

REGRAS CONDOMINIAIS DE RESTRIÇÃO ÀS LOCAÇÕES POR TEMPORADA (PARECER)

RESTRICTIONS ON SEASONAL RENTALS RESULTING FROM CONDOMINIUM BUILDINGS' REGULATIONS (LEGAL OPINION)

JORGE CESA FERREIRA DA SILVA

Doutor em Direito Civil pela Faculdade de Direito da Universidade de São Paulo-USP. Advogado.
jorge.cesa@soutocorrea.com

ÁREAS DO DIREITO: Imobiliário e Registral; Consumidor

SUMÁRIO: I. Consulta. II. Fundamentação. A. O cenário das interações e seus reflexos jurídicos: as distintas relações contratuais travadas a partir da plataforma da Consulente. 1. O cenário. 2. Os contratos. B. A possibilidade de os condomínios vedarem a celebração desses contratos. 1. Condições ao direito de propriedade: limitações e restrições. 2. Limitações ao direito de propriedade: a possibilidade de locar no caso concreto. 3. Restrições ao direito de propriedade: a possibilidade de locar no caso concreto. III. Resposta aos quesitos.

I. CONSULTA

A Doutora ..., *Senior Legal Counsel* de ... (“Consulente”), honrou-me com a solicitação de parecer jurídico versando sobre recentes regras restritivas, emanadas por condomínios edilícios, à locação por temporada por meio de plataforma *on-line* de promoção do uso temporário de imóveis. Mais especificamente, o parecer solicitado tem como pano de fundo a discussão, hoje travada em diversos processos judiciais, acerca da juridicidade da proibição de tais locação, ou de regras limitativas a essas locações por condomínios edilícios.

A esclarecedora consulta possui um claro e estruturado histórico dos fatos que aqui, para fins de precisão, transcrevo:

“Introdução

1. A Consulente é uma plataforma *on-line* por meio da qual é possível descobrir e reservar acomodações únicas em diversos lugares do mundo. Estando disponível em mais de 81 mil cidades e 191 países em todos os continentes, o conceito da plataforma é simples: qualquer pessoa pode cadastrar um espaço ocioso do seu imóvel na plataforma – seja um sofá, um quarto ou a casa inteira –, determinando todos os detalhes do anúncio e as condições da locação. Esses locadores dos espaços são chamados pela plataforma de anfitriões (*hosts*).

2. As pessoas eventualmente interessadas na locação, chamadas pela plataforma de hóspedes (*guests*), têm a possibilidade de entrar em contato diretamente com o locador, por meio das ferramentas disponibilizadas pela plataforma (*chats on-line*) e, após confirmação da reserva do espaço, realizam o pagamento do preço acordado por meio da plataforma.

3. Por meio de seu modelo de negócio, a Consulente visa fomentar (i) a economia compartilhada, empoderando economicamente os anfitriões, agregando renda extra a seus orçamentos; (ii) o turismo sustentável, possibilitando viagens autênticas, diversificadas e inclusivas; e (iii) o sentimento de pertencimento, democratizando as viagens e conectando viajantes de todo o mundo às comunidades locais.

4. Ocorre que algumas administradoras condominiais e/ou síndicos vêm realizando diversas investidas¹ com o intuito de proibir o aluguel por temporada de unidades residenciais – ou restringir a sua disponibilidade (ex.: obrigando períodos mínimos para locação; determinando horários de entrada e saída desses locatários etc. – condições essas que, vale ressaltar, na maioria das vezes não são impostas a contratos de locação em outras modalidades), alegando uma série de problemas que essa atividade supostamente causa, tais como, alegadamente: (i) desgaste das áreas comuns do empreendimento imobiliário; (ii) falta de segurança dos moradores do condomínio; (iii) desvio de utilização da propriedade de fins residenciais para fins comerciais; (iv) perturbação do sossego dos condôminos, dentre outros motivos.

5. Esses conflitos, muitas vezes, têm sido levados ao Judiciário, com decisões bastante diversas, alegando-se, principalmente que: 1) as locações feitas por meio de plataformas *on-line* transformam a acomodação em meio de hospedagem (hotellaria), regulada pela Lei Geral do Turismo, e que, portanto, configuram um desvirtuamento do propósito residencial do condomínio, o que é proibido; e/ou 2) a atividade dos proprietários dos imóveis realizada por meio dessas plataformas corresponde à exploração de atividade econômica daquela unidade habitacional, que também descaracteriza sua finalidade meramente residencial, e é proibida; 3) as Convenções e Assembleias Condominiais são soberanas para decidir sobre as formas de locação das unidades, sendo lícito criar regulamentação para limitá-las ou proibi-las.”

1. Essas investidas vêm ocorrendo tanto na via administrativa, com a criação de regulamentos e alterações nas convenções do condomínio, quanto na via judicial.