



Arnon Velmovitsky: Rendimentos de áreas comuns cabem ao locador

Os rendimentos decorrentes da locação de áreas comuns em condomínios edilícios, tais como aluguel de antena para celulares e painéis publicitários, reacendem a polêmica entre locadores e locatários quanto ao seu recebimento, tendo como consequência inúmeras demandas em curso, nas quais cada parte se arvora a titularidade do crédito

É bom logo esclarecer que a Secretaria da Receita Federal editou o Ato Declaratório Interpretativo SRF 2, de 27 de março de 2007, definindo que os rendimentos decorrentes de áreas comuns de condomínios edilícios são auferidos pelo condômino, na proporção de sua parcela, mesmo que utilizadas para a redução da cota condominial ou outro fim, e, por via de consequência, caberá ao locador o pagamento do imposto de renda correspondente.

A receita federal pôs fim a qualquer dúvida quanto ao beneficiário final dos referidos rendimentos, na medida em que impõe ao locador a obrigação fiscal de recolher imposto sobre a renda.

Assim, sob o aspecto fiscal, o locador é reconhecido pelo fisco como sendo o destinatário das receitas de alugueis das partes comuns, e, nessas condições, responde pelo pagamento dos impostos devidos, fazendo jus ao recebimento dos alugueis.

As obrigações do locador e do locatário encontram-se elencadas nos artigos 22 e 23, da Lei 8.245/1991, respondendo o locatário pelo pagamento das despesas ordinárias de condomínio — inciso XII — claramente especificadas nos parágrafos subsequentes.

A intenção do legislador foi atribuir ao locatário a responsabilidade pelo pagamento das despesas decorrentes do uso do imóvel, enquanto o locador responderia pelos custos de melhorias e reposição de grande vulto.

Nessas circunstâncias, cabe ao locatário o pagamento integral das despesas ordinárias de condomínio, não fazendo jus a qualquer desconto derivado de receitas de partes comuns, em sintonia com o disposto no artigo 23, da Lei 8.245/91.

Eventual deliberação de assembleia geral que venha a diminuir a cota condominial em razão dos rendimentos auferidos por locação de espaços comuns não aproveita ao locatário, que responde pelo reembolso da cota condominial plena.

O contrato de locação tem por objeto os limites físicos do imóvel, e garante ao locatário o uso das partes comuns, dentro das regras estabelecidas na convenção de condomínio e no Regulamento Interno.

O artigo 1.228, do Código Civil Brasileiro, garante ao proprietário o direito de usar, fruir e dispor do bem. Dessa forma, o titular do direito de propriedade pode ceder o direito de uso da coisa, mas preservar o de fruição, como ocorre nas hipóteses de contrato de locação.

Isso porque a locação é um contrato típico, que se destina na essência ao uso da coisa, razão pela qual ao



celebrá-lo o locador não transfere ao locatário o direito de fruição do bem, mas tão somente o de utilizá-lo. Assim, a fruição é atributo exclusivo do proprietário e não do locatário, que detém tão somente a posse direta do imóvel.

Nessas circunstâncias, caberá exclusivamente ao locador auferir os frutos dessas áreas comuns, das quais é co-proprietário, nos limites de sua cota parte, conforme consta na certidão de ônus reais expedida pelo cartório de registro de imóveis.

Acrescente-se que cabe ao locador arcar com os custos e despesas de todas as obras que forem realizadas nas áreas comuns – troca de telhado, elevador, etc.. Portanto, também caberá ao proprietário os rendimentos dessas áreas.

Portanto, não resta dúvidas de que nos contratos de locação das áreas comuns de propriedade em condomínio, o direito à percepção dos alugueis pertence ao proprietário da coisa, ainda que outro seja o possuidor, como nas hipóteses de ter sido a unidade imobiliária alugada a terceiro, morador do condomínio, mas que não é proprietário. Neste caso, a locação da área comum não renderá frutos ao locatário da unidade imobiliária, mas tão somente ao proprietário, na medida de sua fração ideal.

No mesmo sentido, os custos de manutenção ou qualquer intervenção a ser realizada nas áreas comuns da propriedade em condomínio não podem ser repassados aos eventuais possuidores das unidades imobiliárias, apenas na hipótese de coincidirem esses com a figura do proprietário, a quem caberá o ônus de efetuar o pagamento das despesas extraordinárias das partes comuns da propriedade, na proporção da sua fração ideal.

Por fim, mas não menos importante, destaca-se que o contribuinte responsável pelo pagamento dos tributos referentes aos lucros obtidos com a utilização das áreas comuns será também o proprietário, pois é o titular do direito de fruição da coisa.

Date Created

03/09/2017