



ESCOLA DA MAGISTRATURA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO

LOCAÇÃO DE IMÓVEIS POR PRAZO EXÍGUO NOS CONDOMÍNIOS EDILÍCIOS: A
NOVA REALIDADE DA LOCAÇÃO POR PLATAFORMAS DIGITAIS

Irene Bogado Diniz

Rio de Janeiro
2018

IRENE BOGADO DINIZ

LOCAÇÃO DE IMÓVEIS POR PRAZO EXÍGUO NOS CONDOMÍNIOS EDILÍCIOS: A
NOVA REALIDADE DA LOCAÇÃO POR PLATAFORMAS DIGITAIS

Artigo científico apresentado como exigência
para a conclusão de Curso de Pós-Graduação
Latu Sensu da Escola de Magistratura do
Estado do Rio de Janeiro.

Professores Orientadores:

Mônica C. F. Areal

Néli L. C. Fetzner

Nelson C. Tavares Junior

Rio de Janeiro
2018

LOCAÇÃO DE IMÓVEIS POR PRAZO EXÍGUO NOS CONDOMÍNIOS EDILÍCIOS: A NOVA REALIDADE DA LOCAÇÃO POR PLATAFORMAS DIGITAIS

Irene Bogado Diniz

Graduada em Direito pela Universidade Federal do Rio de Janeiro. Advogada.

Resumo – O presente artigo pretende analisar o conflito entre as locações por prazo exíguo realizadas por meio de plataformas digitais das unidades autônomas e o Condomínio Edilício, abordando a natureza jurídica dessa nova forma de locação, bem como explorando os argumentos usados pelos Condomínios Edilícios para vedar tais locações, seja pela convenção, seja pela teoria da pluralidade de direitos limitados.

Palavra-Chave – Direito Civil. Locações. Condomínio Edilício.

Sumário – Introdução. 1. A natureza jurídica das negociações de imóveis por prazo exíguo 2. Sobre a possibilidade de alteração da convenção do condomínio edilício para coibir as locações por prazo exíguo. 3. Sobre a limitação da propriedade exclusiva do condômino nos condomínios edilícios. Conclusão. Referências.

INTRODUÇÃO

O presente artigo visa a analisar o fenômeno da negociação de ocupação por prazo exíguo de imóveis integrantes de condomínios edilícios através de plataformas digitais específicas, como Airbnb e olx.com. Como toda nova realidade social, essas transações têm gerado uma série de conflitos entre o proprietário e o condomínio edilício em que se encontra o imóvel, repercutindo, assim, no meio jurídico.

O objetivo do presente trabalho é estabelecer premissas para a resolução dos conflitos entre os proprietários de imóveis que pretendem deles dispor por curto período pelas plataformas digitais e os condomínios edilícios. Atualmente, não há muitos trabalhos acerca do tema, mas entre os poucos existentes há vasta divergência que deve ser confrontada a fim de se buscar uniformização do tema em sede doutrinária e jurisprudência trazendo segurança jurídica aos envolvidos em tais conflitos.

Hodiernamente, as redes sociais e os aplicativos promoveram a ascensão de uma economia colaborativa que, por sua vez, tem eliminado barreiras através de espaços compartilhados em que um indivíduo pode anunciar determinado bem ou serviço, ao mesmo tempo que outro, em necessidade daquele mesmo bem ou serviço, pode adquiri-la sem a presença de intermediários.

No caso específico das locações, determinadas plataformas, tais como o Airbnb e a booking.com, permitem que os proprietários anunciem seus imóveis para locação sem grande esforço. Basta o anúncio do imóvel com sua descrição, as condições para o negócio e fotos. Por sua vez, os eventuais locatários interessados podem buscar pelo imóvel que mais lhes convenha e atenda seus interesses através da plataforma digital. Tudo isso com um custo consideravelmente mais baixo que o exigido pelas administradoras de imóveis e imobiliárias como intermediárias.

Com o crescimento dessa prática surgiram novos conflitos, cuja solução ainda não é pacificada, seja na doutrina, seja na jurisprudência. Dentre estes, destaca-se o relacionado a possibilidade de o proprietário realizar esse negócio jurídico quando o seu imóvel integrar um condomínio edilício.

Na negociação pelas plataformas digitais, na maioria das vezes, o proprietário e o terceiro sequer travam contato físico durante a tratativa. Além disso, o terceiro contrata o imóvel por prazo exíguo, em regra, por diária ou semanalmente.

Essa nova realidade implica em significativa mudança no cotidiano de um condomínio edilício que passará a ter um desconhecido, que não é condômino, compartilhando as partes comuns do prédio. Não só isso, nesses negócios nas plataformas digitais, não raro, há uma transitoriedade que impossibilita a criação de laços e relação de confiança, o que poderá gerar insegurança aos demais condôminos.

Há assim evidente diferença entre essa espécie de negociação e os alugueis residenciais, os quais se tem uma locação duradoura, de modo que o locatário se torne conhecido para os demais condôminos e até crie laços com estes.

