

Arthur Zeger: Uso de apartamento para fins nem tão residenciais

A sentença de um caso que eu atuei sobre o uso de um apartamento residencial para fazer filmagens esporádicas foi publicada. Muitos podem se perguntar “o que se discute em uma ação neste assunto”? Eu respondo: muitas vezes o condomínio alega se tratar de atividade comercial e inicia um movimento contrário fazendo com que a única alternativa ao condômino seja valer-se do Poder Judiciário.

Reconheço que o assunto é polêmico e que há opinião em ambos sentidos —reconhecendo e desconhecendo o direito de utilizar-se de apartamento residencial para fins “nem tão residenciais”.

Apesar da imensa maioria das convenções condominiais terem cláusula expressa sobre a proibição de atividades não residenciais no interior do apartamento, esse tipo de vedação é ilegal e tem sido combatida pelo Poder Judiciário.

Observe-se que, com algumas diretrizes elementares torna-se fácil discernir entre quais atividades são compatíveis e quais são incompatíveis de serem conduzidas no interior de um condomínio edilício.

Em primeiro lugar, há que se observar qual atividade será desempenhada no imóvel: atividade industrial, comercial, prestação de serviços — qual a natureza dos serviços prestados? Serviços de profissionais liberais, ou seja, atividade intelectual?

É claro que instalar uma indústria em um apartamento residencial compromete o condomínio na medida em que onera as instalações elétricas e gera ruído, incompatível com a convivência condominial. Exemplos de atividade industrial vedadas em apartamentos residenciais são: gráficas, oficina de costura, cozinha industrial.

Entretanto, o limiar entre a proibição e a permissão é absolutamente tênue. Veja-se, com relação aos exemplos dados acima, que instalar uma gráfica é proibido, mas nada veda que se tenha uma impressora que imprima em alta quantidade; ter uma oficina de costura é proibido (oficina no sentido de haverem diversas costureiras em uma linha de produção), mas um alfaiate normalmente poderia atender em sua residência; instalar uma cozinha industrial é proibido, mas nada impede que um chef prepare, por exemplo, bolos artesanais em casa.

Seguindo nessa linha de raciocínio, instalar atividade comercial em apartamento residencial também seria vedado: aumenta-se em muito o fluxo rotativo e diário de pessoas no condomínio — o que afeta sua segurança. A atividade comercial pressupõe uma grande circulação de pessoas que, feita dentro de um ambiente particular, compromete o condomínio.

Todavia, como já dissemos, toda regra comporta exceções: se a atividade comercial consiste em manter um website que vende determinado produto, funcionando o endereço residencial como sede da empresa, sem implicar em fluxo de pessoas e mercadorias, nada impede que a atividade seja instalada dentro de um apartamento residencial.

Tudo muda, agora, com relação à atividade dos profissionais liberais. Quem trabalha com o intelecto não

incomoda e não pode ter vedado o direito de trabalhar “de casa” — ou “em seu apartamento”. Os profissionais que exploram atividade intelectual, quando muito usam como únicos instrumentos de trabalho livros e computador e isso nada atrapalha ou perturba a segurança e sossego dos demais condôminos.

Pois bem. Defendi recentemente um caso interessantíssimo. Minha cliente é uma arquiteta que tem um belo apartamento na Praça da República, apartamento este que tem sido cenário de gravações de comerciais televisivos.

Apesar das filmagens agregarem valor ao edifício e tê-lo valorizado, a síndica do edifício resolveu impedir a filmagem sob o pretexto de ser atividade comercial vedada pela convenção de condomínio.

É claro que uma filmagem feita estritamente em caráter privado, sem causar qualquer interferência na vida do edifício, sem afetar o sossego, a salubridade ou a segurança dos demais condôminos, nem colocar em risco o bom nome do prédio não pode ser impedida pelo síndico ou pelo condomínio, pois não lhes cabe fiscalizar ou disciplinar a vida privada do morador em sua unidade autônoma.

Sendo tão polêmico o assunto e com tão pouca repercussão doutrinária, resolvemos divulgar o entendimento do Nobre Magistrado que pacificou com maestria a questão: “A realização de filmagem no interior da unidade pertencente aos autores, hipoteticamente, não causa transtorno aos demais condôminos, nem desnatura a destinação do bem, ainda que realizada, por duas vezes, no último ano — não tornando o imóvel com fim comercial, de modo que não pode o condomínio impor qualquer restrição às filmagens no interior do apartamento, nem qualquer restrição ao acesso das pessoas indicadas pelos condôminos a nele ingressarem, exceto como ocorre, procedimentalmente, com os demais visitantes ou prestadores de serviço, daí porque procede a pretensão inicial”.

