

A locação por temporada através dos aplicativos x normas condominiais - Conflitos.

Por Rogério Camello: Advogado da Marvan Administradora de Bens e Condomínios; Sócio fundador da Alvares Camello & Otero Rocha Advogados Associados; Atuou como Síndico terceirizado durante 10 anos; Corretor de Seguros pela Funenseg; Pós-graduado em finanças pela UPE; Graduado em Informática pela AESO; Advogado formado pela Devry; Cursando Especialização em Direito Imobiliário; Palestrante; Membro da Comissão de Direito Imobiliário da OAB/PE; Membro da Comissão de Empreendedorismo Jurídico da OAB/PE; Militante na área de Direito Imobiliário e trabalhista.

1 – Introdução

Há algum tempo e em função da tecnologia, nossas relações cotidianas sofreram mudanças radicais. Trocamos as cartas pelo *e-mail*, as páginas dos classificados pelo Mercado Livre, o táxi pelo *Uber*, as locadoras pelo *Netflix*, as rádios pelo *Spotify*, os hotéis pelo *AirBnb* e tantos outros exemplos. Todas essas mudanças no cotidiano possuem reflexos no mundo jurídico, que certamente não acompanha a velocidade da evolução tecnológica, havendo necessidade de repensar o modelo atual.

No que se refere ao Direito Imobiliário, especificamente, podemos citar as locações de imóveis por curto período através de aplicativos, a exemplo do *AirBnb*. Trata-se de um dos aplicativos mais usados para intermediar locador e locatários.

Diante da conveniência e rapidez com que essas relações são construídas, ditas locações são feitas sem as formalidades necessárias. Notadamente quem anuncia não é um corretor habilitado, dispensa as formalidades do contrato, garantias, análise de perfil do locatário; este, por sua vez, dispensa a visita inicial, não tem conhecimento do regulamento interno e convenção, nem se identifica com a comunidade condominial da qual o imóvel faz parte. Isso se justifica diante da dinâmica do processo de locação realizado por meio de alguns cliques.

Entretanto, cabe uma provocação: e as consequências dessas locações na coletividade condominial? Há algum conflito com as normas do condomínio?

A Lei de Locações define o contrato por temporada como aquele com duração de até 90 dias.

Entretanto, as locações advindas desses sites duram menos que isso, chegando a ponto de haver locações de final de semana, por dia, por hora, e de cômodos ou camas.

Sem entrar no mérito do risco para o locador, pois trata-se indubitavelmente de um contrato atípico, logo não regido pela lei do inquilinato, vamos nos ater à matéria apenas sob o ponto de vista da coletividade condominial.

2- Posição contrária à locação através dos aplicativos

Para quem é contrário à locação de imóvel por aplicativos, a insegurança é a principal justificativa, devido ao alto fluxo de pessoas estranhas no condomínio, nas áreas de piscina, sauna, salão de festas, churrasqueira, quadras de esportes, etc.

Além disso, o uso das áreas comuns por esses “inquilinos”, usualmente é feito sem qualquer conhecimento e respeito aos regramentos das normas internas, sem falar também no aumento das despesas condominiais devido ao maior uso das áreas comuns, equipamentos e funcionários do condomínio.

Há relatos em que todos os cômodos de uma unidade são alugados com superlotação de usuários.

Essa informalidade pode naturalmente propiciar práticas ilícitas, e eventualmente desaguar em casos de tráfico e consumo de drogas, prostituição e furtos de objetos nas áreas comuns, prejuízos que dificilmente serão cobrados do hóspede, recaindo, em última análise, sobre os condôminos, pois com a circulação constante de pessoas estranhas ao condomínio, fica difícil controlar quem danificou determinado equipamento, quem infringiu determinado artigo do regimento interno. Pior do que isso, passa a ser difícil determinar quem são as pessoas que estão convivendo com seus filhos.

Diferentemente de um ambiente estritamente residencial, onde o porteiro não tem a função de recepcionista, um hotel possui toda a infraestrutura para controlar as hospedagens pelo registro e preenchimento da ficha dos hóspedes, conferência dos documentos, controle de acesso às áreas comuns, registro de imagem, quadro de funcionários apropriados, controle de chaves, etc.

Em alguns condomínios, ao contrário, sequer existem funcionários disponíveis 24 horas.

