



COMISSÃO ESPECIAL DE DIREITO CONDOMINIAL
PRESIDENTE – OTÁVIO CELSO FURTADO NUCCI

**PARECER SOBRE LOCAÇÃO ATÍPICA DE UNIDADES CONDOMINIAIS EM CONDOMÍNIOS
EDIFÍCIOS EXCLUSIVAMENTE RESIDENCIAIS NO PADRÃO “AirBnB”**

Muito têm-se lido e discutido em meios de mídia especializada sobre a possibilidade, conveniência ou não da chamada locação atípica de unidades condominiais em condomínios edifícios exclusivamente residenciais no padrão similar ao conhecido “AirBnB[®]”.

Respeitado posicionamento contrário, até então com foco meramente doutrinário, exarado por ilustres e notáveis juristas da área condominial é nossa opinião de que tal modalidade de “locação” ou “hospedagem” em condomínio edifício residencial não é permitida, salvo mudança específica na convenção, destinação e atendendo as exigências legais para tanto. Sobre o tema cumprindo-nos considerar:

O ponto primordial é a aplicação das disposições constantes da Convenção Condominial em termos de direitos e deveres e seus efeitos perante todos os condôminos passados, presentes e futuros que habitem ou venham a fazê-lo uma vez que trata-se o documento de *ato-regra*¹, revestido do status de *ato jurídico perfeito*² em relação aos comunheiros.

Em que pese extensa a conceituação, há de se esmiuçar um pouco mais o a questão de *deveres e direitos* em se tratando de Condomínio, nessa relação entre comunheiros, compossuidores e nesse tocante *Caio Mário da Silva Pereira* ensinava em magistral obra³:

“A convivência, a proximidade ou a circunstância de viverem os condôminos no mesmo prédio, pode-se dizer até na mesma casa, tomada esta palavra em sentido mais amplo, sujeita-os todos à observância de regras de comportamento mais rígidas do que as de normação das relações entre condôminos, e a todos impõe deveres mais severos.

Os preceitos atinentes à boa vizinhança do direito comum, com a finalidade de resguardar cada consorte do que possa causar dano ao apartamento, perturbar-lhe o sossego ou causar incômodo aos habitantes, são totalmente aplicáveis ao condomínio especial, e pelos mesmos fundamentos de sua existência genérica. Os autores consideram, mesmo, essencial a existência de um espírito de mútuo respeito e tolerância, que oriente o comportamento de cada um, para que se abstenha de tudo que incomode os demais, e faça o que seja conveniente a todos.

¹ Misto de contrato e estatuto entre as partes.

² Aquele já realizado, acabado segundo a lei vigente ao tempo em que se efetuou, pois já satisfaz todos os requisitos formais para gerar a plenitude dos seus efeitos, tornando-se portanto completo ou aperfeiçoado.

³ Condomínio e Incorporações, 10ª Edição, Rio de Janeiro, Forense, 2002, p. 92-3.



**COMISSÃO ESPECIAL DE DIREITO CONDOMINIAL
PRESIDENTE – OTÁVIO CELSO FURTADO NUCCI**

Há, ainda, o dever de cumprimento daquelas disposições aprovadas pelos próprios condôminos na Convenção do Condomínio, as quais constituem lei particular do agrupamento dos integrantes deste, e estão sujeitos a estrita obediência. Se ali constar que a porta externa do edifício se feche a determinada hora, ou que determinadas pessoas não podem circular pelo hall social, ou usar, o elevador social, ou que nenhum condômino tem a faculdade de manobrar seu carro nos corredores, os condôminos e seus locatários, todos os habitantes, em suma, são obrigados a tais preceitos, sob as sanções impostas no mesmo Regulamento ou convenção. Trata-se, é bem verdade, de normas restritivas da liberdade individual, mas, de forma que toda a vida em sociedade impõe a cada um limitações à sua atuação livre em benefício do princípio social da convivência, assim também naquele pequeno agrupamento de pessoas, que compõe uma comunidade especial, adotando como normas convenientes à tranquilidade interna destas certas limitações à liberdade de cada um em proveito da melhor harmonia do todo, têm aquelas restrições e limitações um sentido de princípios de disciplina social insocial restritivo. (destacou-se)

Mesmo pessoas estranhas ao agrupamento, pelo fato de virem a frequentar ainda que transitoriamente o edifício, estão submetidas à observância das normas internas deste, como, por exemplo, numa cidade à beira-mar, se o regulamento prescreve que não podem tráfegar pelo hall social pessoas de banho, esta proibição tanto abrange os habitantes do edifício como, ainda, atinge qualquer pessoa estranha, cujo trânsito pode ser impedido pelo porteiro, em razão da prescrição proibitiva vigente [...]"

Quando discorre sobre os direitos dos condôminos o eminente doutrinador lecionava:

“Os direitos dos proprietários de unidades autônomas podem ser examinados e apontados sob dois aspectos. Com efeito, aquela duplicidade de situações jurídicas, que já assinalamos e que é peculiar ao novo regime dominial, na qual se conjugam uma propriedade individual exclusiva e uma co-propriedade indivisa, sugere prontamente que o sujeito, no tocante aos seus direitos, deve ser encarado ut dominus e ut condominus.

Assim sendo, ao cogitarmos aqui dos seus direitos, não podemos deixar de salientar prima facie que ele os tem na qualidade de proprietário exclusivo, e naquela outra de condômino[...] Mais que isto. Há um caráter cogente nas normas disciplinares deste tipo de co-propriedade, que a vontade dos interessados por isto mesmo não pode derrogar, como já salientava na Itália Ricardo Amati, muito antes mesmo do novo Código Civil.

Com efeito, o proprietário de uma unidade autônoma em edifício tem poderes inerentes ao domínio, cujo objeto é o seu apartamento, mas, pelo fato de aquele prédio ser uma colmeia formada por diversas propriedades idênticas, há uma interferência desses direitos todos no direito de cada um, de molde a impor-lhe uma qualificação particular, de que resulta o princípio da convivência. Não tem, pois, o proprietário de apartamento direitos tão amplos como o dono de uma casa, de vez que esta reproduz objeto do direito dominial, secular ou milenarmente, apurado naquela trilogia romana, do uti, fruit et abutere.”(destacou-se)



**COMISSÃO ESPECIAL DE DIREITO CONDOMINIAL
PRESIDENTE – OTÁVIO CELSO FURTADO NUCCI**

Esse é o cerne da questão. O direito de propriedade encontra fronteira com a relativização desta com o direito de vizinhança e sua função social.

Nenhuma propriedade é tão plena a ponto de obstar o direito similar do próximo, mormente em se tratando de Condomínio.

A convenção está para os condôminos como está a Constituição Federal da República para o cidadão. Nela é que está prevista a forma de “governo”, de “sufrágio”, da forma de arrecadação de “recursos” para a manutenção e conservação da coisa comum e as “garantias fundamentais” de cada um.

Determina o Código Civil quanto aos princípios básicos norteadores da Convenção no Capítulo do “Condomínio Edilício”:

Art. 1.334. Além das cláusulas referidas no art. 1.332 e das que os interessados houverem por bem estipular, a convenção determinará:

I - a quota proporcional e o modo de pagamento das contribuições dos condôminos para atender às despesas ordinárias e extraordinárias do condomínio;

II - sua forma de administração;

III - a competência das assembleias, forma de sua convocação e quorum exigido para as deliberações;

IV - as sanções a que estão sujeitos os condôminos, ou possuidores;

V - o regimento interno.

§ 1º A convenção poderá ser feita por escritura pública ou por instrumento particular.

§ 2º São equiparados aos proprietários, para os fins deste artigo, salvo disposição em contrário, os promitentes compradores e os cessionários de direitos relativos às unidades autônomas.

E prossegue regulando “Direitos e Deveres”:

Art. 1.335. São direitos do condômino:

I - usar, fruir e livremente dispor das suas unidades;

II - usar das partes comuns, conforme a sua destinação, e contanto que não exclua a utilização dos demais possuidores;

III - votar nas deliberações da assembleia e delas participar, estando quite.

Art. 1.336. São deveres do condômino:

I - contribuir para as despesas do condomínio na proporção das suas frações ideais, salvo disposição em contrário na convenção; [\(Redação dada pela Lei nº 10.931, de 2004\)](#)

II - não realizar obras que comprometam a segurança da edificação;

III - não alterar a forma e a cor da fachada, das partes e esquadrias externas;

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.