Apesar desse caso que recém trouxe versar sobre a locação do imóvel para um curto período (12 horas) de filmagem, é notório que cada vez mais as pessoas preferem trabalhar de casa a instalar um escritório em outro endereço. Com o avanço da internet e a criação de ferramentas que permitem profissionais trabalhar remotamente, é muito comum ver pessoas fugirem do trânsito e da violência urbana para instalar seu home office, com conforto, segurança e praticidade.

A pergunta, então, é como ficam aquelas cláusulas tradicionais em convenções condominiais segundo as quais fica vedado qualquer uso do apartamento que não seja o estritamente residencial?

Ora! Num mundo globalizado e dominado pela internet, onde trabalhar remotamente é absolutamente normal e onde não se precisa mais de uma estrutura colossal para empreender essa negativa genérica de vedar o uso do apartamento para o exercício de profissão deve ser, no mínimo, repensada.

Se tudo for levado a ferro e fogo um professor não poderá preparar sua aula, um juiz não poderá rascunhar uma sentença, um arquiteto não poderá rabiscar um projeto e assim por diante.

O objetivo precípua dos regimentos condominiais é preservar a vida pacífica no edifício protegendo o sossego, a salubridade e a segurança dos condôminos. Assim, a cláusula de proibição de atividades que não estritamente residenciais deve ser lida como tendente a evitar a instalação de uma verdadeira

empresa no apartamento residencial, e não do mero exercício profissional que não lese o bem estar dos seus vizinhos.

Por atividade empresarial se entende a reunião dos fatores de produção tais como maquinários, funcionários, clientes, fornecedores, estoque entre outros, que gerem diariamente um fluxo excessivo de pessoas estranhas num ambiente que não foi preparado para isso.

É claro que os exemplos mencionados anteriormente refletem atividades de profissionais liberais ou atividades que, embora decorram de atividade profissional, não oneram o condomínio quanto à sua segurança e ao sossego dos seus vizinhos.

Por fim, lembramos que a jurisprudência do Tribunal de Justiça de São Paulo já decidiu, da mesma forma, reconhecendo o direito de se estabelecer uma empresa dentro de apartamento residencial: “Os réus, um casal de escritores (ele é jornalista; ela, editora), estabeleceram na mesma unidade em que residem a empresa Capitular Editora, e, pelo que se apurou até aqui, tal empresa não altera a destinação da unidade. É ela residência do casal; casal que, a exemplo de milhentos outros, traz serviço para casa e o executa em silencioso computador doméstico. Não há na casa dos agravados máquinas gráficas — além disso, vizinho nenhum se queixou de ruídos, de movimentação de pessoas, algum inconveniente. Pelo contrário, asseguram que não há tais transtornos.” (AI232.984-4/1).

Cabe, por fim, citar uma contribuição de Francisco Eduardo Loureiro nos comentários ao Código Civil organizados pelo Ministro Cezar Peluso e publicado pela Editora Manole: “Deve o condomínio respeitar a destinação de sua unidade autônoma, não podendo usá-la para fins comerciais ou empresariais, se previsto o fim residencial, nem vice-versa. Tolera-se, porém, o uso misto, ainda que vedado pela convenção, desde que os valores tutelados pelo legislador — sossego, segurança, salubridade — não sejam atingidos nem os equipamentos comuns —elevadores, portaria, água — sobrecarregados. São os casos de alguns professores que ministram aulas particulares, ou de advogados que recebem poucos clientes ou costureiras que fazem algumas provas de roupas, ou prestadores de serviço em geral que usam a unidade para desenvolver suas atividades (...)”.

Portanto, há que se considerar o caso a caso. Não existem regras estáticas. O direito é construção cultural cuja aplicação bem sucedida prescinde de adequação ao caso concreto, interpretação e bom senso. Ou, como dizia um velho professor Mackenzista, “Direito é construção cultural, e é disciplina normativa, heterônoma, da vida exterior e relacional das pessoas, bilateral e imperativo-atributiva, dotada de validade, eficácia e coercibilidade, que tende à realização da segurança, equilíbrio e bem-comum, dentro de uma sociedade organizada, através da captação, tradução e aplicação do valor eterno, justiça.” (Silas Rodrigues Gonçalves).

Date Created

05/11/2012