Nos condomínios as pessoas se conhecem, constroem relações e tomam as decisões em assembleias de modo a refletir o interesse da maioria.

Foi nesse sentido a apelação cível julgada no estado do Rio de Janeiro que proibiu a locação no formato de hospedagem:

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. (TJRJ – Apelação cível 0075033-03.2014.8.19.0001 RJ; j. 16/4/2015, rel. des. Fernando Cerqueira Chagas).

3- Posição a favor da locação através do aplicativo

Aqueles que defendem a locação por meio de aplicativos entendem-na como locação por temporada, portanto prevista em lei. Defendem, ainda, que cabe ao proprietário usar e gozar de sua propriedade da forma que melhor lhe aprouver.

Em relação a essas justificativas é preciso esclarecer que há divergências de conceitos, portanto vejamos.

a) Locação por temporada, conceito

O art. 48 da lei 8.245/91¹ define o contrato por temporada como aquele com duração de até 90 dias.

Nesse tipo de locação, ostuma haver a celebração de um contrato, a visita prévia ao imóvel, a avaliação do locatário, a indicação de um fiador, entre outras características típicas da locação.

1 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

Já nesse novo formato, realizado através dos aplicativos, nenhum dos elementos acima estão presentes. O que se tem de fato é um contrato de hospedagem, modalidade regida por outra legislação, definida pelo art. 23 da lei 11.771/2008²:

Por seu turno, o art. 1º da Lei de Locação, lei 8.245/91³ dispõe de forma expressa que as locações em apart-hotéis ou equiparados serão regidas pelo código civil ou legislações especiais, afastando, assim, a aplicação da legislação do inquilinato aos contratos de hospedagem.

Nesse sentido tem julgado o tribunal de São Paulo:

RECURSO. APELAÇÃO. AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO C/C COBRANÇA DE ALUGUEIS. Locação de quarto de pensão. Extinção do processo. Artigo 267, I e VI, do Código de Processo Civil. Não se subordina à Lei do Inquilinato o contrato de hospedagem em hospedaria ou pensão, sendo o autor, por isso, carecedor da ação de despejo prevista naquele diploma legal. Sentença mantida. (Apelação 1023570-04.2014.8.26.0100. Rel. Ana Catarina Strauch. São Paulo. 27ª Câm. Dir. Privado. J. 21/10/2014).

LOCAÇÃO DE IMÓVEIS - DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO - "APARTHOTEL" (OU FLAT SERVICE) - SUBORDINAÇÃO À LEI DO INQUILINATO (ARTIGO 1º PARÁGRAFO ÚNICO, LETRA a, Nº 4 DA LEI 8245/91)- INADMISSIBILIDADE - RECURSO PROVIDO. Tendo em vista que o contrato celebrado entre as partes é de hospedagem, prevendo os serviços de flat, e que dispõe claramente que sua regência se dará pelo Código Civil, deve ser provido o recurso para se reconhecer a extinção do processo sem resolução do mérito, com base no art. 268 do CPC. (Agrav

2 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.

3 Art. 1º A locação de imóvel urbano regula-se pelo disposto nesta lei:
Parágrafo único. Continuam regulados pelo Código Civil e pelas leis especiais:
as locações:
(...)

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.

de Instrumento 0048145-49.2007.8.26.0000. Rel: Paulo Ayrosa. São Paulo. 31ª Câm. De Dir. Privado. j. 29/01/2008).

b) Direito de usar da propriedade e sua função social, conflito de princípios

Tomando por base o direito de propriedade e sua tutela pelo ordenamento jurídico brasileiro, é certo que o proprietário tem o direito de alugar a sua unidade para quem lhe interessar, por força do art. 1.228 da Lei 10.406⁴

Entretanto, esse direito não é pleno, devendo ser exercido de modo a não prejudicar direitos de terceiros, cabendo as restrições inerentes à finalidade social da propriedade, conforme indicado no parágrafo primeiro do mesmo artigo 1.228⁵.

O que se extrai da análise dos dispositivos acima, portanto, é que o direito de propriedade, ainda que pudesse ser entendido como absoluto e oponível *erga omnes*, em seus primórdios, passou a ser exercido em consonância com sua função social, o que, *a priori*, pode ser entendido como a utilização da propriedade sem o abuso do direito⁶. Dessa forma, o proprietário deve exercer o seu direito de maneira tal que não exceda manifestamente os limites impostos pelo seu fim econômico ou social, pela boa-fé ou pelos bons costumes.

