



Arnon Velmovitsky: Rendimentos de áreas comuns de condomínios são tributáveis

A locação de áreas comuns dos condomínios representa nova e importante receita para o caixa dos prédios, mas também trouxe novos questionamentos, não só quanto à possibilidade de sua formalização como também em relação a quem cabe receber a sua cota parte.

Telhados para uso de antenas de celulares, fachada para exposição de propaganda (“outdoors”), vagas de garagem locadas no sistema rotativo, salas para reuniões e ainda áreas comuns aproveitadas para locação de filmes são algumas das hipóteses nas quais o condomínio tem a possibilidade de arrecadar receita extra.

Há inúmeros doutrinadores que defendem a tese de que é necessária a aprovação da unanimidade dos condôminos, vez que o bem comum passará a ser utilizado de forma exclusiva por terceira pessoa, que não é condômino.

A controvérsia quanto ao “quorum” para aprovar a locação de áreas comuns alcança discussões acaloradas, prevalecendo o entendimento de que 2/3 dos condôminos, em assembleia extraordinária convocada com a finalidade de debater e deliberar sobre o tema, podem aprovar a formalização de contrato de locação pelo condomínio, tendo como fundamento jurídico, por analogia, o disposto no artigo 1.342, do Código Civil.

Com efeito, em magnífico voto na Apelação Cível 013506-92.2009.8.19.0001, o desembargador Celso Luiz de Matos Peres, da 10ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, esclarece que a locação de áreas comuns é “negócio jurídico híbrido que enseja a aplicabilidade do artigo 1342 do Estatuto Civilista, por analogia, principalmente porque a alteração de área comum, com a realização de obras para instalação de equipamentos, era cláusula essencial do próprio contrato de locação, conhecida desde a apresentação da minuta” e, toda sorte, a locação não exclui a possibilidade de reaver o bem, desde que represente a vontade da maioria de 2/3 dos condôminos, respeitadas as disposições das cláusulas contratuais.

A ação será sempre de despejo, por se tratar de contrato de locação, cativo ao disposto no artigo 5º, da Lei 8.245, de 18 de outubro de 1991. “Seja qual for o fundamento do término da locação, a ação do locador para reaver o imóvel é a de despejo”.

O fundamento lançado pela desembargadora Marília Castro Neves Vieira na Apelação Cível 0048416-84.2006.8.19.0001, da 10ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, merece ser transcrito, por discorrer sobre a natureza do contrato: “Além disso, não é possível o controle judicial sobre a locação das partes comuns do condomínio, tendo em vista que os direitos invocados repousam sobre o princípio da disponibilidade, ainda mais se a decisão foi tomada regularmente, em assembleia condominial”.

Os rendimentos das áreas comuns, apesar de usados muitas das vezes para diminuir o valor da cota



condomínial, constituem renda tributável e, portanto, devem ser declarados ao fisco para efeito de pagamento de imposto, nos exatos termos do Ato Declaratório Interpretativo número 2, de 27 de março de 2007, da Secretaria da Receita Federal.

Assim, não resta dúvida que toca ao proprietário-condômino a renda equivalente ao seu quinhão, que poderá optar pela manutenção da cota de sua unidade no patamar original, antes do benefício do desconto da locação da área comum, para efeito de sua cobrança do valor cheio do inquilino, conforme rubricas descritas no artigo 23, XII, da Lei 8.245/91, ou seja, as despesas ordinárias de condomínio.

Caso entenda de forma diferente, e repasse ao locatário o desconto correspondente ao rendimento obtido com a locação da área comum, o locador ficará ainda obrigado a pagar o imposto de renda devido, no entendimento do diploma legal anteriormente elencado.

Verifica-se, com bastante clareza, que as soluções atendem ao interesse da maioria dos condôminos e irão ainda merecer estudos dessa complexa área do direito imobiliário.

Date Created

06/03/2014