§ 1º O condômino que não pagar a sua contribuição ficará sujeito aos juros moratórios convencionados ou, não sendo previstos, os de um por cento ao mês e multa de até dois por cento sobre o débito.

§ 2º O condômino, que não cumprir qualquer dos deveres estabelecidos nos incisos II a IV, pagará a multa prevista no ato constitutivo ou na convenção, não podendo ela ser superior a cinco vezes o valor de suas contribuições mensais, independentemente das perdas e danos que se apurarem; não havendo disposição expressa, caberá à assembleia geral, por dois terços no mínimo dos condôminos restantes, deliberar sobre a cobrança da multa.



**COMISSÃO ESPECIAL DE DIREITO CONDOMINIAL
PRESIDENTE – OTÁVIO CELSO FURTADO NUCCI**

Como se depreende da leitura dos artigos de lei acima, o condômino pode livremente utilizar-se de sua unidade condominial desde que este uso não interfira, difira, desnature a finalidade precípua do condomínio para a qual foi instituído. Quando isso não é observado nasce à massa condominial o direito de punir o Condômino faltoso, fazendo-o por sua direção livre e democraticamente eleita em assembleia.

A maioria das convenções de condomínios residenciais traz a seguinte advertência em seu texto: “**as unidades condominiais somente poderão ser utilizadas para fins residenciais**”.

Assim, qualquer outra forma de utilização da unidade condominial é tida como irregular.

O mesmo se aplica ao uso das áreas comuns do empreendimento imobiliário de forma diversa daquela prevista na Convenção.

Reforçando o mencionado até agora, no mais das vezes, a própria convenção traz de forma clara o direito dos condôminos e suas limitações, considerada a reciprocidade de direitos.

Assim, o condômino ou assemelhado nos termos da lei que pretenda a locação de sua unidade autônoma poderá livremente fazê-lo, desde que respeitada à destinação do Condomínio e as regras de utilização.

O regimento interno é o instrumento que complementa a Convenção, tratando em minúcia daquilo que o ato-regra condominial trata genericamente, regula, no mais das vezes, o modo de uso das áreas comuns, equipamentos, instalações, piscinas, quadras e outras dependências que o Condomínio possua, sendo equiparado a um verdadeiro manual de uso e de boa conduta das diversas partes do empreendimento imobiliário.

É nesse instrumento que estará detalhada ainda a graduação das sanções, como multas disciplinares, advertências, eventuais recursos à assembleia, quando previsto, e demais regras aplicáveis à comunidade condominial.

Por fim destaca-se ainda do documento que, tanto para o uso da **Sauna, Salão de Festas, Ante-sala do salão de festas, piscinas, garagens, business center e fitness** o regramento prevê seu uso aos “condôminos” e assemelhados nos termos da lei, logo, a figura estranha a essa conceituação legal, não pode utilizar-se de tais áreas comuns.

A possibilidade de locação em relação à Lei Federal nº

8.245/91.

A mencionada lei permite duas modalidades de locação residencial (*que é a que se presta à finalidade do condomínio*) através de contrato típico, trinta meses, e a locação por temporada, máximo de 90 (noventa) dias. Reproduz-se o texto legal:

CAPÍTULO II

Das Disposições Especiais

SEÇÃO I



COMISSÃO ESPECIAL DE DIREITO CONDOMINIAL
PRESIDENTE – OTÁVIO CELSO FURTADO NUCCI

Da locação residencial

Art. 46. Nas **locações ajustadas por escrito e por prazo igual ou superior a trinta meses**, a resolução do contrato ocorrerá findo o prazo estipulado, independentemente de notificação ou aviso.

E a locação para temporada:

SEÇÃO II

Das locação para temporada

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 noventa dias, esteja ou não mobiliado o imóvel.**

Em ambos os casos, locador e locatário, são titulares de deveres e direitos, regras específicas desta modalidade de posse que é a locação:

Art. 22. O locador é obrigado a:

- I - entregar ao locatário o imóvel alugado em estado de servir ao uso a que se destina;
 - II - garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel locado;
 - III - manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;
 - IV - responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;
 - V - fornecer ao locatário, caso este solicite, descrição minuciosa do estado do imóvel, quando de sua entrega, com expressa referência aos eventuais defeitos existentes;
 - VI - fornecer ao locatário recibo discriminado das importâncias por este pagas, vedada a quitação genérica;
 - VII - pagar as taxas de administração imobiliária, se houver, e de intermediações, nestas compreendidas as despesas necessárias à aferição da idoneidade do pretendente ou de seu fiador;
 - VIII - pagar os impostos e taxas, e ainda o prêmio de seguro complementar contra fogo, que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel, salvo disposição expressa em contrário no contrato;
 - IX - exibir ao locatário, quando solicitado, os comprovantes relativos às parcelas que estejam sendo exigidas;
 - X - pagar as despesas extraordinárias de condomínio.
- Parágrafo único. Por despesas extraordinárias de condomínio se entendem aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção do edifício, especialmente:
- a) obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel;
 - b) pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;
 - c) obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício;
 - d) indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação;
 - e) instalação de equipamento de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer;
 - f) despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum;
 - g) constituição de fundo de reserva.

Art. 23. O locatário é obrigado a:



**COMISSÃO ESPECIAL DE DIREITO CONDOMINIAL
PRESIDENTE – OTÁVIO CELSO FURTADO NUCCI**

I - pagar pontualmente o aluguel e os encargos da locação, legal ou contratualmente exigíveis, no prazo estipulado ou, em sua falta, até o sexto dia útil do mês seguinte ao vencido, no imóvel locado, quando outro local não tiver sido indicado no contrato;

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 como se fosse seu;

III - restituir o imóvel, finda a locação, no estado em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes do seu uso normal;

IV - levar imediatamente ao conhecimento do locador o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;

V - realizar a imediata reparação dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocadas por si, seus dependentes, familiares, visitantes ou prepostos;

VI - não modificar a forma interna ou externa do imóvel sem o consentimento prévio e por escrito do locador;

VII - entregar imediatamente ao locador os documentos de cobrança de tributos e encargos condominiais, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que dirigida a ele, locatário;

VIII - pagar as despesas de telefone e de consumo de força, luz e gás, água e esgoto;

IX - permitir a vistoria do imóvel pelo locador ou por seu mandatário, mediante combinação prévia de dia e hora, bem como admitir que seja o mesmo visitado e examinado por terceiros, na hipótese prevista no art. 27;

X - cumprir integralmente a convenção de condomínio e os regulamentos internos;

XI - pagar o prêmio do seguro de fiança;

XII - pagar as despesas ordinárias de condomínio.

1º Por despesas ordinárias de condomínio se entendem as necessárias à administração respectiva, especialmente:

a) salários, encargos trabalhistas, contribuições previdenciárias e sociais dos empregados do condomínio;

b) consumo de água e esgoto, gás, luz e força das áreas de uso comum;

c) limpeza, conservação e pintura das instalações e dependências de uso comum;



**COMISSÃO ESPECIAL DE DIREITO CONDOMINIAL
PRESIDENTE – OTÁVIO CELSO FURTADO NUCCI**

d) manutenção e conservação das instalações e equipamentos hidráulicos, elétricos, mecânicos e de segurança, de uso comum;

e) manutenção e conservação das instalações e equipamentos de uso comum destinados à prática de esportes e lazer;

f) manutenção e conservação de elevadores, porteiro eletrônico e antenas coletivas;

g) pequenos reparos nas dependências e instalações elétricas e hidráulicas de uso comum;

h) rateios de saldo devedor, salvo se referentes a período anterior ao início da locação;

i) reposição do fundo de reserva, total ou parcialmente utilizado no custeio ou complementação das despesas referidas nas alíneas anteriores, salvo se referentes a período anterior ao início da locação.

2º O locatário fica obrigado ao pagamento das despesas referidas no parágrafo anterior, desde que comprovadas a previsão orçamentária e o rateio mensal, podendo exigir a qualquer tempo a comprovação das mesmas.

3º No edifício constituído por unidades imobiliárias autônomas, de propriedade da mesma pessoa, os locatários ficam obrigados ao pagamento das despesas referidas no § 1º deste artigo, desde que comprovadas.

