

Bruna Duque: Vida em condomínio e locação via plataforma digital

Viver em condomínio não é algo tão simples. Duas máximas se aplicam ao contexto: a primeira é voltada à aplicação das regras, isto é, aquilo que é "combinado não sairá caro" para nenhum condômino; a segunda se dirige ao modo de uso da propriedade, que deverá ser lícita e em observância aos direitos dos demais moradores do condomínio. Dito isso, agora, sim, podemos contextualizar a vida em condomínio da 4ª Turma do Superior Tribunal de Justiça (STJ).



O caso em análise pelo STJ envolvia a análise do recurso de

mãe e filho que buscavam reformar o acórdão do TJ-RS no qual entendeu-se pelo dever de abstenção dos recorrentes na prática da locação, por meio do uso de plataforma digital, dos dois imóveis de propriedade dos recorrentes, atendendo ao pedido feito pelo condomínio.

No REsp nº 1819075, o STJ decidiu que, caso a *"convenção do condomínio preveja a destinação residencial das unidades, os proprietários não poderão alugar seus imóveis por meio de plataformas digitais"*.

A questão reacendeu o debate se a locação via plataforma digital deve ser enquadrada como hospedagem ou locação por temporada, bem como se pode o condomínio restringir a forma de fruição da propriedade pelos donos dos imóveis.

A identificação da natureza da locação foi apurada na apreciação do caso, uma vez que os julgadores precisavam saber se o uso do imóvel era residencial ou não residencial. O entendimento da corte foi de que o uso era não residencial.

Diante disso, a opção do Superior Tribunal de Justiça foi pela restrição da propriedade, pois, segundo a convenção condominial apreciada no processo, a destinação dos imóveis deveria ser exclusivamente residencial.



Parece que o caminho percorrido na construção das ideias, que resultou na restrição da propriedade dos recorrentes, desconsiderou aquela primeira máxima, a importância de se perquirir as regras previamente estabelecidas entre condôminos nas normas que regem a relação condominial. A objeção que precisa ser colocada é que a convenção não impedia a locação por meio da plataforma digital e, ao nosso ver, apenas quando a norma condominial for expressa nesse sentido é que poderá ocorrer delimitação da propriedade dos locadores.

Não parece razoável utilizar a destinação dos imóveis prevista na convenção como um critério para frear o uso da propriedade e a exploração econômica do bem pelos proprietários. Vamos imaginar o seguinte desdobramento da situação: se um proprietário alugar o seu imóvel por 90 dias para determinada pessoa sem utilizar a plataforma digital, e especificar que o uso do imóvel é residencial para obter seus rendimentos esperados, pela manifestação do entendimento do STJ ele estaria agindo corretamente. Mas, em outra ótica, se outro proprietário fizer o uso do aplicativo, alugando o imóvel nas mesmas condições, estaria ele proibido de praticar a locação?

Muito bem ponderou o ministro Luis Felipe Salomão, voto vencido no julgamento, que considerou: *"É ilícita a prática de privar o condômino do regular exercício de direito de propriedade em sua vertente de exploração econômica"*. Concordamos com o ministro nesse ponto. O uso da propriedade, de forma lícita e sem prejudicar terceiros, está condizente com a sua função social e, assim sendo, pode-se concluir pela possibilidade de uso econômico do imóvel.

Meta Fields