

A LOCAÇÃO DE IMÓVEIS RESIDENCIAIS VIA APLICATIVOS DIGITAIS E AS RESTRIÇÕES DE DIREITOS EM CONVENÇÕES CONDOMINIAIS.

Isabella Pereira dos SANTOS¹

RESUMO: O resumo tem como objetivo argumentar acerca da utilização dos aplicativos digitais na locação de imóveis residenciais frente aos deveres dos condôminos nas convenções condominiais. Igualmente, serão analisados os precedentes dos tribunais sobre o tema.

Palavras-chave: Aplicativos digitais. Código Civil. Condomínio Edifício. Direito de Propriedade.

1 INTRODUÇÃO

A onda de plataformas digitais aumenta ao passar dos dias, o que à época da elaboração do Código Civil de 2002 era inimaginável. A criação de aplicativos que possibilitam um contato mais direto e fácil entre o consumidor e o fornecedor tem se tornado algo comum, visto que as criações variam de ferramentas que possibilitam o acesso de forma rápida e fácil à de listas de restaurantes até as plataformas de locação de imóveis.

Em se tratando de relações comunitárias, tais como o condomínio edilício, essa interação digital incisiva pode trazer alguns dissabores, principalmente quando há um choque entre o direito de propriedade e às convenções condominiais.

A linha é tênue: de um lado temos o estabelecimento de direitos e deveres incorporados em uma convenção interna, necessária para a boa convivência e administração do condomínio. Em contrapartida temos os direitos inerentes à propriedade, que, em uma análise inicial e a depender da normativa condominial, correm risco de limitação.

Neste sentido, ao longo do resumo serão abordados breves aspectos históricos e conceitos do condomínio edilício e dos deveres dos nas convenções

¹ Discente do 4º ano do curso de Direito do Centro Universitário Toledo Prudente de Presidente Prudente. E-mail: isabella.psantos@hotmail.com

condominiais, bem como o posicionamento da jurisprudência acerca da possibilidade de locação dos imóveis residenciais por temporada por meio das plataformas digitais.

2 O CONDOMÍNIO EDILÍCIO E OS DEVERES DOS CONDÔMINOS EM CONVENÇÕES CONDOMINIAIS.

A existência de prédios não é algo tão recente. Informa-se a criação de propriedades horizontais desde a época primitiva, onde as cavernas com perfurações nas rochas serviam de moradia superpostas para as famílias. No Brasil o surgimento dos “arranha céus” começou logo após a colonização, juntamente à chegada das numerosas famílias europeias que instituíram a ideia dos sobrados.

A regulamentação trazida pelos artigos 1.331 a 1.358 do Código Civil forma a caracterização do Condomínio Edilício como sendo constituída por unidades comuns e de unidades exclusivas, onde o proprietário poderá “*dar à sua unidade o destino que melhor lhe aprouver, observadas as regras estipuladas entre os condôminos, nos regulamentos e Convenção de Condomínio*” (FILHO, 2015, p. 65).

Já o artigo 1.336 do Código Civil disciplina acerca dos deveres dos condôminos. O rol da normativa é exemplificativo e voltado para a manutenção e segurança do condomínio. Entretanto, é pela convenção dos condomínios que se instituem os instrumentos normativos atinentes à natureza da estrutura edilícia, onde normas impostas são de natureza geral, revestidas de força obrigatória e atingindo todos os condôminos.

Desse modo, as regras da convenção podem abarcar deveres além dos previstos na legislação civil, de modo que os interesses da instituição do condomínio sejam preservados e que o fim de sua criação seja atingido.

3 A UTILIZAÇÃO DE PLATAFORMAS DIGITAIS PARA A LOCAÇÃO DE IMÓVEIS RESIDENCIAIS POR TEMPORADA.

Dentro dessa seara, surgem debates acerca de casos de convenções condominiais que disciplinam sobre a impossibilidade de locação por temporada de imóveis residenciais por meio de aplicativos.

Sob o argumento de desvirtuação do uso do bem, visto que estaria em desacordo ao objetivo do condomínio, proprietários sofrem demandas administrativas e, por vezes, judiciais.