Ainda estipula a mesma lei:

Art. 1º **A locação de imóvel urbano regula - se pelo disposto nesta lei:**

Parágrafo único. **Continuam regulados pelo** Código Civil e **pelas leis especiais:**

a) as locações:

1. de imóveis de propriedade da União, dos Estados e dos Municípios, de suas autarquias e fundações públicas;

2. de vagas autônomas de garagem ou de espaços para estacionamento de veículos;

3. de espaços destinados à publicidade;

4. em apart-hotéis, hotéis - residência ou equiparados, assim considerados aqueles que prestam serviços regulares a seus usuários e como tais sejam autorizados a funcionar;

Chama-se a atenção ao item 4º da letra “a” do artigo primeiro da lei:



COMISSÃO ESPECIAL DE DIREITO CONDOMINIAL
PRESIDENTE – OTÁVIO CELSO FURTADO NUCCI

4. em *apart-hotéis*, hotéis - residência ou equiparados, **assim considerados aqueles que prestam serviços regulares a seus usuários e como tais sejam autorizados a funcionar**;

Como se vê, a utilização do imóvel a título de “*apart-hotel*” ou “*hotel-residência*” ou “**equiparados**”, está condicionada a “**prestação de serviços regulares**” e “**autorização**” legal para assim funcionar.

O quê, como cediço, não é o caso dos Condomínios em geral.

Depreende-se que qualquer outra modalidade de *locação* que não as elencadas acima neste condomínio, são vedadas pela Lei Especial.

Conceito de “hospedagem”, diferenciação da locação prevista na Lei Especial 8.245/91 e sua interpretação segundo as regras condominais

A hospedagem que tanto se fala nos dias de hoje é regulada pela Lei Federal nº 11.771/08, que, em seu *artigo 23* conceitua:

Subseção II

Dos Meios de Hospedagem

Art. 23. **Consideram-se meios de hospedagem os empreendimentos ou estabelecimentos, independentemente de sua forma de constituição, destinados a prestar serviços de alojamento temporário, ofertados em unidades de frequência individual e de uso exclusivo do hóspede**, bem como outros serviços necessários aos usuários, denominados de serviços de hospedagem, mediante adoção de instrumento contratual, tácito ou expresso, e cobrança de diária.

§ 1º **Os empreendimentos ou estabelecimentos de hospedagem que explorem ou administrem, em condomínios residenciais, a prestação de serviços de hospedagem em unidades mobiliadas e equipadas, bem como outros serviços oferecidos a hóspedes, estão sujeitos ao cadastro de que trata esta Lei e ao seu regulamento.** (destacou-se)

E, o artigo 24 especifica:

Art. 24. Os meios de hospedagem, **para obter o cadastramento, devem preencher pelo menos um dos seguintes requisitos:**

I - possuir licença de funcionamento, expedida pela autoridade competente, para prestar serviços de hospedagem, podendo tal licença objetivar somente partes da edificação; e

II - no caso dos empreendimentos ou estabelecimentos conhecidos como condomínio hoteleiro, flat, flat-hotel, hotel-residence, loft, apart-hotel, apart-service condominial, condohotel e similares, possuir licença edilícia de construção ou certificado de conclusão de construção, expedidos pela autoridade competente, acompanhados dos seguintes documentos:



**COMISSÃO ESPECIAL DE DIREITO CONDOMINIAL
PRESIDENTE – OTÁVIO CELSO FURTADO NUCCI**

a) convenção de condomínio ou memorial de incorporação ou, ainda, instrumento de instituição condominial, com previsão de prestação de serviços hoteleiros aos seus usuários, condôminos ou não, com oferta de alojamento temporário para hóspedes mediante contrato de hospedagem no sistema associativo, também conhecido como pool de locação;

b) documento ou contrato de formalização de constituição do pool de locação, como sociedade em conta de participação, ou outra forma legal de constituição, com a adesão dos proprietários de pelo menos 60% (sessenta por cento) das unidades habitacionais à exploração hoteleira do empreendimento;

c) contrato em que esteja formalizada a administração ou exploração, em regime solidário, do empreendimento imobiliário como meio de hospedagem de responsabilidade de prestador de serviço hoteleiro cadastrado no Ministério do Turismo;

d) certidão de cumprimento às regras de segurança contra riscos aplicáveis aos estabelecimentos comerciais; e

e) documento comprobatório de enquadramento sindical da categoria na atividade de hotéis, exigível a contar da data de eficácia do segundo dissídio coletivo celebrado na vigência desta Lei.

§ 1º Para a obtenção do cadastro no Ministério do Turismo, os empreendimentos de que trata o inciso II do caput deste artigo, caso a licença edilícia de construção tenha sido emitida após a vigência desta Lei, deverão apresentar, necessariamente, a licença de funcionamento.

§ 2º O disposto nesta Lei não se aplica aos empreendimentos imobiliários, organizados sob forma de condomínio, que contem com instalações e serviços de hotelaria à disposição dos moradores, cujos proprietários disponibilizem suas unidades exclusivamente para uso residencial ou para serem utilizadas por terceiros, com esta finalidade, por períodos superiores a 90 (noventa) dias, conforme legislação específica.

Da leitura dos artigos da lei especial, verifica-se que o enquadramento do Condomínio para exploração de uso para hospedagem é bem específico, deve atender a uma série de exigências em termos de especificação, documentação e serviços, do contrário, não se enquadrará a modalidade de utilização da unidade habitacional como própria a hospedagem.

Nesse passo, destacam-se duas questões importantíssimas:

1. Para que o Condomínio possa prestar serviços de hospedagem precisa não só adequar a convenção para prever esse tipo de utilização das unidades condominiais e áreas comuns, como ainda mudar a própria destinação do condomínio, sendo o quórum assemblear da unanimidade de votos dos condôminos, como se vê do Art. 1.351 do Código Civil: “*Depende da aprovação de 2/3 (dois terços) dos votos dos condôminos a alteração da convenção; **a mudança da destinação do edifício, ou da unidade imobiliária, depende da aprovação pela unanimidade dos condôminos.***”

**COMISSÃO ESPECIAL DE DIREITO CONDOMINIAL
PRESIDENTE – OTÁVIO CELSO FURTADO NUCCI**

(Redação dada pela Lei nº 10.931, de 2004) e da Convenção do Condomínio, conforme letra “d”, § único do Artigo 18.

2. Feito isso, o Condomínio, teria que obter as licenças e autorizações necessárias a essa modalidade de exploração, junto aos órgãos públicos.

Portanto, a utilização dos apartamentos para locação, nos moldes da Lei nº 8.245/91 é um ato negocial específico, a hospedagem em condomínio residencial é outro, igualmente específico, não havendo uma miscelânea entre eles.

O sistema do chamado “AirBnB[®]” é outro ainda, com suas características próprias que, igualmente, não se aplica ao condomínio como instituído e convencionado, por tratar-se, abertamente, de um site especializado em intermediação e agendamento de “hospedagem”.

Têm-se do site eletrônico
(<https://www.airbnb.com.br/help/article/1397/responsible-hosting>):

Permissões:

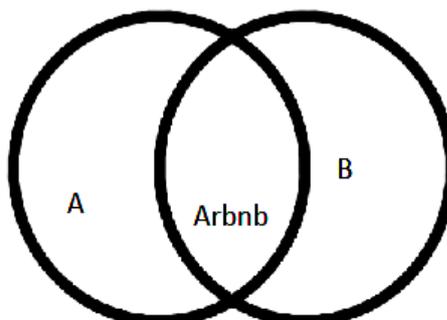
Quem eu devo notificar sobre minhas atividades de hospedagem no Airbnb?

Contratos:

Consulte sua Associação de Moradores ou **as regulamentações do seu condomínio para certificar-se de que sublocações não são proibidas ou que não haja nenhuma restrição em relação à hospedagem.** [...]

Pode-se ainda graficamente representar as modalidades citadas de uso das unidades condominiais:

A) Locação por temporada
Até 90 dias



B) Hospedagem exclusivo
estabelecimentos
definidos em lei.



**COMISSÃO ESPECIAL DE DIREITO CONDOMINIAL
PRESIDENTE – OTÁVIO CELSO FURTADO NUCCI**

Resumindo:

A locação pela Lei Especial de Locação é permitida, seja pelo contrato padrão (30 meses) ou para temporada (até 90 dias).