Em razão disso, alguns condomínios edilícios optaram por vedar tais negociações, criando-se um embate os condomínios e os proprietários, sendo certo que a matéria ainda não é pacificada.

O presente trabalho busca analisar essa nova realidade dos imóveis urbanos e, a partir da confrontação da divergência existente, estabelecer parâmetros e diretrizes a serem aplicados nessas negociações quando realizadas sobre imóveis que integrem um condomínio edilício.

Sendo assim, logo no primeiro capítulo, é abordada a divergência existente quanto à natureza dessa nova espécie de negociação se é uma locação ou um contrato de hospedagem, o que é relevante para estabelecer o regime jurídico aplicável.

Por sua vez, o segundo capítulo analisa a possibilidade do condomínio edilício vedar em sua convenção condominial tais transações pelo proprietário da unidade autônoma, o que se dará a partir da votação em assembleia do condomínio.

Já o terceiro capítulo faz a análise da possibilidade de vedação ao proprietário particular de realizar essas espécies de negociações a partir da limitação ao seu exercício do direito da propriedade, abordando a teoria da pluralidade dos direitos limitados.

A pesquisa baseou-se no método hipotético-dedutivo, uma vez que o pesquisador pretendeu eleger um conjunto de proposições hipotéticas, as quais acredita serem viáveis e adequadas para analisar o objeto da pesquisa, com o dito de comprová-las ou rejeitá-las argumentativamente.

Para tanto, a abordagem do objeto desta pesquisa jurídica é necessariamente qualitativa, porquanto o pesquisador pretendeu se valer da bibliografia pertinente à temática em foco, composta por doutrina, legislação e jurisprudência, para sustentar a tese.

1. A NATUREZA JURÍDICA DAS NEGOCIAÇÕES DE IMÓVEIS POR PRAZO EXÍGUO

Uma nova forma de negociação para uso e gozo de imóvel por terceiros surgiu com o advento de plataformas digitais por sites e aplicativos que permitem ao proprietário do imóvel oferta-lo para que outros dele desfrutem por um determinado prazo sem a intermediação de locadoras ou agências imobiliárias.

Uma das características dessa nova forma de negócio jurídico é que não há limite mínimo no prazo da negociação, ou seja, é possível convencionar o uso do imóvel por apenas um dia, tal qual uma diária de hotel, ou por apenas uma semana. E, na prática, o que se verifica é que, em regra, essas negociações têm prazo exíguo.

Considerando essa particularidade do negócio jurídico em comento, surgiu uma divergência na doutrina e jurisprudência sobre a sua natureza jurídica. Em que pese a maioria entenda se tratar de negócio jurídico que melhor se adequa à figura da locação por temporada, não a desnaturando o fato de ocorrer por um dia ou uma semana, há uma parcela da doutrina que entende que, em verdade, esses contratos revelam características e elementos dos contratos de hospedagem.

A definição da natureza jurídica desse negócio jurídico é essencial uma vez que servirá de ponto de partida para se determinar o regime jurídico aplicável: o regime das locações, reguladas pela Lei nº 8.245/91, ou o regime dos contratos de hospedagem, regulados pela Lei nº 11.771/08.

A locação de imóvel urbano, contrato em espécie regulado pela Lei nº 8.245/91, é conceituada pelo festejado professor Sylvio Capanema¹ como “o contrato pelo qual alguém, a quem chamamos de locador, se obriga a ceder a outrem, a quem denominamos locatário ou inquilino, o uso ou gozo do imóvel urbano, por certo tempo determinado, ou não, mediante remuneração”.

A locação de imóvel urbano divide-se em três espécies: a) locação residencial; b) locação por temporada; e c) locação não residencial. No presente artigo, interessa a espécie da locação por temporada, prevista no artigo 48 da Lei nº 8.245/91, que possui apenas um requisito para a sua realização entre as partes: que tenha prazo determinado inferior à 90 (noventa) dias.

O *caput* do citado artigo traz uma série de motivos que podem ensejar a contratação de locação por prazo inferior a 90 (noventa) dias, quais sejam: turismo, realização de cursos, tratamento de saúde etc. A melhor doutrina entende que esse rol é meramente exemplificativo, de modo que, atualmente, o único requisito para o contrato de locação por temporada é o seu prazo inferior a 90 (noventa) dias.

Observa-se, portanto, que não há na lei previsão de prazo mínimo para a locação por temporada, mas sim o prazo máximo. Com isso, poder-se-ia dizer que as negociações por plataformas digitais, objeto de estudo do presente artigo, se amoldariam à espécie de contrato de locação por temporada.

Essa parece ser a opinião do já citado professor Sylvio Capanema²:

Existem hoje empresas que oferecem, pela internet ou outros meios de comunicação virtual, locação de imóveis que seus proprietários a elas entregam, para este fim. A maioria dessas unidades é mobiliada e oferecida para pequenos períodos de ocupação, o que se assemelha à atividade hoteleira, mas com ela não se confunde. Esses sistemas cada vez mais se desenvolvem, alcançando todo o mundo, e trazem enormes vantagens práticas para os pretendentes à locação, que não precisam se deslocar fisicamente para escolher o imóvel que melhor atenda à sua necessidade, como ocorria no passado. Hoje, é possível consultar pela internet todos os imóveis que estão oferecidos para locação, temporária ou não.