Cito um dos recentes precedentes do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo acerca da temática:

APELAÇÃO – OBRIGAÇÃO DE NÃO FAZER – CONDOMÍNIO EM EDIFÍCIO – UTILIZAÇÃO DE MEIO ELETRÔNICO PARA LOCAÇÃO TEMPORÁRIA (AIRBNB) – Locação de unidade autônoma através de anúncio em plataformas digitais que constitui forma de hospedagem, e não de ocupação com finalidade residencial, dada a alta rotatividade de pessoas – Uso do imóvel de forma desvirtuada da finalidade estritamente residencial prevista em convenção condominial – Precedentes deste E. TJSP – IMPOSIÇÃO DE MULTA – DESCABIMENTO – Cominação imposta com base em supostas infrações descritas em livro de ocorrência, produzido de forma unilateral pelo condomínio, sem a possibilidade do exercício de defesa pelo condômino réu, ausente, ainda, prévia notificação ou advertência à época das mencionadas ocorrências – SENTENÇA PARCIALMENTE REFORMADA – RECURSO PROVIDO EM PARTE.(TJSP; Apelação Cível 1001199-30.2018.8.26.0642; Relator (a): Luis Fernando Nishi; Órgão Julgador: 32ª Câmara de Direito Privado; Foro de Ubatuba - 1ª Vara; Data do Julgamento: 19/08/2019; Data de Registro: 19/08/2019) (grifei).

Outros julgados do Tribunal se inclinam para a tese da necessidade da matéria estar versada na convenção do condomínio para que haja a restrição de direitos do proprietário. Assim, tem-se:

“Agravado de instrumento. Ação de anulação de assembleia condominial. Obrigação de fazer. Tutela antecipada. Plataforma Airbnb. Decisão da assembleia condominial ineficaz. Art. 1.351 CC. Não há na Convenção do Condomínio regra expressa que vede a locação da unidade para temporada, tampouco de utilização da plataforma Airbnb, facilidade tecnológica recente. O artigo 1.351 do Código Civil prevê que a alteração da convenção do condomínio depende de aprovação de 2/3 (dois terços) dos votos dos condôminos. Por outro lado, a própria convenção prevê um quórum ainda mais qualificado, de 3/4 (três quartos) dos votos para alteração da convenção. Decisão tomada por 17 das 59 unidades de proibir o uso da plataforma Airbnb no Condomínio não cumpre os requisitos legais. Decisão ineficaz, cujos efeitos devem ser suspensos até decisão final de mérito. Recurso improvido” (TJSP, Agravo de Instrumento 2118946-67.2018.8.26.0000, Acórdão 11695443, 30.ª Câmara de Direito Privado, São Paulo, Rel. Des. Maria Lúcia Pizzotti, j. 08.08.2018, DJESP 15.08.2018, p. 2.147). (grifei)

Não se discute, porém, a possibilidade da locação na falta de disposição específica na convenção condominial, visto que o artigo 1.332, I prevê que nas convenções devem conter expressamente o fim a que as unidades se destinam.

O debate culminou no projeto de lei (PL 2.474/2019) em tramitação do senador Ângelo Coronel que prevê a alteração da lei de locação para que a prática de locação de imóveis por meio dos aplicativos dependa de prévia anuência dos demais condôminos.

Dessa forma, nota-se que ainda que o tribunal paulista esteja formando precedentes quanto à temática não há entendimento pacífico, de maneira que cada caso ser analisado de forma individual.

4 CONCLUSÃO

Assim, diante da inconsistência jurisprudencial e do vácuo legislativo, se faz necessário analisar individualmente cada caso que chega ao judiciário, de forma que encontre um equilíbrio entre o interesse do condomínio e os direitos do proprietário. E ainda, adequar o direito à evolução tecnológica, visto que as lides versam cada vez mais sobre a relação humana com as máquinas.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

BRASIL. Código Civil. Colaboração de Luis Roberto Curia. 21ª edição. São Paulo: Saraiva, 2016.

FILHO, Elias Rubens Carmo. Condomínio Edifício: Aspectos de Direito Material e Processual. 1º Ed. Editora Atlas, São Paulo, 2015.

TARTUCE, Flávio. Manual de Direito Civil: volume único. 9ª. ed. Editora Forense, Rio de Janeiro, 2019.

Disponível: <https://www12.senado.leg.br/noticias/materias/2019/04/29/locacao-de-imoveis-por-sites-e-aplicativos-pode-ser-regulamentada>. Acesso em: 28 de agosto de 2019.