O que não é permitida é a hospedagem “por hora”, “dia”, “parte do imóvel (cômodos)”, com caráter claramente de mercancia, atípico, inominado, onde o pactuado entre as partes, não põe a salvo os direitos dos condôminos e a responsabilidade civil necessária na defesa da integridade do patrimônio comum.

Quando à questão posta, não encontra solução amigável entre o condômino interessado em fazer uso desta modalidade de exploração do imóvel, pautado em seu direito de propriedade, relativizando-o com a função social desta, aquela é judicializada, levando ao seguinte entendimento em segunda instância, moldando a jurisprudência⁴ de nossos Tribunais.

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
DÉCIMA PRIMEIRA CÂMARA CÍVEL**

**APELAÇÃO CÍVEL Nº 0075033-03.2014.8.19.0001
APELANTE: LUIZ FERNANDO DA COSTA
APELADO: CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO ANITA
RELATOR: Des. FERNANDO CERQUEIRA CHAGAS**

**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.

AC nº 0075033-03-2014-8-19-0001
Des. Fernando Cerqueira Chagas



⁴ conjunto das decisões e interpretações das leis feitas pelos tribunais, adaptando as normas às situações de fato.



COMISSÃO ESPECIAL DE DIREITO CONDOMINIAL
PRESIDENTE – OTÁVIO CELSO FURTADO NUCCI

5. Contraditório e ampla defesa respeitados na AGE.
6. Termo inicial da sanção pecuniária fixado na ata da AGE: 19/01/2014.
7. Honorários advocatícios de sucumbência reduzidos para R\$ 500,00 (quinhentos reais) tendo em vista a pouca complexidade da causa e o trabalho desenvolvido pelos causídicos no processo.
RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.

Da ementa do Acórdão acima retratado extrai-se que o objeto da ação foi a discussão da possibilidade de “locação para temporada”, modalidade muito mais usual de locação que a hospedagem e, ainda assim, o Desembargador Relator entendeu que não havendo previsibilidade na convenção desta modalidade de locação, esta não seria possível. Sendo ainda, procedente a multa por infração as normas do condomínio autor da ação.

O desembargador fundamentou relatou e votou da seguinte forma:

Assevera que o apartamento nº 201 vem sendo alugado por temporada há anos, sem qualquer problema com os demais condôminos, visto que sempre foram cumpridas todas as regras do Condomínio e que continua ocupando com sua família o apartamento nº 201.

Aduz ter sido convocada uma Assembleia Geral Extraordinária, em 19/12/2013, tendo como ordem do dia "a utilização pelo Sr. Luiz Fernando de seu imóvel e do imóvel de um terceiro como local de hospedagem de turistas, com o recebimento de remuneração por essa hospedagem" e que,



**COMISSÃO ESPECIAL DE DIREITO CONDOMINIAL
PRESIDENTE – OTÁVIO CELSO FURTADO NUCCI**

após a referida Assembleia, passou a receber cobranças de multa no valor de R\$ 300,00 por apartamento.

Insurge-se contra o resultado da Assembleia que o proibiu de continuar locando os apartamentos na modalidade oferecida, alegando que o ato praticado é nulo, não faz referência a dispositivo legal que o embasa, e viola o art. 1.336 do CC.

Assegura que a locação dos apartamentos não prejudica o sossego e a segurança dos condôminos, visto que o prédio tem entradas independentes e que os condôminos tinham pleno conhecimento da utilização dos apartamentos para temporada. Assegura que a convenção de condomínio datada de 28/11/1966 não proíbe esse tipo de locação.

Pugna pelo cancelamento da multa, a desconstituição da deliberação da AGE realizada em 19/12/2013 e a declaração de inexistência de infração pela locação dos imóveis por temporada (fls. 03/11).

O Réu formulou pedido contraposto para que o Autor seja obrigado a pagar a multa, nos termos decididos na AGE – R\$ 25,00 por dia, a partir de 19/01/2014 –, incluindo-se as vincendas até a cessão total da prática irregular (fls. 104/117).

O d. Juízo da 11ª Vara Cível da Comarca da Capital julgou improcedentes os pedidos deduzidos na inicial e condenou o Autor a custas e honorários advocatícios de sucumbência de R\$ 1.000,00; e procedente o pedido contraposto do Réu, condenando o Autor ao pagamento das multas arbitradas na AGE, vencidas e vincendas, desde 19/12/2013, com juros contados da citação e correção monetária do *decisum* (fls. 238/242).

Os Declaratórios opostos pelo Autor (fls. 263/265) foram rejeitados (fl. 271).

Apelação do Réu alegando que a AGE realizada em 19/12/2013 não lhe concedeu o direito de recorrer administrativamente da multa aplicada em seu desfavor. Insurge-se ainda quanto ao termo inicial da multa, alegando que este seria o mês seguinte à AGE e não a contar do dia daquela reunião.

Aduz que tanto a AGE em questão, quanto a Convenção e o Regimento Interno do Condomínio não têm previsão expressa quanto ao exercício da ampla defesa ou interposição de recurso administrativo para o Conselho.



SÃO PAULO

**COMISSÃO ESPECIAL DE DIREITO CONDOMINIAL
PRESIDENTE – OTÁVIO CELSO FURTADO NUCCI**

VOTO

O recurso deve ser recebido, visto que presentes os requisitos de sua admissibilidade.

É consabido que o condômino deve respeitar a Convenção do Condomínio e seu Regulamento Interno, sujeitando-se às limitações ao exercício da propriedade, desde que fundadas naquelas normas internas, sob pena de ser passível de sofrer as penalidades previstas na hipótese de descumprimento.

A imposição das referidas limitações se respalda na Teoria da Pluralidade dos Direitos Limitados, consoante lição de Wilson Batalha (*in*: WILSON BATALHA, "Loteamentos e Condomínios", 1953, vol. II. p. 22 e segs.):

"A concorrência de várias propriedades sobre a mesma coisa acarreta, necessariamente, a idéia de limite entre elas. Cada propriedade limita e cada propriedade é limitada. Ai se ensarta o conceito de quota, como medida do limite das diversas propriedades concorrentes sobre a mesma coisa. E esta a única construção jurídica que atende a verdadeira natureza do condomínio.

(omissis).

Em outros termos, o condomínio é, na frase expressiva de Sciarloja, uma relação de igualdades que se limitam reciprocamente, uma relação de equilíbrio, que torna possível a coexistência de direitos iguais sobre a mesma coisa na medida em que o exigem as mesmas faculdades atribuídas ao demais. E Oliveira Bosisio adverte que "o direito de propriedade não se divide nem por quotas ideais nem por quotas reais e que, quando se fala em quotas no condomínio, se faz





SÃO PAULO

**COMISSÃO ESPECIAL DE DIREITO CONDOMINIAL
PRESIDENTE – OTÁVIO CELSO FURTADO NUCCI**

referência à proporção segundo a qual os direitos dos condôminos reciprocamente se limitam. Em substância, a quota é a proporção que representa a utilidade auferida da coisa comum por cada condômino, servindo também para estabelecer a parte de contribuição para as despesas e a parte correspondente a cada um na repartição dos resultados de vendas eventuais.

A compressão do direito de cada condômino, em virtude dos direitos dos demais condôminos, não faz desaparecer o conceito de propriedade. A elasticidade do domínio permite que este se comprima e se limite, sem desaparecer (...)"

Caio Mário da Silva Pereira ensina que:

"(...) na verdade, o fato de coexistirem unidos a propriedade exclusiva e o condomínio, não sugere a abolição, senão o esforço, das imposições, das limitações, das restrições que, em benefício da harmonia do grupo, em benefício da coisa comum e em benefício do comportamento respeitoso dos interesses alheios, se estatuem".

Sobre o tema, Carlos Maxiliano leciona:

"o dono do apartamento, ou andar, frui as prerrogativas e está sujeito aos deveres de um proprietário de imóvel qualquer; porém, as restrições conseqüentes da vizinhança avultam no caso em apreço, porque os diferentes domínios particulares se justapõem, tanto no sentido horizontal como no vertical de modo tão estreito que os direitos se interpenetram e, no tocante às partes essenciais, se fundem" acrescentando que "a todos incumbem direitos iguais, com as seguintes limitações: a) cada um deve respeitar a destinação do conjunto; b) o direito dos outros não pode ser entravado pelo uso que do seu próprio faça algum dos co-participantes do sistema; c) não se sacrificam à utilidade de um só os interesses coletivos da comunidade."