Por outro lado, há quem entenda, como o advogado Rodrigo Karpat³, que essas negociações de uso e gozo dos imóveis por prazo exíguo configurar-se-iam em prática comercial, adequando-se, portanto, a um contrato de hospedagem e não de locação de imóvel urbano.

¹DE SOUZA, Sylvio Capanema. *A Lei do Inquilinato Comentada*. Rio de Janeiro: Forense, 2017, p. 12.

²Ibid, p.221-222.

³KARPAT, Rodrigo. *O AirBnB e os condomínios residenciais*. Disponível em: <<https://www.sindiconet.com.br/informese/o-airbnb-e-os-condominios-residenciais-colunistas-rodrigo-karpat>>. Acesso em: 18 mar. 2018.

O supracitado advogado⁴ sustenta, por exemplo, que a locação por diária em condomínios edilícios que possuem estrutura de salão de festa, garagem, área de lazer e portaria assemelha-se a atividade de hospedagem. Isso porque a portaria, não raro, libera as chaves e o acesso às áreas comuns, dão orientações de destinos e comércios locais, ou seja, atuam tal como uma recepção de um hotel.

Para Karpat, essas negociações por plataformas digitais, em regra, abrangem outros serviços adicionais tais como limpeza e mobília que fazem com que elas se encaixem às particularidades do contrato de hospedagem regulado pela Lei nº 11.771/08, afastando-se da finalidade de uma locação.

O artigo 23 da Lei nº 11.771/08 determina que se considerem como de hospedagem aqueles contratos em que sejam ofertados, além do alojamento temporário (aspecto que também tem a locação por temporada), outros serviços necessários aos usuários, o qual a lei convencionou chamar de serviços de hospedagem.

A controvérsia cinge-se, portanto, em determinar se os eventuais serviços disponibilizados ao indivíduo que negocie o uso e gozo do imóvel, como os já mencionados serviços de limpeza, orientações pela portaria etc, podem ser considerados serviços de hospedagem.

Entendemos que, em regra, esses serviços não são suficientes para caracterizar a negociação por plataformas digitais como espécie de contrato de hospedagem. Com efeito, não há obrigatoriedade da prestação desses serviços nos contratos de locação por temporada realizados nos aplicativos e sites, tratam-se de mera liberalidade do proprietário do imóvel e/ou da portaria. Diferente é o caso do contrato de hospedagem em que tais serviços são regra e indispensáveis ao negócio jurídico.

Do estudo da esparsa jurisprudência sobre o tema, contudo, observa-se casos específicos em que o fornecimento desses serviços e a própria postura adotada pelo proprietário denotam um forte caráter comercial, assemelhando-se a negociação a um contrato de hospedagem e não de locação.

Com efeito, em caso julgado pelo Tribunal de Justiça do Estado de Pernambuco⁵, o proprietário ao anunciar o seu imóvel, trocava o nome do condomínio edilício para outro mais chamativo, o que foi entendido como prova de prática comercial. Já o Tribunal de Justiça do

⁴Ibid.

⁵BRASIL. Tribunal de Justiça do Estado de Pernambuco. *Agravo de Instrumento nº 4295245*. Relator: José Fernandes. Disponível em: <<https://tj-pe.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/366120927/agravo-de-instrumento-ai-4295245-pe>>. Acesso em: 18 set. 2018.

Estado Rio de Janeiro julgou uma situação em que o proprietário do imóvel aliciava hóspedes do hotel ao lado⁶, bem como também se deparou com situação em que o proprietário contratava uma pessoa para receber os locatários e zelar o imóvel⁷, ambas foram consideradas como hipóteses de contrato de hospedagem.

Em que pese a existência de casos como os supracitados em que a negociação assumiu caráter de contrato de hospedagem, fato é que a mera disponibilização do imóvel para uso e gozo por prazo exíguo em plataforma digital não configura, por si só, um contrato de hospedagem.

Portanto, é de se concluir que em regra essas negociações realizadas em plataformas digitais específicas, como Airbnb e olx.com, são espécies de contrato de locação por temporada, submetendo-se ao regime jurídico da Lei nº 8.245/91. Contudo, em alguns casos verifica-se a prática comercial, que afasta o caráter locatício da negociação, existindo, em verdade contrato de hospedagem. Assim, deverá ser feita a análise casuística para se verificar caso a caso.

2. SOBRE A POSSIBILIDADE DE ALTERAÇÃO DA CONVENÇÃO DO CONDOMÍNIO EDILÍCIO PARA COIBIR AS LOCAÇÕES POR PRAZO EXÍGUO

Uma vez assentado que o negócio jurídico firmado entre particulares por meio de plataformas digitais tais como Airbnb e booking.com, em regra é uma locação por temporada com a característica peculiar de ocorrer por prazo exíguo (diárias, finais de semana etc), o presente artigo passa a analisar a situação dessas locações quando o imóvel se encontrar dentro de um condomínio edilício, a partir da seguinte pergunta: a convenção do condomínio poderá vedar tal prática? A resposta é controvertida.