4- Destinação do condomínio

O art. 1.332 da Lei 10.406⁷ delegou à convenção de condomínio a informação acerca da destinação das unidades. Vale lembrar que a convenção de condomínio é a lei maior na hierarquia das normas reguladoras do condomínio⁸.

A convenção regulamenta e acolhe instrumentos de fruição dos direitos dos condôminos, discrimina seus deveres, define a forma de administração do condomínio, desde a

4 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.

5 § 1º O direito de propriedade deve ser exercido em consonância com as suas finalidades econômicas e sociais e de modo que sejam preservados, de conformidade com o estabelecido em lei especial, a flora, a fauna, as belezas naturais, o equilíbrio ecológico e o patrimônio histórico e artístico, bem como evitada a poluição do ar e das águas.

6 BOULOS, Daniel Martins. *Abuso do Direito no novo Código Civil*, p. 271. Citado por ELIAS FILHO, Rubens. *Condomínio Edilício – Aspectos de Direito Material e Processual*. São Paulo: Atlas, 2015, p. 42.

7 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.

8 RT 749, São Paulo: 1998, p. 338.

realização de assembleias, o critério de rateio das despesas, até o quórum necessário para votação em determinados assuntos; define a destinação do imóvel, explicita as sanções para os casos de infrações às suas normas, dentre outras regras ao bom funcionamento de um condomínio.

Ao nosso tema, interessa a soberania da assembleia condominial para a definição da destinação do imóvel, que no caso em discussão, é para uso residencial.

Nesse sentido, confira-se a lição de Rubens Carmo Elias Filho⁹:

O conceito de uso residencial condiz com estabilidade, prazo contínuo e duradouro, não se assemelhando a atividade de hospedagem, a qual pressupõe não apenas a cessão de uso do espaço, mas também a prestação de serviços próprios de hotelaria, em ambiente adequado e preparado exatamente para usos de breve duração.

É muito comum no cenário brasileiro que unidades imobiliárias cuja convenção condominial expressamente disponha que a destinação é residencial, passem a ser usadas por seus proprietários, com o transcorrer do tempo, para finalidades diversas.

A Justiça brasileira, no entanto, tem decisões afirmando que o condomínio pode, se isso é o que consta da convenção, exigir que os condôminos só usem suas unidades para fins residenciais.

Agravo de Instrumento. Condomínio. Tutela de Urgência de Natureza Antecedente. Pretensão a que possa livremente locar seus imóveis por temporada e mediante uso de aplicativos, bem como para que seja afastada a restrição de uso das áreas comuns pelos inquilinos. Locação por uso de aplicativos ou páginas eletrônicas ('Airbnb' e afins) que possui finalidade característica de hotelaria ou hospedaria. Deliberações tomadas em Assembleia Geral Extraordinária, por medidas de segurança aos condôminos". (Tribunal de Justiça de São Paulo, Agravo de Instrumento nº 2013529-28.2018.8.26.0000, Rel. Bonilha Filho, j. 26.02.2018)

9 Disponível em <<http://www.aabic.com.br/clipping/exibMidia/?midia=4075>>. Acessado em 26 de março de 2018.

A mesma posição é corroborada pela comissão de Direito Condominial da OAB/SP, que se pronunciou no mesmo sentido em parecer técnico¹⁰:

É um consenso da Comissão de Direito Condominial da OAB-SP que o *Airbnb* não deve ser praticado em condomínio residencial. O condomínio residencial não comporta essa modalidade de hospedagem.

Portanto, sendo a destinação do condomínio exclusivamente residencial, estaria o proprietário que faz o uso dos aplicativos para fins de locação infringindo alguma regra? Sendo dever do condômino dar às suas partes a mesma destinação que tem a edificação, ao utilizá-la como meios de hospedagem estaria desviando-lhe a finalidade?

Para essa discussão, importante lembrar que os direitos e deveres dos condôminos estão dispostos de forma genérica no Código Civil, respectivamente nos seus artigos 1.335¹¹ e 1.336¹².

Como se vê, a codificação civil é clara ao fazer referência a destinação; portanto, sendo o condomínio exclusivamente residencial, a unidade não poderia ser utilizada para outro fim sem caracterizar o desvirtuamento da finalidade do mesmo condomínio.