Na hipótese presente, verifica-se que 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:

Cláusula 12ª) Cada condômino se obriga desde já a não alugar ou ceder sua unidade para clubes de jogos, carnavalescos, políticos, para escolas de dança ou pessoas com atividades duvidosas, ficando

**COMISSÃO ESPECIAL DE DIREITO CONDOMINIAL
PRESIDENTE – OTÁVIO CELSO FURTADO NUCCI**

comunicado que o desrespeitado a essas normas, acarretará para condômino inadimplente a obrigação de pagamento de uma multa de 1/25 do salário mínimo em vigor, cobrável a partir da data em que houver sido cometida a transgressão; (fls. 27/34).

Por sua vez, o Regulamento Interno estabelece o procedimento a ser observado para a hipótese de aplicação de multa, o termo inicial de sua incidência e a possibilidade de recurso administrativo (fls. 35/38):

Art. 15º - Os apartamentos destinam-se exclusivamente a moradia, não sendo permitido seu uso ou cessão para quaisquer outras finalidades que possam afetar a tranquilidade do Edifício, o respeito pelas normas de boa-vizinhança ou trazer prejuízos morais (...)

Art. 28º - Na hipótese de infração dos itens do presente Regulamento será imposta ao infrator a multa diária, do valor correspondente a 5 (cinco) UPC por infração.

§ 1º - A multa não será imposta sem advertência prévia ao infrator, feita através do Síndico, por escrito.

§ 2º - A aplicação da multa e a data do seu início ficam a critério do Síndico, e será comunicado por escrito, ao infrator.

§ 3º - O Conselho Consultivo examinará os recursos eventualmente apresentado pelo infrator.

Revela-se improcedente o cerceamento de defesa alegado pelo ora Recorrente, visto que há previsão nas regras internas do Condomínio, ora Recorrido, que asseguram o exercício da ampla defesa e a interposição de recurso administrativo, consoante o disposto no art. 28, § 3º, do Regulamento Interno acima mencionado.

Compulsando os autos verifica-se que o Autor, ora Apelante, compareceu à AGE de 19/12/2013, na qual a utilização dos apartamentos por temporada foi apreciada pelos condôminos presentes e vetada pela maioria deles.

Consta na ata da referida AGE que o ora Recorrente expôs suas razões para manter as locações por temporada, no que foi vencido, sendo então 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 (fls. 40/44).



**COMISSÃO ESPECIAL DE DIREITO CONDOMINIAL
PRESIDENTE – OTÁVIO CELSO FURTADO NUCCI**

Portanto, o contraditório e a ampla defesa foram respeitados na referida AGE.

Nesse entendimento:

Recurso Especial. Direito Civil. Condomínio. Limitação Temporal ao Funcionamento de Garagem de Prédio Comercial. Deliberação da respectiva Assembléia. Maioria. Direito de Propriedade X Interesse Coletivo. Teoria da Pluralidade dos Direitos Limitados. Pedido Cominatório.

I – A decisão tomada em Assembléia Ordinária, quando constituída segundo autorização da Convenção e do Regimento Interno de Condomínio, para regular o uso da garagem em diversos pavimentos de prédio comercial, deve ser respeitada se resultante do exercício do voto da maioria.

II – Recurso Especial não conhecido.

(REsp 309.802/RJ, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 07/06/2001, DJ 25/06/2001, p. 175).

Com razão o Recorrente quanto ao termo inicial da aplicação da multa, visto que a ata da AGE fixou como termo inicial da sanção pecuniária o dia 19/01/2014 (fl. 43).

Quanto aos honorários advocatícios de sucumbência, impõe-se a redução da referida verba tendo em vista a pouca complexidade da causa e o trabalho desenvolvido pelos causídicos no processo, minorando-se os honorários advocatícios de sucumbência para R\$ 500,00 (quinhentos reais), atento aos princípios insculpidos no art. 20, § 4º, do CPC.

Assim, voto pelo **PARCIAL PROVIMENTO** do recurso, retificando o termo inicial da aplicação da multa para 19/01/2014 e reduzindo os honorários advocatícios de sucumbência para R\$ 500,00 (quinhentos reais).

Rio de Janeiro, 15 de abril de 2015.

Desembargador FERNANDO CERQUEIRA CHAGAS
Relator



COMISSÃO ESPECIAL DE DIREITO CONDOMINIAL
PRESIDENTE – OTÁVIO CELSO FURTADO NUCCI

Em outro julgado do Tribunal do Estado de São Paulo têm-se:

VOTO Nº 6.999

Agravo de Instrumento nº 0088776-93.2011.8.26.0000.
Comarca: Ribeirão Preto (Vara da Infância e da Juventude e do Idoso).
Agravante: Vera Cruz Nogueira Petean (Assistência Judiciária).
Agravado: Condomínio Edifício Banespa.

CONDÔMÍNIO. Pretensão da agravante ao recebimento de jovens estudantes em sua unidade condominial. Contrato de hospedagem. O Condomínio pediu o fim dos contratos de hospedagem, pois a Convenção estabeleceu o fim exclusivamente residencial das unidades condominiais.

1. Não há conflito entre a Convenção condominial e o regulamento interno. A Convenção estabeleceu o fim residencial da unidade condominial. O regulamento interno apenas fez esclarecer que nenhuma atividade comercial poderia advir do uso do imóvel e, por isso, foi proibido o acolhimento de jovens no imóvel para fins de hospedagem. Ressaltou-se, portanto, no regulamento interno o fim residencial do imóvel, que já havia sido estabelecido pela Convenção. Assim, diante da falta de conflito entre os regramentos, não pode ser admitida a hospedagem de terceiros no imóvel da agravante.

Agravo de Instrumento nº 0088776-93.2011.8.26.0000 – (Voto nº 6.999) LPRD – Página 1 de 11



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
VICÉSIMA SEXTA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

2. O condômino deve respeitar a destinação atribuída às unidades na Convenção e no Regulamento Interno. Ao reconhecer o direito da autora ao uso coletivo e comercial da sua unidade, não se pode negar igual direito aos demais condôminos, o que implica em alteração da destinação das unidades em detrimento da coletividade condominial e em desrespeito ao que foi estabelecido pela maioria. E não aproveita o argumento da autora no sentido de que não haverá prejuízo aos demais, porquanto é sabido que o acolhimento de pessoas estranhas no seu apartamento impõe o uso das partes comuns e a convivência delas com os condôminos. Nem é necessário dizer que os estudantes poderão receber seus amigos, parentes e trazer ao condomínio outras pessoas para fazer uso indevido das partes comuns, em contato direto com os demais. É sabido, igualmente, que ocorre rotatividade de estudantes em "repúblicas", o que agrava o prejuízo que essa atividade pode trazer ao condomínio.

3. O Condomínio proibiu que a agravante lavasse as roupas de seu neto, sob o fundamento de que o rateio das despesas de água é feito com base no número de moradores da unidade. Assim, o neto da agravante, por não ser morador, não poderia usufruir dos serviços de água sem o pagamento da devida contraprestação. Entretanto, não há indicativo nos autos no sentido de que houve aumento significativo do consumo de água em



COMISSÃO ESPECIAL DE DIREITO CONDOMINIAL
PRESIDENTE – OTÁVIO CELSO FURTADO NUCCI



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
VIGÉSIMA SEXTA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

razão da lavagem eventual de peças de roupas de um visitante, que não usufrui de modo permanente do fornecimento de água do Condomínio. Não pode o Condomínio interferir deste modo nas atividades realizadas na unidade condominial da agravante, que tem o direito à preservação da intimidade e vida privada (art. 5º, inc. X, da Constituição Federal).

Recurso parcialmente provido para antecipar parcialmente a tutela e declarar a nulidade da proibição da lavagem eventual de peças de roupas do neto da agravante.

[...]

É o relatório.

2. A Convenção do Condomínio, aprovada por ocasião da constituição do condomínio edilício, em 30 de dezembro de 1966, estabeleceu no art. 19: *“É defeso a todos os condôminos: c) destinar*

a unidade para utilização diversa de função ou finalidade do prédio ou usá-la de forma nociva ou perigosa ao sossego, à salubridade e a segurança dos demais condôminos” (fls. 62).