O condomínio edilício é distinto do condomínio ordinário em que se tem uma propriedade comum entre os coproprietários. Como bem explicam os doutrinadores Christiano Chaves e Nelson Rosenvald⁸:

há diferenças marcantes entre o condomínio comum e o condomínio edilício. No condomínio geral instaura-se unicamente o regime da propriedade comum, restando

⁶BRASIL. Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro. *Apelação Cível nº 0001674-17.2010.8.19.0209*. Relator: José Carlos Varanda dos Santos. Disponível em: <<http://www1.tjrj.jus.br/gedcacheweb/default.aspx?UZIP=1&GEDID=000403000A1355FF51B73F7FE27AD6A2D58CC50360465E0A&USER=>>>. Acesso em: 15 set. 2018.

⁷BRASIL. Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro. *Apelação Cível nº 0268889-92.2015.8.19.0001*. Relator: Edson Vasconcelos. Disponível em: <<http://www1.tjrj.jus.br/gedcacheweb/default.aspx?UZIP=1&GEDID=00040AFF00E5D03D01EBC6B511547A09274EC5053C392155&USER=>>>. Acesso em: 15 set. 2018.

⁸FARIA, Christiano Chaves de. ROSENVALD, Nelson. *Curso de direito civil: direitos reais*. 14 ed. rev., ampl. e atual. Salvador: JusPodivm, 2018, p. 766.

ausente a propriedade individual. No condomínio edilício, ao reverso, os condôminos consideram-se, ao mesmo tempo, titulares exclusivos de unidades autônomas (proprietários individuais sobre partes exclusivas) e cotitulares das partes comuns. O condomínio edilício, assim, absorve dois regimes: o regime do condomínio, em que as normas do condomínio geral têm caráter supletivo, e o regime de propriedade exclusiva.

No condomínio edilício, além da titularidade de sua unidade imobiliária autônoma, o condômino fará jus às áreas comuns e indivisíveis, as quais exerce sua copropriedade ao lado dos demais condôminos.

A convivência comum intrínseca aos condomínios edilícios, justamente pela existência de uma comunhão de propriedades sob determinadas áreas, cujo uso é imprescindível para o exercício da propriedade individual sobre as unidades autônomas, gera, por óbvio, atritos e conflitos. Com isso, demanda-se a constituição de um regramento interno próprio àquele condomínio edilício para evitar os problemas decorrentes dessa vizinhança próxima. Essa norma interna dos condomínios edilícios é denominada convenção do condomínio ou convenção condominial.

Sobre a questão, o insigne doutrinador Caio Mário da Silva Pereira⁹ afirma que:

[...] os problemas decorrentes da vizinhança próxima, a necessidade de regulamentar o comportamento dos que se utilizam dos apartamentos e usam as partes comuns, o resguardo do patrimônio coletivo, a imprescindibilidade de se coibir a conduta desrespeitosa aos direitos recíprocos dos coproprietários, a desconformidade de padrões de educação destes, a conveniência de se estabelecer um regime harmônico de relações que elimine ou reduza ao mínimo as zonas de atrito implicam a instituição de um *estatuto disciplinar* das relações internas dos condôminos, ou *convenção* do condomínio.

Quanto à regulamentação da vida no condomínio edilício, Caio Mário¹⁰ defende que cabe à lei apenas instituir padrões legais mínimos, ou seja, um complexo de normas mínimas de comportamento que constituirá um *standard* de deveres. Isso porque a lei não é suficiente para regulamentar todos aspectos da vida interna dos condomínios edilícios, até mesmo porque a tendência é que cada um terá demandas peculiares a sua própria realidade que deverão ser reguladas pela convenção condominial que irá estatuir “restrições à liberdade de cada um, em benefício da coletividade [...]”¹¹.

Haverá assim a convivência pacífica entre as normas oriundas da lei propriamente dita, válidas para todos os condomínios edilícios, e aquelas criadas especificamente àquela

⁹PEREIRA, Caio Mário da Silva. *Condomínio e Incorporações*. 13. ed. Atualização: Sylvio Capanema de Souza, Melhim Namem Chalhub. Rio de Janeiro: Forense, 2018, p. 95.

¹⁰Ibid.

¹¹Ibid., p. 98.

convenção do condomínio, cujo âmbito de aplicação será interno, vinculando a todos os condôminos e quem quer que venha a usar e transitar pelo condomínio edilício.

De fato, as regras da convenção condominial são aplicáveis a todos, direta ou indiretamente a ela subordinados, independente do ingresso em caráter transitório ou permanente nas dependências físicas do edifício.

Por ora, inexistente lei específica a respeito das locações por prazo exíguo das unidades autônomas dos condomínios edilícios, resta, portanto, analisar se a convenção condominial poderá disciplinar o assunto.

