Advogados analisam decisão que permite condomínio proibir locação temporária.

Condomínios podem impedir a locação, por meio de plataformas digitais, de unidades residenciais. O entendimento da 4ª Turma do Superior Tribunal de Justiça (STJ), para um caso de Porto Alegre (Resp nº 1.819.075), opõe usuários de aplicativos e moradores de condomínios, intensificando uma controvérsia jurídica que está longe de ser pacificada. É que a decisão – inédita – pode servir de parâmetro para casos similares, ainda que sem efeito vinculante.

O aluguel intermediado por plataformas no Brasil é um modelo de negócio sem regulação específica, por isso são as normas do Código Civil (CC) e da Lei do Inquilinato (nº 8.245/1991) que regem a questão. Discute-se se o direito do condomínio de usar e fruir o seu imóvel (art. 1.335, inciso I) do CC), alugando parte dele ou por curto espaço de tempo (art. 48 da Lei do Inquilinato), estaria em harmonia com o dever de respeitar a destinação do condomínio e da unidade (arts. 1.332, inciso III e 1.336, inciso IV, ambos do CC).

Nem entre os magistrados houve unanimidade. Por 3 a 1, a Corte manteve o que havia sido decidido pelo Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul, dando ganho de causa ao condomínio. Para o colegiado, o sistema de reserva de imóveis por aplicativo é caracterizado como uma espécie de contrato atípico de hospedagem – distinto da locação por temporada e da hospedagem oferecida por empreendimentos hoteleiros, que possuem regulamentações específicas.

Ainda assim, os juízes do STJ decidiram que “se a convenção do condomínio estabelece a destinação residencial das unidades, os proprietários não poderão alugar seus imóveis por meio de plataformas digitais”. Mas abriram possibilidades de condomínio poder autorizar a utilização das unidades nessa modalidade de aluguel.



Foto Divulgação

ANDRÉ LUIZ JUNQUEIRA
Advogado, Professor
Membro das Comissões
de Direito Imobiliário
e de Turismo da OAB-RJ



Foto Divulgação

EVERALDO AUGUSTO CAMBLER
Advogado, Doutor
em Direito Imobiliário,
Professor da PUC-SP

Especialistas divergem sobre o potencial de judicialização que o tema suscita, mas já conseguem adiantar os argumentos das partes. “É compreensível que a pessoa que tem um imóvel fechado, sentindo dificuldade de locar ou vender, resolva seu problema de liquidez oferecendo – o para locação temporária. Mas um condomínio que não foi pensado para essa finalidade não tem estrutura nem segurança para a rotatividade de pessoas”, pondera Everaldo Augusto Cambler.

Para André Luiz Junqueira, se a permissão não estiver expressa na convenção, a locação temporária é ilegal. Independentemente do nome que se dê e da plataforma que se utiliza, o que pode (e deve) ser proibido pelo condomínio são atividades cujas características não sejam residenciais.

Por escrito, eles nos enviaram mais considerações a respeito do tema.

Como devem proceder quem possui imóveis para locação de temporada e os condomínios onde estão esses imóveis?

ANDRÉ LUIZ JUNQUEIRA: Os proprietários devem ser orientados a respeitar as regras do condomínio e não alugar seu imóvel de forma que mais pareça um meio de hospedagem, seja alugando por curtos períodos ou para grupos grandes de pessoas, por exemplo. Para tanto, com apoio do seu advogado, deve conhecer seu próprio condomínio, consultar seus atos normativos e a administração. Por outro lado, os condomínios devem respeitar os costumes internos e avaliar com cuidado qualquer medida restritiva. Na maioria dos casos, recomenda-se que numa assembleia seja discutido o assunto com apoio jurídico.

EVERALDO AUGUSTO CAMBLER: Tomando por base a linha de entendimento do Resp nº 1.819.075, caso a destinação do imóvel, referida na convenção de condomínio, permita a locação de temporada, o condomínio poderá ser orientado no sentido de prosseguir com a contratação. Na hipótese de condomínio cuja destinação é residencial, o precedente poderá ser utilizado em eventual demanda contra o proprietário para impedir a locação temporária. Agora, caso se pretenda oferecer o imóvel para locação por um aplicativo como o Airbnb, o condomínio deverá ser aconselhado a verificar se a convenção de condomínio permite essa destinação. Esse é um documento obrigatório, tal como expresso na Lei nº 4.591/1964. Depreende-se do regime jurídico estabelecido no Direito brasileiro para a convenção de condomínio seu caráter estatutário ou institucional – normativo, isso porque obriga não somente aqueles que participam de sua elaboração – a convenção difere do contrato –, mas incide sobre todos os que ingressam na órbita do condomínio. Adotaria brasileira, ao estudar o caráter normativo da convenção e sua força cogente, evidência a

natureza desse ato-regra (*regula iuris*) como espécie de ato jurídico lato sensu, ao lado do ato subjetivo, do ato-condição, do ato jurisdicional. Esse ato-regra encontra respaldo na legislação, que empresta força obrigatória ao complexo de normas de conduta voltado não para toda a coletividade, mas para um agrupamento mais reduzido e específico.

Ao cuidar das normas da codificação civil, que contêm o ato-regra, sua força cogente, o ministro Luis Felipe Salomão (Resp nº 1.231.171-DI, f. 9/12/2014, DJe de 10/2/2015) giza que:

“A, adequada exigência dos arts. 1.333 a 1.335 do CC, no que interessa para o caso, é a de que esses dispositivos, em normas cogentes, estabelecem que: a) a administração condominial cabe a este ente despersonalizado, mediante deliberações tomadas em seu âmbito interno; b) a convenção que constitui o condomínio se torna, desde logo, obrigatória para os titulares de direito sobre as unidades ou para quantos sobre elas tenham posse ou detenção; c) as contribuições dos condôminos são para atender às despesas do condomínio; d) são direitos de todos os condôminos usar das partes comuns, conforme a sua destinação, e votar nas deliberações das assembleias e delas participar, estando quíles”.

Essa decisão deve aumentar a judicialização dos casos?

ANDRÉ LUIZ JUNQUEIRA: Inelutavelmente, creio que sim. Lamentavelmente, muitos advogados, imobiliárias e plataformas digitais incentivarão a crença de que os proprietários “podem qualquer coisa”. Essa ilusão tem criado uma resistência injustificada a respeitar o condomínio. Um condomínio residencial não pode simplesmente ser convertido em um hotel, de fato, sem discussão com todos os condôminos. A decisão do STJ dá mais segurança para que os condomínios probem essas atividades. Há mais de dez anos, desenvolvei a tese de que as unidades de condomínio não podem ser utilizadas de forma que se equiparem aos meios de hospedagem. Utilizei-a pela primeira vez em uma ação judicial no Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro (Processo nº 0452915-7/02011.8.19.0001) que garantiu o direito de um condomínio proibir uma dessas atividades. Isso tudo muito antes da criação e disseminação das plataformas digitais de hospedagem. Independentemente do nome que se dê – locação por temporada, cama e café, etc. – ou do meio pelo qual se negocia – jornal, aplicativo –,