Por sua vez, o regulamento interno, aprovado em Assembléia realizada no dia 23 de março de 2007 (fls. 45), estabeleceu: *“as unidades autônomas (apartamentos) só poderão ser utilizadas para fins residenciais, não podendo ser utilizadas, nem mesmo pelos legítimos proprietários, para fins de formação de ‘repúblicas’, ‘pseudo repúblicas’, pensionatos de moças, pensionatos de rapazes, pensionato misto ou qualquer outra modalidade de sublocação em seu todo ou parte dele”* (fls. 42).

A agravante alegou que há dez anos recebe estudantes em sua unidade por força de contrato de hospedagem. Afirmou que o anterior síndico permitia a locação de cômodos de seu apartamento por não existir regra condominial que impedisse esta conduta, o que foi confirmado por documento juntado aos autos, datado de 30 de dezembro de 2000 (fls. 31).



**COMISSÃO ESPECIAL DE DIREITO CONDOMINIAL
PRESIDENTE – OTÁVIO CELSO FURTADO NUCCI**

Sucedde que, como visto, o edifício é de natureza residencial e ainda que não expressa a Convenção a respeito da destinação das unidades, não há dúvida de que é exclusivamente residencial. Não fosse o bastante, o regulamento interno, que foi aprovado posteriormente (23.03.2007), expressamente proibiu a formação de “repúblicas”. Assim, não poderia a agravante hospedar os jovens em seu imóvel.

O regulamento administrativo pode e deve “completar a convenção, regulamentá-la, sem como ela conflitar” (Carlos Alberto Dabus Maluf e Márcio Antero Motta Ramos Marques, Condomínio Edifício, Ed. Saraiva, 3ª ed., 2009, p. 118). A convenção estabeleceu o fim residencial da unidade condominial. O regulamento interno apenas fez esclarecer que nenhuma atividade comercial poderia advir do uso do imóvel e, por isso, foi proibido o acolhimento de jovens no imóvel para fins de hospedagem. Ressaltou-se, portanto, no regulamento interno, o fim residencial do imóvel, que já havia sido estabelecido pela Convenção.

Assim, diante da falta de contradição entre os regramentos, não pode ser admitida a hospedagem. Como afirma J. NASCIMENTO FRANCO, “tanto o edifício como as unidades privativas têm de ser utilizadas para a destinação prevista nos instrumentos de instituição e convenção do condomínio (Código Civil, arts. 1.332, III, 1.335, II, 1.336, IV, 1.351). O desvio da destinação do edifício constitui uma das mais graves infrações da lei e da Convenção de Condomínio. Para impedir que a infração ocorra, ou para restabelecer o uso compatível com a finalidade para a qual foi construído o edifício, deve o síndico tomar todas as providências cabíveis, inclusive judiciais, contra os infratores, sejam condôminos, seus familiares, inquilinos e prepostos, mormente quando o desvio põe em risco a tranqüilidade e a segurança dos demais condôminos” [...] Em suma, o que se proíbe é o desvio de uso, ou o superuso da unidades autônomas, como, por exemplo, quando se transforma um apartamento em casa de cômodos ou “repúblicas” incompatíveis com a categoria e a destinação do edifício” (Condomínio, ed. RT, 5ª ed., 195).

A convenção condominial pode, inclusive, estabelecer outras restrições ao uso das unidades para assegurar a sua regular destinação. Neste sentido já decidiu este Tribunal:



**COMISSÃO ESPECIAL DE DIREITO CONDOMINIAL
PRESIDENTE – OTÁVIO CELSO FURTADO NUCCI**

“Pode a convenção de condomínio não só dispor que a unidade autônoma será usada unicamente para fins residenciais, mas também estabelecer outras restrições de uso dentro da mencionada destinação” (Apelação nº 259.670-2, Rel. Des. Aldo Magalhães, Lex-TJ 172/37).

Ao reconhecer o direito da autora ao uso coletivo e comercial da sua unidade, não se pode negar igual direito aos demais condôminos, o que implica em alteração da destinação das unidades em detrimento da coletividade condominial e em desrespeito ao que foi estabelecido pela maioria.

A restrição ao direito de propriedade deve ser minorada em face do interesse condominial, que foi apurado em assembléia regular na qual pôde a autora livremente manifestar seu voto. A restrição à hospedagem de estudantes, portanto, não é ilícita. Sobre a limitação ao direito de propriedade, vale o registro do voto vencedor do Des. Cândido Rangel Dinamarco por ocasião do julgamento de apelação no extinto Primeiro Tribunal de Alçada Civil:

“Tal restrição nada tem de ilícito, apesar de restringir o direito de propriedade, porque

razoavelmente fundada em autorização legal (Lei nº 4.591, de 16.12.64, art. 9º, § 3º) e porque, ‘nesse particular, o que predomina é a vontade dos comunheiros’ (cf. Caio Mário, ‘Condomínios e Incorporações’, Rio, Forense, 3ª ed., 1976, n. 77 especialmente p. 154), sendo máxima de reconhecido valor aquela segundo a qual ninguém deixa de ser livre só por curvar-se ante normas no processo de cuja formação sua própria vontade haja participado. E a extensão das restrições dessa ordem aos locatários ou a qualquer pessoa estranha à comunhão dos participantes da assembléia é uma natural projeção, ‘erga omnes’, do direito de propriedade de todos e de cada um, que lhes permite dar ao que é seu a destinação que mais lhe convenha, respeitadas naturalmente, as regras de ordem pública atinentes à vizinhança e ao fim social da propriedade (v., a propósito, ob. cit., ns. 75-77, p. 150 e ss)...” (Apelação nº 280.612, Rel. Des. Mendes Pereira, RT 554/135).

E não aproveita o argumento da autora no sentido de que não haverá prejuízo aos demais, porquanto é sabido que o acolhimento de pessoas estranhas no seu apartamento impõe o uso das partes comuns e a convivência delas com os condôminos. Nem é necessário dizer que os estudantes poderão receber seus amigos, parentes e trazer ao condomínio outras pessoas para fazer uso indevido das



**COMISSÃO ESPECIAL DE DIREITO CONDOMINIAL
PRESIDENTE – OTÁVIO CELSO FURTADO NUCCI**

partes comuns, em contato direto com os demais. É sabido, igualmente, que ocorre rotatividade de estudantes em “repúblicas”, o que agrava o prejuízo que essa atividade pode trazer ao condomínio.

De outra parte, o Condomínio proibiu que a agravante lavasse as roupas de seu neto, sob o fundamento de que o rateio das despesas de água é feito com base no número de moradores da unidade. Assim, o neto da agravante, que ali não tem moradia, não poderia usufruir dos serviços de água sem o pagamento da devida contraprestação.

Entretanto, não há indicativo nos autos no sentido de que houve aumento significativo do consumo de água em razão da lavagem eventual de roupas de um visitante, que não usufrui de modo permanente do fornecimento de água do Condomínio. Não pode o Condomínio interferir deste modo nas atividades realizadas na unidade condominial da agravante, que tem o direito à preservação da intimidade e da vida privada (art. 5º, inc. X, da Constituição Federal). Diante da falta de prova a respeito do

prejuízo causado aos demais condôminos, essa proibição não pode subsistir.

Para o deferimento da antecipação da tutela é necessária a verossimilhança e os fatos e argumentos trazidos pela agravante não convencem do direito que sustenta.

3. Pelo exposto, DOU PROVIMENTO PARCIAL ao recurso apenas para deferir a antecipação parcial da tutela e declarar nula a proibição do Condomínio quanto à lavagem eventual de peças de roupas do neto da agravante.

CARLOS ALBERTO GARBI



**COMISSÃO ESPECIAL DE DIREITO CONDOMINIAL
PRESIDENTE – OTÁVIO CELSO FURTADO NUCCI**

Nesse segundo acórdão o Desembargador Relator deixa claro, mais uma vez, a relativização do direito de propriedade que, nos dias de hoje, não é tido como absoluto, em relação a função social daquela e o que está estatuído na Convenção e Regimento Interno do Condomínio, sendo certo que há destaque para o fato do Regimento poder complementar a Convenção, e mais, que pode ainda a Convenção tratar de outras questões restritivas desse direito.