Conforme sustenta Caio Mário¹², a convenção do condomínio visa suprir a falta de disposições legais sobre as condições peculiares de cada condomínio edilício. Os condôminos, considerando as suas necessidades específicas, irão determinar o que a sua convenção irá regulamentar, observando as exigências legais dos artigos 1.332¹³ e 1.334¹⁴ do Código Civil de 2002. Assim, num primeiro momento, não se vislumbra óbice à regulamentação da locação por prazo exíguo na convenção condominial.

O problema maior sobre a questão refere-se ao enquadramento da nova cláusula da convenção que limitará a locação por prazo exíguo: se ela é uma mera alteração da convenção, ou se é mudança da destinação da unidade imobiliária.

Conforme se decida por uma ou outra, tem-se como consequência a alteração substancial do quórum necessário para que se promova a inserção da vedação na convenção condominial.

O art. 1.351 do Código Civil¹⁵ determina o quórum de 2/3 dos condôminos para se alterar a convenção condominial, mas ressalva que se essa versar sobre a destinação do edifício ou da unidade imobiliária o quórum passa a ser de unanimidade dos condôminos.

¹²Ibid., p.96.

¹³Art. 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: I - a discriminação e individualização das unidades de propriedade exclusiva, estremadas uma das outras e das partes comuns; II - a determinação da fração ideal atribuída a cada unidade, relativamente ao terreno e partes comuns; III - o fim a que as unidades se destinam.

¹⁴Art. 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.

¹⁵Art. 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.

Convém salientar, ainda, que é possível que a convenção condominial preveja quórum diferente ao da disposição legal, hipótese em que prevalecerá o quórum específico daquele condomínio edilício.

A vedação da locação por prazo exíguo configura uma intervenção no uso dado à unidade imobiliária autônoma, de modo que se amolda, ao que tudo indica, na hipótese de modificação da destinação dada à unidade imobiliária, submetendo-se ao quórum da unanimidade dos condôminos.

Ocorre que, sob o viés prático, a tendência é que exista pelo menos um condômino que pretende alugar seu imóvel nos moldes da locação por prazo exíguo, de modo que bastaria o voto contrário deste para, em tese, se obstar a proibição almejada pelo resto dos condôminos.

A exigência legal da unanimidade não pode servir de valhacouto para que o condômino dissidente faça prevalecer seu interesse individual sobre a coletividade, sob pena de se desvirtuar a própria copropriedade dos condôminos.

Desse modo, mesmo que se entenda pela exigência da unanimidade dos condôminos para a alteração da convenção, a solução que melhor se adequa a exegese do ordenamento jurídico brasileiro é a desconsideração desse único voto contrário, salvaguardando-se a vontade da ampla maioria da coletividade dos condôminos.

Imprescindível destacar que esse entendimento não vai de encontro às normas edilícias, tampouco configuraria em abuso ou ilegalidade. Se assim fosse, não existira a possibilidade de retirada do sócio antissocial, cuja prática tem sido reconhecida pelos Tribunais pátrios como meio de se resguardar o próprio condomínio edilício.

3. SOBRE A LIMITAÇÃO DA PROPRIEDADE EXCLUSIVA DO CONDÔMINO NOS CONDOMÍNIOS EDÍLIÇOS

Ultrapassada a questão da possibilidade da convenção do condomínio vedar a locação da unidade autônoma do condômino por prazo exíguo em plataformas digitais, é necessário analisar a questão sob a ótica do direito de propriedade individual do condômino e verificar se este direito comporta limitações.

Como esclarecido nos capítulos anteriores, o condomínio edilício, diferente do condomínio ordinário, caracteriza-se por ser composto por duas espécies de propriedade: uma propriedade exclusiva exercida sobre as unidades autônomas que compõe a construção e uma propriedade comum (condomínio ordinário, por excelência) de determinadas áreas que é exercida em conjunto com os outros proprietários das demais unidades autônomas. O

condômino, portanto, é titular de um direito complexo denominado por Caio Mário da Silva Pereira de propriedade horizontal¹⁶.

Em regra, o proprietário poderá usar, gozar e dispor da sua unidade autônoma como bem lhe convir, por força do art. 1.228 do Código Civil¹⁷. Nada obstante, o §1º do referido artigo¹⁸ exige que essa propriedade seja exercida conforme os seus fins sociais e econômicos impondo, assim, uma limitação ao exercício desse direito.

Trata-se de desdobramento do fenômeno chamado por Caio Mário da Silva Pereira¹⁹ de “socialização do direito” em que se passou a admitir limitações ao exercício da propriedade privada em reflexo a uma despatrimonialização do direito.

Nesse sentido, a Constituição Federal de 1988 em seu artigo 5º trouxe no seu inciso XXII²⁰ o direito fundamental da propriedade, mas logo no inciso seguinte condicionou o exercício desse direito ao respeito da função social da propriedade²¹.

Em consequência dessa nova interpretação dada ao direito de propriedade, no âmbito dos condomínios edilícios, o proprietário, além de se submeter à função social de sua propriedade sobre a unidade autônoma, sofre restrições ao exercício do seu direito individual em prol da coletividade a qual integra.

