Para garantir sossego de moradores, TJ-RJ limita locação por Airbnb

O direito de propriedade deve ser exercido de acordo com sua função social. Em condomínios, os moradores devem respeitar as regras do imóvel e usar sua propriedade de maneira prejudicial ao sossego, salubridade e segurança de todos.

123RF

Desembargador proibiu locação de apartamento via Airbnb no Rio de Janeiro.
123RF

Com esse entendimento, o desembargador Ricardo Alberto Pereira, da 20ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça fluminense, proibiu a locação por menos de 30 dias e para mais de seis pessoas de um apartamento na quadra da praia de Ipanema, zona sul do Rio de Janeiro. A pena para descumprimento da decisão é de multa diária de R$ 2 mil.

No caso, um proprietário vinha alugando seu apartamento por curtos períodos pela plataforma Airbnb. Irritados com o uso nocivo das áreas comuns do prédio pelos locatários, o condomínio, representado pelo advogado **Armando Miceli**, sócio do Miceli Sociedade de Advogados, foi à Justiça para impedir locações por curtos períodos no imóvel.

Em sua defesa, o dono do apartamento alegou que estava exercendo seu direito de propriedade. O pedido de liminar do condomínio foi negado em primeira instância, mas os moradores interpuseram agravo de instrumento.

Destacando que o exercício do direito de propriedade não pode prejudicar os demais condôminos, o desembargador Ricardo Alberto Pereira apontou que há elementos que mostram que os locatários via Airbnb vêm tumultuando a vida do prédio, e que o proprietário não consegue controlá-los.

Na decisão, de 21 de fevereiro, o magistrado ressaltou que a convenção do condomínio foi alterada em janeiro para estabelecer que as locações por temporada somente podem ocorrer pelo prazo mínimo de 30 dias e para um número não superior a seis pessoas por vez.

Com fundamento nessa regra, Pereira concedeu tutela recursal para proibir o proprietário de alugar seu

2023 - www.conjur.com.br - Todos os direitos reservados.

apartamento em condições que contrariem a convenção do condomínio.

O advogado Armando Miceli destacou ser necessário que as cidades brasileiras regulamentem a locação por curtos períodos, como a feita pelo Airbnb.

"Na falta de regulamentações municipais, e as cidades brasileiras estão muito atrasadas nisso, o que estamos observando é um embate entre a segurança e o sossego dos moradores de um condomínio, contra o direito quase que absoluto de um proprietário dispor do seu bem, inclusive para locação no formato que escolher. Nós temos defendido a tese que o uso nocivo da propriedade não pode violar o direito de vizinhança dos condôminos. É preciso encontrar um equilíbrio nessa questão, até porque não existe direito absoluto. E esse também tem sido o entendimento do TJ-RJ", afirma Miceli.

Cenário diferente
Enquanto no Rio a Justiça vem limitando as locações por Airbnb, em São Paulo os donos de imóveis que usam a plataforma têm conseguido decisões favoráveis para continuar com os negócios mesmo sem o aval do condomínio.

Na Subseção de Direito Privado III do tribunal, competente para julgar direito de vizinhança, tem prevalecido o entendimento de que, na falta de disposição específica na convenção de condomínio, não é legítima a proibição a proprietários de locar suas unidades por curta duração, ainda que definida por maioria assemblear.

A 36ª Câmara de Direito Privado, por exemplo, entende que a ocupação do imóvel por pessoas distintas, em espaços curtos de tempo, via Airbnb, não descaracteriza a destinação residencial do condomínio.

Na 28ª Câmara, da mesma forma, prevalece que se a convenção do condomínio não estabelece limitações à locação, há necessidade de observância de quorum qualificado para alteração, previsto no artigo 1.351, do Código Civil.

Clique aqui para ler a íntegra da decisão.
Processo 0009744-53.2019.8.19.0000

Date Created
04/04/2019

2023 - www.conjur.com.br - Todos os direitos reservados.