Há entendimento jurisprudencial que a questão, se prevista de forma restritiva na convenção, como é o caso do Condomínio consulente pode mesmo ser tratada até na forma de uma simples circular elucidativa sobre o tema, nesse sentido, jurisprudência do Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro:



Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro
10ª Câmara Cível



**APELAÇÃO CÍVEL Nº 0001674-17.2010.8.19.0209
APTE: CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO SHERATON BARRA
APDO: GUSTAVO VILELA MONTEIRO SALVINI
RELATOR: DES. JOSÉ CARLOS VARANDA DOS SANTOS
C.R.: 1**

APELAÇÃO. OBRIGAÇÃO DE NÃO FAZER C/C INDENIZATÓRIA. Declaração de nulidade das circulares 01 e 02/2009 expedida pela síndica vedando a locação das unidades imobiliárias por diárias. Condomínio composto por duas torres de apartamentos, sendo a torre 1 destinada ao uso residencial e a torre 2 denominada Sheraton Barra Hotel e Suítes, explora serviços de hotelaria. Autor que aluga imóveis da torre 1 por diárias, caracterizando ocupação assemelhada à de hotelaria, conduta que não se amolda com a Convenção do Condomínio (cláusula 16ª), uma vez que a destinação desta ala do prédio é exclusivamente residencial. Direito de propriedade não mais considerado como absoluto que pode sofrer limitações impostas pela lei, seja para preservar o também direito de propriedade dos outros condôminos, seja para preservação dos direitos de vizinhança diante do uso indevido da propriedade. Ata da Assembleia geral extraordinária comprovando a aprovação pelos condôminos de período mínimo de locação. Depoimento da gerente geral do condomínio comprovando o aliciamento de alguns hóspedes do hotel da rede hoteleira que se mudaram para ala residencial em função da diferença de preço. Conduta do autor que configura ato de concorrência desleal, porque aluga por preços bem abaixo do Hotel, prejudicando os outros condôminos que da mesma forma que o apelado também investiram no empreendimento com o intuito de obter lucro. Hospedagem nestes moldes somente permitida aos prestadores de serviços turísticos e desde que obedeçam as regras previstas na Lei nº 11.771/2008, mais especificamente a norma derivada de seu artigo 24. Sentença que se reforma. Invertidos os ônus de sucumbência. Recurso provido.

O Desembargador Relator, fez menção específica em seu voto da Lei Federal 11.771/2008 que menciona-se alhures e que não se aplica aos condomínios residenciais, daí, mais uma razão para vedação:

[...]



**COMISSÃO ESPECIAL DE DIREITO CONDOMINIAL
PRESIDENTE – OTÁVIO CELSO FURTADO NUCCI**

Com efeito, por qualquer ângulo que se veja a questão houve violação ao disposto no art. 1.336, IV, do CC e a cláusula 16ª da Convenção do Condomínio, certo que o autor está dando destinação diversa aos imóveis, locando-os em ocupação assemelhada à de hotelaria.

Frise-se que a locação nestes moldes somente é permitida aos prestadores de serviços turísticos e desde que obedeçam as regras previstas na Lei nº 11.771/2008, mais especificamente o contido no art. 24.

[...]

R.J. 29/04/2015.

**DES. JOSÉ CARLOS VARANDA
RELATOR**

Assim, sob qualquer aspecto analisado da jurisprudência de nossos Tribunais a prática de uso da unidade condominial como uma cessão onerosa fixada em diária, diárias ou mesmo por hora de uso, destinada a hospedagem ou assemelhada, de forma dissociada da prevista na lei de Locação, não expressamente prevista na convenção do Condomínio, é vedada.

Questão que se levante a partir dos esclarecimentos prestados é se o condomínio está legitimado a penalizar desde já eventuais infratores e, como fiscalizar o uso das unidades?

Sim, o condomínio pode penalizar deste já, aliás, deve!

O Código Civil determina:

Art. 1.348. Compete ao síndico:

I - omissis;

II - representar, ativa e passivamente, o condomínio, praticando, em juízo ou fora dele, os atos necessários à defesa dos interesses comuns;

III - omissis;

IV - cumprir e fazer cumprir a convenção, o regimento interno e as determinações da assembléia;

V - omissis;

VI - omissis;

VII - cobrar dos condôminos as suas contribuições, bem como **impor e cobrar as multas devidas;**

VIII - omissis;

IX - omissis.

§ 1º omissis.

§ 2º omissis.

É dever do Síndico, enquanto representante legal do Condomínio, **tomar as medidas extra e judicial de interesse da massa condominial**, respondendo pessoalmente no caso de omissão dolosa.



**COMISSÃO ESPECIAL DE DIREITO CONDOMINIAL
PRESIDENTE – OTÁVIO CELSO FURTADO NUCCI**

Além disso, **ele deve cumprir o estipulado na convenção do condomínio e no Regimento Interno** sob pena da mesma sanção a ser aplicada.

Deve ainda impor as multas disciplinares cabíveis e, se o caso, cobrá-las judicialmente.

De outra monta o condômino tem como dever, como já ressaltado alhures com base no Código Civil:

Art. 1.336. São deveres do condômino:

I – omissis;

II - omissis;

III - omissis;

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.**

Desta forma, tanto a Lei Civil Ordinária, como a Convenção e Regimento Interno do Condomínio autorizam a fiscalização da unidade condominial sob suspeita de locação e uso irregular, bem como a aplicação da imediata sanção disciplinar, e ainda, se o caso, a adoção de medidas extra e judiciais objetivando o cumprimento das regras do Condomínio. Diga-se mais, a adoção de providencias não é uma possibilidade da direção, e sim, uma obrigação!

Recomenda-se fortemente que a direção do Condomínio prontamente atue nesse sentido.

Oportuna **assembleia geral extraordinária estará legitimada a ratificar a proibição** da exploração das unidades condominiais para o uso de locação atípica, bem como hospedagem, bastando para isso a aprovação da deliberação do item único de pauta, pelo voto da maioria simples dos condôminos presentes em assembleia, em conformidade com a regra dos Artigos 1.352 e 1.353 do Código Civil:

Art. 1.352. Salvo quando exigido quorum especial, as deliberações da assembléia serão tomadas, em primeira convocação, por maioria de votos dos condôminos presentes que representem pelo menos metade das frações ideais.

Parágrafo único. Os votos serão proporcionais às frações ideais no solo e nas outras partes comuns pertencentes a cada condômino, salvo disposição diversa da convenção de constituição do condomínio.

Art. 1.353. **Em segunda convocação, a assembléia poderá deliberar por maioria dos votos dos presentes**, salvo quando exigido quorum especial. (destacou-se_

Cabe ressaltar que a medida sugerida, qual seja, deliberação em assembleia com pauta única a ser votada é, na verdade, um excesso de zelo jurídico por parte do consulente, visto que, em tese, por já estar prevista a restrição na convenção e regimento interno, esta seria desnecessária, bastando uma circular informativa aos condôminos, mas, como questões ligadas ao direito real de propriedade, sempre suscitam muitas dúvidas e, por vezes, acalorados debates, conveniente a ratificação do tema em reunião assemblear.



COMISSÃO ESPECIAL DE DIREITO CONDOMINIAL
PRESIDENTE – OTÁVIO CELSO FURTADO NUCCI

Como dito antes, se o condomínio quiser liberar a modalidade de locação atípica e hospedagem, deverá modificar sua destinação (unanimidade de votos em assembleia) e convenção (votos que representem 2/3 da totalidade das frações ideais).

Obviamente que a deliberação em um ou outro sentido poderá ser questionada judicialmente por um condômino que se sinta prejudicado em seu direito, sendo certo que o **prazo decadencial para tanto é de 2 (dois) anos** de acordo com o estipulado no Artigo 179 do Código Civil:

“Art. 179. Quando a lei dispuser que determinado ato é anulável, sem estabelecer prazo para pleitear-se a anulação, será este de dois anos, a contar da data da conclusão do ato.”