Nesse sentido é o ensinamento de Hamilton Quirino Câmara¹³:

A convenção de prédio tipicamente residencial proíbe, via de regra, a utilização das áreas privativas ou áreas comuns com atividades mercantis, não especificando a atividade, pois são inúmeras as possibilidades. Assim, em princípio, estaria proibida a utilização de apartamento em qualquer atividade comercial, ainda que se trate de um atelier. Reforça a proibição a

10 Disponível em <<http://www.gazetadopovo.com.br/vida-publica/justica-e-direito/airbnb-causa-guerra-entre-sindicos-e-moradores-de-condominios-9kro0bgfnrzypewp75qoqf9jo>>. Acessando em 26 de março de 2018.

11 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;

12 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.

13 CÂMARA, Hamilton Quirino. *Condomínio Edilício*. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2017, p. 68.

presença constante de pessoas estranhas ao prédio, como empregados, fregueses e fornecedores, o que, geralmente, prejudica a segurança dos demais moradores.

Sendo assim, a utilização irregular da unidade poderá culminar em advertências, multas simples, multas de até cinco vezes ou até mesmo dez vezes a taxa condominial ao condômino infrator pelo seu reiterado comportamento antissocial, nos termos do § 2 do art. 1.336, e parágrafo único do art. 1.337, ambos do Código Civil¹⁴. A Lei de Locações também prevê essa situação de uso irregular da unidade, nos termos do seu art. 23¹⁵.

A solução extrajudicial para esse problema seria alterar a destinação do condomínio, o que somente é possível mediante a realização de assembleia geral, com quórum de aprovação unânime dos condôminos, nos termos do art. 1.351, do Código Civil¹⁶.

Considerando que a aprovação unânime pelos condôminos é situação bastante improvável de acontecer, a solução jurídica para a controvérsia é a proposição, pelos moradores, de ações individuais na Justiça, com base no direito de propriedade, para tentar garantir a possibilidade de alugar as unidades por curtos períodos de tempo.

Em julgamento de situação assemelhada, o TJSP reconheceu a validade da convenção no sentido de não permitir o uso das unidades para locação por temporada ou finais de semana por conta de todos os aborrecimentos advindos da locação:

14 § 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.

Art. 1.337. O condômino, ou possuidor, que não cumpre reiteradamente com os seus deveres perante o condomínio poderá, por deliberação de três quartos dos condôminos restantes, ser constrangido a pagar multa correspondente até ao quádruplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais, conforme a gravidade das faltas e a reiteração, independentemente das perdas e danos que se apurem.

Parágrafo único. O condômino ou possuidor que, por seu reiterado comportamento antissocial, gerar incompatibilidade de convivência com os demais condôminos ou possuidores, poderá ser constrangido a pagar multa correspondente ao décuplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais, até ulterior deliberação da assembleia.

15 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;

(...)

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

16 Art. 1.351. 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.

(...) 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 (...) 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”.

(...)

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).

Por outro lado, como bem consignado pela r. Sentença, “a anulação de assembleia de condomínio somente deve ser decretada quando presentes

motivos fortes e suficientes que evidenciem ruptura ao sistema legal ou prejuízo concreto à sociedade condominial. Afora esses casos, as deliberações adotadas por coletividade de condôminos, regularmente reunidos em assembleia, devem ser preservadas. Por fim, consigno que a análise de mérito das matérias tratadas nas normas condominiais, uma vez provenientes de deliberações em assembleias, deve-se restringir à legalidade dos comportamentos dos sujeitos nela inscritos, e não à justeza das deliberações, caso em que os interessados deverão se acudir da própria assembleia geral, seara apta a tratar destes assuntos”. (Apelação 0020327-73.2012.8.26.0477. Rel. Luiz Ambra. Praia Grande; 8ª Câmara. Dir. Privado; j. 19/01/2015).

Em outro julgamento nesse mesmo sentido, o TJSP assim se pronunciou:

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. (TJSP - Agravo de Instrumento: AI 20264883620158260000 SP 2026488-36.2015.8.26.0000, Relator: Natan Zelischi de Arruda, Data de Publicação: 01/08/2015, 4ª Câmara de Direito Privado).

