



## **A legalidade da locação por diária/Hospedagem nos condomínios residenciais**

**\*Rodrigo Karpát**

**ÁREA DO DIREITO:** Civil, Responsabilidade Civil, Imobiliário

**RESUMO:** Recentemente têm surgido no mercado *sites* especializados em locação de imóveis por diárias, o que vêm trazendo problemas aos condomínios estritamente residenciais.

Se por um lado, o condômino pode dispor da sua unidade conforme melhor lhe convier, segundo o art. 1.335 do Código Civil e em função do exercício regular do direito de propriedade descrito na Constituição Federal, de outra feita, existem limitações ao exercício desse direito, como a perturbação ao sossego, saúde, segurança e aos bons costumes daqueles que compartilham a copropriedade, além das limitações impostas pelo direito de vizinhança (art. 1.277 e 1.336, IV, do CC). A ideia é trazer a Teoria da pluralidade dos direitos que é a limitação ao exercício do direito de propriedade em função da supremacia do interesse coletivo daquela coletividade, em preferência ao direito individual de cada condômino.

**PALAVRAS-CHAVE:** Condomínio - Locação - Direito Coletivo – Hotéis.

**ABSTRACT:** Websites specializing in daily rental properties have recently appeared on the market, which has been causing problems for strictly residential condominiums.

If, on the one hand, the owner may dispose of his unit as it suits him, according to art. 1.335 of the Civil Code and due to the regular exercise of the right to property described in the Federal Constitution, otherwise, there are limitations to the exercise of this right, such as disturbance to the peace, health, safety and good morals of those who share ownership, in addition to limitations imposed by the neighborhood right (art. 1,277 and 1,336, IV, CC). The idea is to bring the Theory of the plurality of rights, which is the limitation to the exercise of property rights due to the supremacy of the collective interest of that community, in preference to the individual right of each owner.

**KEYWORDS:** Condominium - Rental - Collective right – Hotel.



Recentemente têm surgido no mercado sites especializados em locação de imóveis por diárias, o que vêm trazendo problemas aos condomínios estritamente residenciais.

Se por um lado o condômino pode dispor de sua unidade conforme melhor lhe convier, que é um direito que lhe assiste por força do art. 1.335 do Código Civil e em função do exercício regular do direito de propriedade descrito na Constituição Federal, por outro lado, existem limitações ao exercício desse direito.

Tal limite é a perturbação ao sossego, saúde, segurança e aos bons costumes daqueles que compartilham a copropriedade, além das limitações impostas pelo direito de vizinhança (art. 1.277 e 1.336, IV, do CC). E ainda na **Teoria da pluralidade dos direitos** que é a limitação ao exercício do direito de propriedade em função da supremacia do interesse coletivo daqueles condôminos (em geral) diante do direito individual de cada condômino.

É lícito ao proprietário emprestar a sua unidade, ocupá-la pelo número de pessoas que julgar conveniente, seja a título gratuito ou oneroso, não cabendo ao condomínio regular tal prática, salvo se a mesma estiver interferindo na rotina do prédio, ou seja, causando perturbação ao sossego, à saúde, à segurança, aos bons costumes, ou estiver desviando a finalidade do prédio.

Desta forma, a locação por meio de um *site* comercial por si só não infringe a lei de locações. O que desobedece a legislação e a Convenção do Condomínio no caso em questão, é a mudança de finalidade da edificação.

Insta destacar que é dever de todo condômino dar às suas partes a mesma destinação que tem a edificação (art. 1.336, IV, do CC) e locar o bem por dia, é característica dos meios de hospedagem e depende de enquadramento específico, consoante Decreto 84.910, de 15 de julho de 1980, e fazê-lo desvia a finalidade de um edifício estritamente residencial, além de não cumprir os requisitos descritos na lei que disciplinam a hospedagem.

Na prática, a grande maioria dos casos realizados pelo sistema de diárias perturbam a vida dos prédios residenciais e desviam a finalidade das edificações, que é estritamente residencial.



Temos os defensores desta modalidade de “locação” por sites especializados por diárias, os quais defendem que na lei de locações existe a possibilidade de locação por temporada pelo prazo de até 90 (noventa) dias.

É certo que a locação por temporada, com respaldo na lei de locações e sem desvirtuar a finalidade da edificação, poderia ocorrer por curtos períodos de tempo, porém a prática constante, somada a necessidade de utilização da estrutura do prédio (garagens, salão de festas, piscina) e os serviços adicionais quase sempre oferecidos (móvel, limpeza, serviços em geral), desvirtuam a locação por temporada e se enquadram na hospedagem que é disciplinada em lei específica a qual não inclui o condomínio edilício no rol de locais aptos a funcionar nessa modalidade.

A Portaria 100/2011 do Ministério do Turismo, o Sistema Brasileiro de Classificação de Meios de Hospedagem (SBCClass) e o art. 23, *caput*, da Lei Federal 11.771/2008, dispõem sobre a Política Nacional de Turismo nos seguintes termos:

*“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.”*

Ainda, deve ser observado o disposto no Decreto 84.910, de 15 julho de 1980. Que dispõe: “ Art. 3.º. Somente poderão explorar ou administrar Meios de Hospedagem de Turismo, Restaurantes de Turismo e Acampamentos Turísticos, no País, empresas ou entidades registradas na Empresa Brasileira de Turismo - Embratur.”

Assim, fica claro que a “locação” por diárias é exclusiva de meios de hospedagem e requer que o estabelecimento seja enquadrado como comercial, e ainda, que tenha autorização de funcionamento, pois por ser um prédio residencial, não pode funcionar dessa forma por inúmeros fatores, inclusive sob pena de autuação da Municipalidade.



E no caso em questão não podemos dizer que a prática realizada seja uma locação por temporada, uma vez que têm características de “hospedagem”. Há portanto, um misto de contrato de locação de coisa e de locação de serviços, caracterizando, muito mais, o contrato atípico de “hospedagem”, como aduziu Sylvio Capanema de Souza.

A locação por diária, a qual vem ocorrendo por meio de *sites* especializados, vem representando efetivamente uma concorrência aos apart-hotéis, flats e similares. Por isso desvia a finalidade do edifício, trazendo encargo extra à portaria, que na maioria das vezes fica responsável por liberar as chaves, cadastrar veículos, liberar acesso a áreas comuns, carrinho de supermercado, entre outras.

E nesse sentido os Tribunais Regionais têm decidido com base na ***Teoria da pluralidade dos direitos limitados que nada mais é do que: Em função das múltiplas propriedades dentro do condomínio existe limite entre ao exercício do direito de propriedade individual e o interesse coletivo.***

De tal modo o que deve prevalecer é a análise do caso concreto, sendo fato notório que empregar o apartamento em *sites* de locações por diárias, como se fossem apart-hotéis, interfere na finalidade residencial de um condomínio, porém, utilizar o mesmo *site* e firmar locações mais longínquas pode se enquadrar ao esperado pelo condomínio, que deve prontamente se reunir a fim de estabelecer regras e condições necessárias para o bom funcionamento do condomínio.

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.

(TJ-RJ - APL: 00750330320148190001 RJ 0075033-03.2014.8.19.0001, Relator: Des. Fernando Cerqueira Chagas, julgamento: 15/04/2015, 11.ª Câmara Cível, Data de Publicação: 17/04/2015)