



Rodrigo Karpat: Alugar apartamento depende das regras do prédio

A possibilidade de ganhos maiores para os proprietários de imóveis, e de maior flexibilidade e preços menores para os hóspedes, dão espaço para inovações como as do site Airbnb, que disponibilizam imóveis para hospedagem/locações por curtos espaços de tempo. Temos outros sites como Booking que também fazem o mesmo.

Sendo que não existe nada de ilegal nisso, é uma tendência no mercado de economia compartilhada. Poderá ser utilizado desde que não infrinja as normas do condomínio em que vai funcionar.

Diz no site do Airbnb, que você pode se hospedar por uma noite em um apartamento, por uma semana em um castelo ou em um condomínio por um mês. Traz ainda que estão presentes em mais de 65.000 cidades e 191 países. Ou seja, é uma tendência realmente e não podemos fechar os olhos para isso.

Pelo mundo, tal prática tem sido rechaçada em várias cidades como NY, Berlim, Miami, que tem trabalhado por meio de leis de zoneamento a fim de proibir locações com curtos períodos de tempo. Em Miami por exemplo, a regulação imputou prazo mínimo de 6 meses de locação, e aplicando alta multa aos que descumprem.

No Brasil ainda temos pouca ação a fim de regular a operação do Airbnb, não obstante a hospedagem seja regulada e exclusiva de meios de hospedagem. Sendo que o condomínio pode se encaixar nessa possibilidade, para tanto precisa ter essa previsão na convenção e demais autorizações previstas em lei. A lei de hospedagem não regula locações acima de 90 dias (artigo 24, parágrafo 2º, Lei Federal [11.771](#) de 2008), ou seja, acima desse período não existe qualquer irregularidade ou o que se falar em hospedagem.

A grande questão é que, por um lado, se o proprietário pode dispor da sua unidade conforme melhor lhe convier, que é um direito que lhe assiste por força do artigo 1.335 do Código Civil e em função do exercício regular do direito de propriedade descrito na Constituição Federal (*E por isso muitos entendem que podem locar por curtíssimos espaços de tempo*).

Por outro lado, existem limitações ao exercício desse direito, e o 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 (artigos 1.277 e 1.336, IV do CC) e pelas leis que regulam o funcionamento de meios de hospedagem.

A hospedagem não é regulada pela lei de locações e sim por leis que tratam da hospedagem conforme acima mencionado. Sendo dever de todo condômino dar as suas partes a mesma destinação que tem a edificação (artigo 1.335, II e 1.336, IV, do CC), e locar o bem por dia, é característica dos meios de hospedagem e depende de enquadramento específico, e fazê-lo desvia a finalidade de um edifício restritamente residencial, além de não cumprir os requisitos descritos na lei.

Nesse sentido a Lei Federal [11.771](#) de 2008, sobre a Política Nacional de Turismo dispõem no artigo 24 que para os meios de hospedagem obterem o cadastramento precisam possuir licença de funcionamento,



ou no caso de condomínios residenciais possuir licença de construção para esse formato prevendo a viabilidade de se fornecer serviços de hospedagem no ato constitutivo ou na convenção do condomínio.

Na prática a grande maioria dos casos ofertados pelo sistema de diárias em prédios residências não aptos a operar dessa forma, perturbam a vida dos moradores 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 por prazo de até 90 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 são oferecidos (mobília, limpeza, serviços em geral), desvirtuam a locação por temporada e se enquadram na hospedagem, a qual é disciplinada em lei específica e o condomínio edilício estaria apto a funcionar nessa modalidade somente cumprindo alguns requisitos, tais como alteração da convenção e regularização perante a administração municipal, a qual exige entre outros alvará de funcionamento.

A locação por diária traz encargo excessivo e desnecessário a portaria, que na maioria das vezes fica responsável por liberar as chaves, cadastrar veículos, liberar acesso a áreas comuns, atendimento a reclamações, orientações de destinos e fornecedores, funcionando como recepcionistas de hotel e não porteiros. E os prédios não tem essa estrutura, nem treinamento para tanto.

Caberá ao síndico e aos administradores a análise do caso concreto, pois empregar o apartamento em sites a locações por diárias, com se fossem *apart* hotéis, interfere na finalidade residencial de um condomínio, mas utilizar o mesmo site e firmar locações mais longínquas pode se enquadrar ao esperado pelo condomínio.

Importante que o condomínio não proíba a locação por temporada, que não cobre taxa extra na locação por temporada, mas sim que o prédio regule a relação com os condôminos, estabelecendo limites de pessoas por unidades, advertindo locadores que estão locando com constância a unidade em curtos espaços de tempo e por fim procurando entender cada situação a fim de resolver da melhor forma possível as intempéries criadas pelo novo sistema. E por fim emita comunicados aos condôminos e regule a relação por meio de assembleia.

Date Created

21/04/2017