E ainda mais recentemente:

Agravo de instrumento. Ação visando a anulação de deliberação condominial. Utilização do apartamento como hospedagem, por meio da plataforma eletrônica "Air BNB". Impossibilidade. Edifício de caráter residencial. Liminar revogada. Recurso provido. (TJSP; Agravo de

Instrumento 2133212-93.2017.8.26.0000; Relator (a): Pedro Baccarat; Órgão Julgador: 36ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional II - Santo Amaro - 14ª Vara Cível; j. 27/09/2017).

AGRAVO DE INSTRUMENTO Interposição contra decisão que deferiu a tutela de urgência com determinação à ré a abstenção de locar ou ceder o imóvel com finalidade característica de hotelaria ou hospedaria, sob pena de multa diária de R\$ 1.000,00. Possibilidade de se determinar a antecipação dos efeitos da tutela determinada, diante da presença de elementos que evidenciam a probabilidade do direito e o perigo de dano ou risco ao resultado útil do processo, nos termos do artigo 294 e 300 do Código de Processo Civil de 2015. Observação com relação ao teto da incidência da multa (astreintes) em caso de eventual descumprimento da decisão. Decisão mantida, com observação. (TJSP; Agravo de Instrumento 2047686-61.2017.8.26.0000; Relator (a): Mario A. Silveira; Órgão Julgador: 33ª Câmara de Direito Privado; Foro de Rio Claro - 2ª. Vara Cível; j. 29/05/2017).

Ainda nesse mesmo sentido aplicou a lei o tribunal do Rio de Janeiro, impondo ao condômino a obrigação de cessar as atividades de locação do tipo hospedagem:

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.
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. (Apelação 0075033-03.2014.8.19.0001. Rel. Des. Fernando Cerqueira Chagas. j. 15/04/2015. Décima Primeira Câmara Cível).

Em Pernambuco, o tribunal seguiu o mesmo raciocínio:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. DIREITO PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. CONDOMÍNIO RESIDENCIAL. LOCAÇÃO POR TEMPORADA DE CÔMODOS EM APARTAMENTO. VIOLAÇÃO À CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO. EDIFÍCIO EXCLUSIVAMENTE RESIDENCIAL. USO NOCIVO DA PROPRIEDADE. UTILIZAÇÃO DO IMÓVEL DE MANEIRA PREJUDICIAL À SEGURANÇA, SOSSEGO E BEM ESTAR

DOS DEMAIS CONDÔMINOS. RECURSO A QUE SE NEGA PROVIMENTO.

1. Hipótese em que a ré/agravante promove a locação de cômodos de seu apartamento a pessoas estranhas ao condomínio por curto período de tempo (dias, semanas), mediante veiculação de anúncios e propagandas em sites da internet, com a alteração do nome do condomínio para "ART SUÍTES HOME BOA VIAGEM BEACH". Tal atividade denota prática nitidamente comercial, destinando o apartamento da agravante a espécie de hospedaria/albergue, o que é vedado pela convenção condominial, que atribui caráter exclusivamente residencial do edifício e veda a destinação diversa das suas unidades imobiliárias.
2. Nos termos do art. 1.333 do Código Civil, a convenção de condomínio é obrigatória a todos os titulares de unidades imobiliárias no edifício. Já o art. 1.336, IV, apregoa que é dever do condômino "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.
3. Presentes os requisitos do art. 273 do CPC/1973 (vigente à época da decisão agravada) autorizadores da concessão de tutela antecipada, quais sejam, a verossimilhança das alegações do condomínio autor/agravado, consubstanciada na demonstração da prática comercial semelhante à hotelaria realizada pela agravante e da existência de vedação na convenção condominial quanto à destinação não residencial aos apartamentos do edifício e à sua utilização nociva aos demais condôminos; bem como o risco de dano irreparável e de difícil reparação, verificado através do perigo à segurança, tranquilidade e bem estar dos demais condôminos do edifício, a exemplo do incidente já relatado nos autos envolvendo hóspedes e porteiro.
4. Recurso a que se nega provimento para manter a decisão interlocutória agravada, ressaltando-se que fica vedada a locação por temporada do imóvel da agravante nos moldes atualmente praticados (aluguel de cômodos separados no apartamento para pessoas estranhas ao condomínio, por curto período, em alta rotatividade), seja ela proveniente de publicidade veiculada

em sites da internet ou qualquer outro meio. (TJ-PE - AI 4295245 PE - 5ª Câmara Cível – j. 8/6/2016, Relator: José Fernandes).