Tanto assim que o artigo 1.336, IV do Código Civil²² prevê, genericamente, que é seu dever “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”. A referida norma é ampla com o claro intuito de abrigar variadas situações em favor da coletividade face ao proprietário.

Em razão da pluralidade de direitos autônomos que constituem o condomínio edilício, criou-se a denominada teoria da pluralidade dos direitos limitados pela qual se entende que o interesse coletivo decorrente da coletividade dos direitos autônomos prevalece sobre o exercício do direito de propriedade individual.

¹⁶PEREIRA, op. cit., p. 35.

¹⁷Art. 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.

¹⁸§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.

¹⁹PEREIRA, op. cit., p. 9.

²⁰Art. 5º. (...) XXII - é garantido o direito de propriedade;

²¹Art. 5º. (...) XXIII - a propriedade atenderá a sua função social;

²²Art. 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.

Quer dizer que o proprietário da unidade autônoma é livre no exercício do seu direito, podendo alugar o imóvel, por exemplo, desde que não cause perturbação aos demais proprietários que compõem a coletividade do condomínio.

Com base em tal teoria, o Superior Tribunal de Justiça reconheceu o direito da coletividade de condôminos, em Assembleia Geral Extraordinária, regularem o uso de vagas de garagem por ocasião do julgamento do Recurso Especial nº 309.802 – RJ da relatoria da Ministra Nancy Andrighi²³.

E com fundamento em tal precedente, o Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro têm reconhecido o direito do condomínio edifício restringir o exercício do direito de propriedade do condômino sobre sua unidade autônoma para exigir que a unidade não seja alugada por plataformas digitais por prazos exíguos.

Com efeito, por ocasião do julgamento da Apelação Cível nº 0486825-49.2015.8.19.0001²⁴, o referido Tribunal de Justiça reconheceu a possibilidade de a assembleia do condomínio restringir o prazo mínimo para o contrato de aluguel por temporada e limitar a habitação de pessoas por unidade com base na teoria da pluralidade dos direitos limitados.

No referido julgado, o Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro ressaltou que o direito de propriedade não é mais considerado absoluto, comportando, assim, limitações, dentre elas aquela oriunda da supremacia do interesse coletivo dos condôminos em geral diante do direito individual de cada condômino, o qual se convenceu chamar de teoria da pluralidade dos direitos limitados.

Ao mencionar a citada teoria, o Tribunal de Justiça, na ementa do julgamento supracitado, explicou²⁵ que:

[...] trata-se de limitação ao exercício do direito de propriedade em função da supremacia do interesse coletivo daquela coletividade. O proprietário tem todo direito em emprestar, ceder, alugar, alugar por temporada, ou seja, exercer livremente seu direito sobre o bem, escolhendo como deseja ocupá-lo. O que não pode é causar perturbação, desassossego, insegurança aos demais condôminos. Portanto, em função das múltiplas propriedades dentro do condomínio existe limite entre o exercício do direito de propriedade individual e o interesse coletivo.

Também foi reconhecida a possibilidade de limitação das locações por prazos exíguos, após a devida deliberação pela maioria dos condôminos, pelo Tribunal de Justiça do Estado do

²³BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. *Recurso Especial nº 309.802*. Relator: Nancy Andrighi. Disponível em: <https://ww2.stj.jus.br/processo/revista/documento/mediado/?componente=IMG&sequencial=51707&num_registro=200100294251&data=20010625&formato=PDF>. Acesso em: 18 set. 2018.

²⁴BRASIL. Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro. *Apelação Cível nº 0486825-49.2015.8.19.0001*. Relator: Juarez Fernandes Folhes. Disponível em: <<http://www1.tjrj.jus.br/gedcacheweb/default.aspx?UZIP=1&GEDID=00046BC52AEDCA4FF1E9FEEA1BDC823F9FEFC5062C023603>>. Acesso em: 18 set. 2018.

²⁵Ibid.

Rio de Janeiro no julgamento da Apelação Cível nº 0075033-03.2014.8.19.0001²⁶, em que se usou como fundamento, dentre outros argumentos, a possibilidade de restrição ao direito da propriedade com base na teoria da pluralidade dos direitos limitados.

Os julgados anteriormente citados demonstram que a coletividade do condomínio edilício poderá vedar a locação por prazo exíguos, com a alteração da convenção do condomínio, por força da teoria da pluralidade dos direitos limitados.

Como dito anteriormente, a exigência de que a vedação seja obtida a partir da unanimidade dos proprietários faz com que um único indivíduo consiga fazer prevalecer a sua vontade a partir de seu voto contrário. Ter-se-ia, em tais casos, a supremacia do direito individual frente ao direito coletivo o que vai de encontro à exegese do direito civil brasileiro que tem como um dos seus princípios norteadores o princípio da socialidade²⁷.

Sendo assim, a teoria da pluralidade dos direitos limitados surge como meio de legitimar a supremacia do interesse coletivo dos condôminos sobre o interesse individual daquele condômino que pretende praticar a locação por temporada por prazo exíguo.