Diante de todo exposto, conclui-se:

A possibilidade, hoje, de exploração pelos proprietários ou assemelhados nos termos da lei ***para hospedagem de terceiros (possuidores) em modalidade de uso similar ao “AirBnB®” ou qualquer outra forma de utilização não prevista na Lei de Locação, bem como outros contratos atípicos de cessão onerosa do espaço e, eventual permissão legal encontra óbice claro na Convenção do Condomínio e Regimento Interno, instrumentos máximos de normatização da comunidade condominial.***

A posição encontra respaldo na mais renomada e clássica doutrina, mormente por seus expoentes máximos: *Caio Mário da Silva Pereira, J. Nascimento Franco, Nelson Kojransk, Biasi Ruggiero, João Batista Lopes, Francisco Loureiro e Rubens Carmo Elias Filho*, uníssonos no sentido de que **em condomínios residenciais, a locação atípica e a hospedagem não são ordinariamente permitidas, salvo, modificação de sua especificação, destinação e convenção atendendo ao formalismo e solenidade da lei.**

Assim, a utilização da unidade condominial residencial em desconformidade com o previsto na Convenção e Regimento Interno do Condomínio pode sim, levar ao questionamento por qualquer condômino que se sinta prejudicado, seja em razão das *questões de segurança* envolvidas nessa modalidade de locação atípica ou de hospedagem, em face da entrada e saída indiscriminada de pessoas no condomínio, muitas vezes, sem controle algum, como já assentado em jurisprudência dos Tribunais, quer pelo **superuso** das instalações, infraestrutura e equipamentos de uso comum a todos, previstos originalmente de forma igualitária pelo instituidor do Condomínio, mas que, em razão deste tipo de uso de alta rotatividade beneficia uma única unidade condominial com um uso anormal daí, a teoria do “*superuso*” aludida por J. Nascimento Franco (Condomínio, ed. RT, 5ª ed., 195), também agasalhada por nossa jurisprudência, quer seja pela **destinação diversa** das unidades condominiais em relação àquela prevista originalmente pelo instituidor do Condomínio, que, pode ter sido fator preponderante para a decisão de aquisição daquela unidade pelo condômino insatisfeito. E nessa hora, poderá o condômino questionar judicialmente a decisão, inclusive, responsabilizando pessoalmente o Síndico no caso de omissão dolosa.



**COMISSÃO ESPECIAL DE DIREITO CONDOMINIAL
PRESIDENTE – OTÁVIO CELSO FURTADO NUCCI**

Se a vontade da massa condominial for pela ratificação de dispositivo constante da Convenção Condominial e Regimento Interno, que hoje, nega a possibilidade desta modalidade de exploração comercial das unidades residenciais, bastará reafirmar tal desiderato na reunião solene.

O síndico tem o dever legal de levar a questão à deliberação da massa condominial, como deve da mesma forma a comunidade condominial, deliberar sob o tema de forma racional, objetiva e consciente, lembrando que a decisão tomada afetará aos moradores presentes e futuros, até que em outra oportunidade, o tema seja novamente abordado e discutido, sempre a luz da conveniência da massa de proprietários.

A partir e então, se flagrada pelo condomínio tal irregularidade, será sancionada com advertência, multa e em último caso, a ação judicial própria para obstar a modalidade de uso da unidade condominial.

O Condomínio ainda tem como reforçar a penalidade prevista usualmente na Convenção e Regimento Interno, fazendo uso dos Artigos 1.336 e 1.337 do Código Civil que preceituam multa de cinco cotas condominiais no primeiro dispositivo (pelo descumprimento da Convenção) e de até dez cotas condominiais no segundo, em se tratando de uma postura tida como antissocial. Sem prejuízo, repise-se, a medida judicial cabível para obstar a prática.

Da mesma forma a **legislação especial** seja pela lei de locação, seja pela lei que conceitua e regula a “hospedagem”, bem como o Código Civil em seu capítulo do Condomínio Edifício são claras nesse tocante.

Com base nisso, a **jurisprudência dos Tribunais pátrios** é farta no sentido de que o uso da unidade condominial deve se dar em consonância com a lei, a convenção, sua especificação, destinação e finalidade sob pena de irregularidade, ilicitude a ser corrigida pelo Judiciário.

Claro que o condômino ou assemelhado nos termos da lei, pode, diante de tal decisão, adotar a medida judicial que entender cabível contra a deliberação da assembleia ou mesmo simples comunicado no sentido da restrição. O direito de ação é assegurado pela Constituição Federal da República que assina no inciso XXXV do Art. 5º que o estado não deixará de apreciar lesão ou direito, porém, o direito de ação é uma coisa o provimento desta é outra bem diferente.

Isso porque o direito *sacral* da propriedade vem sendo *relativizado* por nossos Tribunais de Justiça há anos, desde a evolução de nossa Constituição Federal da República (1988) e, mais claramente com o advento do Código Civil (2003), que albergou a tese da chamada **função social da propriedade**, conforme previsto no parágrafo único de seu Artigo 2.035, parte das disposições finais e transitórias.

O entendimento mais moderno é no sentido da mínima interferência do Estado nas questões “interna corporis” da sociedade condominial.



**COMISSÃO ESPECIAL DE DIREITO CONDOMINIAL
PRESIDENTE – OTÁVIO CELSO FURTADO NUCCI**

Por outro lado, caso o condomínio opte por permitir esse tipo de uso e modificação de destinação do empreendimento, deverá chamar uma assembleia para aprovar pela unanimidade dos votos a mudança da destinação, modificação da convenção e autorizar a obtenção das licenças e cadastramento necessário junto aos órgãos públicos que regulam o setor, nos termos da lei. Deverá ainda adequar-se em termos de infraestrutura e equipamentos, bem como treinamento específico de pessoal para passar a atender esse novo tipo de público. Tais mudanças realmente são bem trabalhosas.

Lembrando que o não atendimento deste preceito (*tratar da questão em assembleia e modificar pelo quórum correto a convenção, destinação, etc.*) gerará a nulidade do ato jurídico⁵ perpetrado, conforme o artigo 166 do Código Civil:

“**É nulo** o negócio jurídico quando:

- I - omissis;
- II - omissis;
- III - o motivo determinante, comum a ambas as partes, for ilícito;
- IV - não revestir a forma prescrita em lei;
- V - for preterida alguma solenidade que a lei considere essencial para a sua validade;
- VI - omissis;
- VII - omissis.

E, como cedição, **o negócio jurídico nulo não é suscetível de confirmação, nem convalesce pelo decurso do tempo** (Art. 169 do Código Civil).

Rememorando os ensinamentos do maior condominialista que já existiu: “**A assembleia de condomínio é a caixa acústica que reverbera a vontade da massa condominial**” (J. Nascimento Franco).

Sendo o que nos cabia considerar. É nosso entendimento⁶.

Alexandre Augusto Ferreira Macedo Marques⁷
Vice Presidente da Comissão de Direito Condominial da OAB/SP
OAB/SP 220.724

⁵ Art. 167 do Código Civil

⁶ Documento protegido por direitos autorais, permitido seu uso no âmbito exclusivo administrativo ou judicial de interesse do Condomínio Conjunto Residencial Cosmos, vedada sua reprodução, utilização e multiplicação sem a devida e prévia anuência expressa do Autor para qualquer outro fim, sob as penas da lei.

⁷ Advogado militante na área Condominial; Pós-Graduado em Processo Civil pela PUC-SP; Especializado em Direito Imobiliário pelo UniFMU; **Vice-Presidente da Comissão de Direito Condominial da OAB/SP**, Membro da Comissão de Direito Urbanístico da OAB/SP, Relator do Tribunal de Ética e Disciplina da OAB/SP, Conferencista da OAB/SP, AASP e do curso de Pós-Graduação em Direito Imobiliário na Faculdade 2 de Julho (Salvador) e Diretor Jurídico do Instituto Pró-Síndico, Coautor do Audiolivro: “Tudo o que você precisa ouvir sobre Locação” (Editora Saraiva) e Autor do livro “Legislação Condominial: aplicação prática”, Ed. Educamais, (prelo); Colunista do sites especializados “Sindiconet” e “Universo Condomínio”, articulistas de vários meios de mídia como a o programa “Metrópole Imobiliário” da Rádio Metrópole FM (Salvador/Bahia); “Edifício Legal” da rádio CBN-RO e “A hora do povo” da rádio Capital-SP e do Programa “Dito e Feito” da Rádio Nacional (Rio de Janeiro/RJ), Sócio-diretor da Alexandre Marques Sociedade de Advogados.