Acórdão do Tribunal de Justiça do Paraná traz decisão diversa, ou seja, permite a locação:

TAXA DE LOCAÇÃO DE TEMPORADA. ILEGALIDADE E ABUSIVIDADE. TAXA CRIADA COM O ESPECÍFICO PROPÓSITO DE SER UMA "MEDIDA DE PREVENÇÃO PARA LOCAÇÕES DE TEMPORADA". AFRONTA AO DIREITO À PROPRIEDADE. POSSIBILIDADE DE LOCAÇÃO DO IMÓVEL PARA TEMPORADA. EXPRESSA PREVISÃO NA LEI DE LOCAÇÃO. AUSÊNCIA DE DEMONSTRAÇÃO DE USO INDEVIDO DO IMÓVEL. NÃO ESPECIFICAÇÃO DE CONDUTAS INDEVIDAS PELOS LOCATÁRIOS. (Apelação 13193025 PR, Relator: Guilherme Freire de Barros Teixeira, Data do Julgamento: 12/03/2018 – 8ª Câmara Cível, Data de Publicação: DJ: 1547 16/04/2015).

No agravo julgado no Rio de Janeiro o entendimento também seguiu pela permissão, pois no caso específico não havia comprovação de condutas indevidas pelos hóspedes:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE NÃO FAZER. CONDOMÍNIO. LOCAÇÃO POR TEMPORADA. DECISÃO QUE DEFERIU A TUTELA DE URGÊNCIA PARA DETERMINAR QUE A RÉ SE ABSTIVESSE DE LOCAR SEU IMÓVEL. INCONFORMISMO DA PARTE RÉ. POSSIBILIDADE. PROVIMENTO AO RECURSO. Cuida-se, na origem, de ação em que o agravado alega que a parte ré, ora agravante, estaria exercendo atividade de hotelaria dentro do condomínio, sendo que o regimento interno proibiria o uso da unidade residencial para fins comerciais. A locação por temporada encontra previsão legal no artigo 48 da Lei n.º 8.245/1991 e é aquela contratada por prazo não superior a 90 dias. Entre os direitos do proprietário, está o direito de usufruir o bem,

inclusive locando a terceiros, por temporada, não podendo tal direito ser limitado pela Convenção nem pelo Regimento Interno do Condomínio, sob pena de indevida interferência e restrição no direito exclusivo de propriedade do condômino sobre a sua unidade residencial. Dentre as prerrogativas dos titulares do domínio, insere-se a de locar, ou mesmo dar em comodato, bem imóvel. Repise-se, é vedada a locação comercial do imóvel em questão, mas não a locação por temporada, até porque, analisa-se a destinação do imóvel pelo fim que lhe é dado, que, no caso, é a moradia de turistas que visitam a cidade. Ademais, a parte agravada não comprovou o uso indevido do imóvel, não havendo especificação de condutas indevidas pelos locatários, tampouco qualquer situação inóspita criada no condomínio em função da locação do imóvel, ao contrário do alegado em contrarrazões. Com efeito, entendo que a decisão agravada merece reforma para permitir que a agravante possa locar a sua unidade. RECURSO A QUE SE DÁ PROVIMENTO. (TJRJ - AI 0066845-19.2017.8.19.0000 – RJ - 5ª Câmara Cível, rel. Des. André Ribeiro).

5- Das tentativas de regulamentar o uso

Numa análise mais ampla, o uso dos aplicativos tem um impacto ainda maior, pois a transferência do usuário da hospedagem tradicional, ou seja, dos hotéis para os condomínios impactam em queda de receita e consequentemente de impostos, o que termina afetando toda a cadeia que gira em torno das hospedagens, gerando problemas também às áreas de zoneamento do condomínio, pois alguns desses empreendimentos foram construídos em zonas exclusivamente residenciais.

Atentos a essa situação, alguns países¹⁷ e até o Brasil, a exemplo da cidade do Rio de Janeiro¹⁸, estão disciplinando o uso por meio das áreas de zoneamento, permitido, com restrição, ou simplesmente proibindo incondicionalmente a locação através dos aplicativos, pois nesse caso trata-se de proteção à cadeia produtiva em torno das hospedagens.