CONCLUSÃO

O elemento central da presente pesquisa é a controvérsia entre os proprietários das unidades autônomas e o condomínio edilício quanto a possibilidade de alugar o imóvel particular por prazos exíguos (diárias, fins de semana, feriados etc) quando este integra um condomínio edilício.

De início, ficou assentado que a espécie de contratação, em regra, é de uma locação por temporada, cuja característica principal é o seu curto prazo. Deverá, contudo, ser analisado caso a caso, pois na jurisprudência pesquisada, constatou-se situações em que o contrato, em verdade, revelou-se um contrato de hotelaria e não de locação, verificando-se uma postura comercial por parte do proprietário da unidade autônomas. Esses casos, portanto, não são objeto principal da presente pesquisa.

Considerando que o mero fato da locação se dar por diária ou por fim de semana não é suficiente para afastar a natureza de locação por temporada de tais contratações, fez-se necessário analisar se o condomínio edilício poderá vedar em sua convenção condominial essas locações específicas das unidades autônomas.

²⁶BRASIL. Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro. *Apelação Cível nº 0075033-03.2014.8.19.0001*. Relator: Fernando Cerqueira Chagas. Disponível em: < <http://www1.tjrj.jus.br/gedcacheweb/default.aspx?UZIP=1&GEDID=000487BAD227D20CAF781C576170851F62AAC5035D240B04>>. Acesso em: 18 set. 2018.

²⁷Pelo princípio da socialidade, prevalecem os direitos coletivos sobre os individuais.

Após a análise dos dispositivos legais atinentes aos direitos dos condôminos e a abrangência da convenção condominial, verificou-se que é possível a vedação da locação por prazo exíguo pela convenção condominial, mas para tanto seria necessária aprovação em assembleia do condomínio, com a votação unânime dos condôminos.

Considerando que quando há tais conflitos há pelo menos um dos condôminos que discorda da alteração (a princípio o próprio condômino quem realiza tais locações exíguas), levantou-se que a hipótese de que o minoritário não pode submeter o interesse da coletividade ao seu interesse individual.

Com isso, adentrou-se na seara dos limites do direito da propriedade que hoje em dia admite restrições ligadas a sua função social e aos interesses da coletividade. Nesse contexto, sobressai-se a teoria da pluralidade dos direitos limitados em que se insere o condomínio edilício que permite à coletividade condominial vedar prática que seja por eles considerada nociva ou contrária aos seus interesses, dentre elas a locação por prazo exíguo.

A própria constituição de um condomínio edilício pressupõe a convivência entre interesses individuais e coletivos, tendo em vista que é composto por partes comuns entre os condôminos que sobre elas exercem uma propriedade condominial, bem como por unidades autônomas em que cada condômino é seu proprietário particular.

Sendo assim, pela teoria da pluralidade dos direitos limitados o condômino que aluga sua unidade autônoma por prazos exíguos pode ser compelido, seja por deliberação da maioria dos condôminos, seja por decisão judicial, a se abster de tal prática com base no interesse coletivo do condomínio edilício se comprovado que essa prática se demonstra prejudicial ao sossego dos demais condôminos.

Considerando todas as óticas abordadas pelo presente artigo, é de se concluir que o direito de propriedade do condômino sobre sua unidade autônoma não pode prevalecer sobre o interesse coletivo do condomínio edilício.

O condomínio edilício tem como característica principal a solidariedade e comunhão de interesse entre seus condôminos e existindo comportamento que não se adeque a essa coletividade não deve esse prevalecer, sob pena da vontade individual sobrepujar ao próprio condomínio edilício.

O ordenamento brasileiro hodierno funda-se na solidariedade e, por conseguinte, direitos patrimoniais antes tidos como absolutos, como a propriedade particular, passaram a admitir limitações.

É de se pontuar ainda que o proprietário, ao adquirir uma unidade autônoma inserida num condomínio edilício, sabe, desde o início, que terá o ônus de se submeter à coletividade,

em prol dos benefícios que o condomínio edilício traz a sua propriedade particular, dentre elas a maior segurança proporcionada pelo condomínio através da contratação de porteiros, os serviços de limpeza e jardinagem, a divisão de custos de manutenção etc.

Portanto, entende-se como totalmente possível a vedação, pelos condomínios edilícios, da locação das unidades autônomas por prazos exíguos, seja judicialmente, seja na sua convenção condominial após deliberação da maioria, tendo em vista a supremacia do interesse coletivo sobre o individual que é intrínseca ao próprio condomínio edilício.

REFERÊNCIAS

BRASIL. *Código Civil*. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/L10406.htm>. Acesso em: 17 mar. 2018

_____. *Constituição da República Federativa do Brasil*. Disponível em: <www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constitui%C3%A7ao.htm>. Acesso em: 17 mar. 2018.

_____. *Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991*. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/CCivil_03/leis/L8245.htm>. Acesso em: 17 mar. 2018.

_____. Superior Tribunal de Justiça. *Recurso Especial nº 309.802*. Relator: Nancy Andrighi. Disponível em: <https://ww2.stj.jus.br/processo/revista/documento/mediado/?componente=IMG&sequencial=51707&num_registro=200100294251&data=20010625&formato=PDF>. Acesso em: 18 set. 2018.

_____. Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro. *Apelação Cível nº 0486825-49.2015.8.19.0001*. Relator: Des. Juarez Fernandes Folhes. Disponível em: <<http://www1.tjrj.jus.br/gedcacheweb/default.aspx?UZIP=1&GEDID=00046BC52AEDCA4FF1E9FEEA1BDC823F9FEFC5062C023603>>. Acesso em 18 mar. 2018.

_____. Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro. *Apelação Cível nº 0006328-47.2010.8.19.0209*. Relator: Cláudio Luiz Braga Dell'orto. Disponível em: <<http://www1.tjrj.jus.br/gedcacheweb/default.aspx?UZIP=1&GEDID=0004245A73EF4AC5913461E6F567268D2E02C503395C1E43>>. Acesso em 18 mar. 2018.

_____. Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro. *Apelação Cível nº 0075033-03.2014.8.19.0001*. Relator: Fernando Cerqueira Chagas. Disponível em: <<http://www1.tjrj.jus.br/gedcacheweb/default.aspx?UZIP=1&GEDID=000487BAD227D20CAF781C576170851F62AAC5035D240B04>>. Acesso em: 18 set. 2018.

_____. Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro. *Apelação Cível nº 0001674-17.2010.8.19.0209*. Relator: José Carlos Varanda dos Santos. Disponível em: <<http://www1.tjrj.jus.br/gedcacheweb/default.aspx?UZIP=1&GEDID=000403000A1355FF51B73F7FE27AD6A2D58CC50360465E0A&USER=>>>. Acesso em: 15 set. 2018.

_____. Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro. *Apelação Cível nº 0268889-92.2015.8.19.0001*. Relator: Edson Vasconcelos. Disponível em:

<<http://www1.tjrj.jus.br/gedcacheweb/default.aspx?UZIP=1&GEDID=00040AFF00E5D03D01EBC6B511547A09274EC5053C392155&USER=>>. Acesso em: 15 set. 2018.

_____. Tribunal de Justiça do Estado de Pernambuco. *Agravo de Instrumento nº 4295245*. Relator: José Fernandes. Disponível em: <<https://tj-pe.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/366120927/agravo-de-instrumento-ai-4295245-pe>>. Acesso em: 18 set. 2018.

CAMELLO, Rogério. *A locação por temporada através dos aplicativos x normas condominiais – conflitos*. Disponível em: <<https://www.migalhas.com.br/arquivos/2018/8/art20180830-07.pdf>>. Acesso em 13 set. 2018.

DALLABRIDA, Dayana Sandri. *Airbnb e os condomínios*. Disponível em: <<http://www.vgplaw.com.br/airbnb-e-os-condominios/>>. Acesso em 17 mar. 2018.

FARIA, Christiano Chaves de. ROSENVALD, Nelson. *Curso de direito civil: direitos reais*. 14 ed. rev., ampl. e atual. Salvador: JusPodivm, 2018.

HARADA, Marcelo. *AIRBNB e condomínio residencial*. Disponível em: <<http://www.haradaadvogados.com.br/2823-2/>>. Acesso em 15 set. 2018.

KARPAT, Rodrigo. *O AirBnB e os condomínios residenciais*. Disponível em: <<https://www.sindiconet.com.br/informese/o-airbnb-e-os-condominios-residenciais-colunistas-rodrigo-karpat>>. Acesso em: 18 mar. 2018.

LORDÃO, Thales. *Pode o condomínio residencial proibir a locação por temporada de seus apartamentos?* Disponível em: <<https://lordaodias.jusbrasil.com.br/artigos/313500146/pode-o-condominio-residencial-proibir-a-locacao-por-temporada-de-seus-apartamentos>>. Acesso em: 19 mar. 2018.

MARQUES, Claudio. *Airbnb entra em pauta nos condomínios*. Disponível em: <<http://economia.estadao.com.br/blogs/radar-imobiliario/airbnb-entra-em-pauta-nos-condominios/>>. Acesso em: 18 mar. 2018.

SILVA FILHO, Marcelo Barretto de Ferreira da. *A locação de “acomodações” por temporada e suas limitações, a moda do AIRBNB*. Disponível em: <<http://eliassanchez.adv.br/a-locacao-de-acomodacoes-por-temporada-e-suas-limitacoes-a-moda-do-airbnb/>>. Acesso em: 22 mar. 2018.

SOUZA, Sylvio Capanema de. *A Lei do Inquilinato Comentada*. 10. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2017.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. *Condomínio e Incorporações*. 12. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2016.

LEHENBAUER, Carolina Strelow de C. *Airbnb e condomínios residenciais: o direito do proprietário*. Disponível em: <<http://guedert.adv.br/airbnb-e-condominios-residenciais-o-direito-do-proprietario/>>. Acesso em: 19 mar. 2018.