17 <https://www.airbnb.com.br/help/article/1379/responsible-hosting-in-the-united-kingdom>
<https://www.airbnb.com.br/help/article/891/miami--fl>

18 Decreto 29.881 de 18/09/2008 do Rio de Janeiro.

6- Conclusão:

Enfim, ao longo deste pequeno ensaio sobre a locação “atípica” através dos aplicativos foi possível chegar às seguintes conclusões:

- a) Se a atividade for considerada como locação, será permitida nos condomínios residenciais; se for considerada hospedagem, então haverá vedação;
- b) Há um legítimo conflito de direitos: da propriedade, da vizinhança e da função social da propriedade. O tema é bastante atual e polêmico, mas é justo que a exploração comercial de determinado condômino onere demasiadamente os demais com o ônus advindo dessa exploração?
- c) O direito de propriedade, no que concerne ao uso, à fruição e à disposição do imóvel, é restringido pela norma convencional. Dita norma, uma vez registrada em Cartório de Imóveis, adquire publicidade, passando a ser de conhecimento de todos (*erga omnes*). Nesse sentido, ninguém poderia alegar descumprimento da norma convencional por desconhecimento;
- d) Por outro lado, há situações em que para proibir é necessário provar no caso concreto que a locação está ferindo o direito de vizinhança, sobretudo a saúde, o sossego ou a segurança, o que é praticamente impossível face a velocidade das locações e o processamento das ações;
- e) Para aqueles condomínios que aderirem à novidade e permitirem essas locações, é relevante criar um critério mínimo a ser utilizado pelos aderentes e aprová-los em assembleia, mesmo considerando que o uso diverso do condomínio poderá ensejar demandas judiciais utilizando-se como fundamento a mudança de destinação do condomínio;

Diante de todo o exposto é fato que os aplicativos de locação são uma tendência mundial, assim como os demais aplicativos e recursos proporcionados pela tecnologia, e essa questão ainda não está pacificada, havendo julgados em ambos os sentidos, a favor e contrário ao seu uso.

Portanto, enquanto não há legislação expressa ou jurisprudência pacificada sobre o assunto é interessante que os condomínios realizem uma assembleia para discutir o tema, definindo se será permitido e sob quais circunstâncias, ou se será proibido.

Referências Bibliográficas

AirBNB-Miami 21 Zoning Code. Disponível em <
<https://www.airbnb.com.br/help/article/891/miami--fl>>. Acessado em 12 de julho de 2018.

AirBNB-Responsible hosting in the United Kingdom. Disponível em <<https://www.airbnb.com.br/help/article/1379/responsible-hosting-in-the-united-kingdom>>.

Acessado em 12 de julho de 2018.

BRASIL. Lei das Locações. Lei nº 8.245 de 18 de outubro de 1991. Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes, Brasília, DF, 1991.

BRASIL. Lei do Turismo. Lei nº 11.771 de 17 de setembro de 2008. Dispõe sobre a Política Nacional de Turismo. Brasília, DF, 2008.

BRASIL. Novo Código Civil. Lei nº 10.406 de 10 de janeiro de 2002. Aprova o novo código civil brasileiro. Brasília, DF, 2002.

CÂMARA, Hamilton Quirino. *Condomínio Edilício*. Manual Prático com Perguntas e Respostas. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2017.

ELIAS FILHO, Rubens Carmo. *Condomínio Edilício – Aspectos de Direito Material e Processual*. São Paulo: Atlas, 2015.

ELIAS FILHO, Rubens Carmo. Locação diária de imóveis. Disponível em <<http://www.aabic.com.br/clipping/exibMidia/?midia=4075>>. Acessado em 26 de março de 2018.

Gazeta do Povo. Airbnb causa guerra entre síndicos e moradores de condomínios. Disponível em <<http://www.gazetadopovo.com.br/vida-publica/justica-e-direito/airbnb-causa-guerra-entre-sindicos-e-moradores-de-condominios-9kro0bgfnrzypewp75qoqf9jo>>. Acessado em 26 de março de 2018.

PREFEITURA MUNICIPAL DO RIO DE JANEIRO. Decreto nº 29.881 de 18 de setembro de 2008. Consolida as Posturas da Cidade do Rio de Janeiro e dá outras providências. Rio de Janeiro: RJ, 2008.

REVISTA DOS TRIBUNAIS. São Paulo: Revista dos Tribunais, v. 87, n. 749, mar. 1998.