

**CENTRO DE EDUCAÇÃO SUPERIOR REINALDO RAMOS – CESREI  
FACULDADE REINALDO RAMOS – FARR  
CURSO DE BACHARELADO EM DIREITO**

**KYARA CHRISTIAN DA CUNHA PEREIRA**

**A PROBLEMÁTICA DO USO DE ÁREA COMUM EM CONDOMÍNIO EDILÍCIO  
POR OCASIÃO DE CONTRATOS DE CURTÍSSIMA DURAÇÃO EM LOCAÇÃO DE  
IMÓVEIS RESIDENCIAIS**

Campina Grande – PB  
2019

**KYARA CHRISTIAN DA CUNHA PEREIRA**

**A PROBLEMÁTICA DO USO DE ÁREA COMUM EM CONDOMÍNIO EDILÍCIO  
POR OCASIÃO DE CONTRATOS DE CURTÍSSIMA DURAÇÃO EM LOCAÇÃO DE  
IMÓVEIS RESIDENCIAIS**

Trabalho Monográfico apresentado à coordenação do Curso de Direito da Faculdade Reinaldo Ramos – FARR, como requisito parcial para obtenção do grau de Bacharel em Direito.

Orientador (a): Prof. MSC. Aldo Cesar  
Filgueiras Gaudêncio

Campina Grande – PB  
2019

---

P436p

Pereira, Kyara Christian da Cunha.

A problemática do uso de área comum em condomínio edilício por ocasião de contratos de curtíssima duração em locação de imóveis residenciais / Kyara Christian da Cunha Pereira. – Campina Grande, 2019. 44 f.

Monografia (Bacharelado em Direito) – Faculdade Reinaldo Ramos-FAAR, Centro de Educação Superior Reinaldo Ramos-CESREI, 2019. "Orientação: Prof. Me. Aldo Cesar Filgueiras Gaudêncio".

1. Condomínio Edilício – Locação. 2. Convenção de Condomínio. Internet. 3. Direito Civil – Contratos e Obrigações. I. Gaudêncio, Aldo Cesar Filgueiras. II. Título.

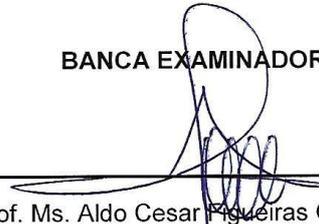
CDU 347.453.3(043)

KYARA CHRISTIAN DA CUNHA PEREIRA

A PROBLEMÁTICA DO USO DE ÁREA COMUM EM CONDOMÍNIO  
EDIFÍCIO POR OCASIÃO DE CONTRATO DE CURTÍSSIMA DURAÇÃO EM  
LOCAÇÃO DE IMÓVEIS RESIDENCIAIS

Aprovada em: 13 de DEZEMBRO de 2019.

BANCA EXAMINADORA



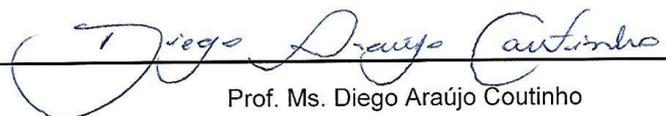
---

Prof. Ms. Aldo Cesar Figueiras Gaudêncio  
Faculdade Reinaldo Ramos FARR/ CESREI  
(Orientador)



---

Profa. Ms. Renata Maria Brasileiro Sobral  
Faculdade Reinaldo Ramos FARR/ CESREI  
(1º Examinador)



---

Prof. Ms. Diego Araújo Coutinho  
Faculdade Reinaldo Ramos FARR/ CESREI  
(2º Examinador)

*Dedico este trabalho à minha família.*

## **AGRADECIMENTOS**

Agradeço em primeiro lugar a Deus e a Nossa Senhora por ter me dado força para chegar até aqui. A minha família que me apoio nos dias mais difíceis, enquanto eu dizia que não ia conseguir era a minha mãe e meus filhos que me colocavam no trilho novamente com todo amor e paciência.

Aos meus amigos da faculdade que durante os 5 (cinco) anos do nosso curso nunca deixaram de me apoiar

As minhas amigas- irmãs que souberam entender quando não podíamos nos ver por causa da minha vida “escolar”.

Agradecer ao meu orientador que sempre esteve disposto a me auxiliar na execução desse projeto.

A todos os professores que passaram por minha vida ao longo desses 5 anos de curso, onde sem os ensinamentos deles não poderia ter concluído esse trabalho.

***“Todo dia é uma chance para se fazer  
um começo diferente”.***  
**(Anônimo)**

## RESUMO

O presente trabalho tem por objetivo analisar a utilização de áreas comuns por locatários de curta temporada em um condomínio edilício, para isso iremos estudar aspectos conceituais do que é condomínio. Nesse estudo iremos ver que na convenção/estatuto do condomínio pode-se definir qual a sua finalidade, os direitos e deveres dos condôminos, onde essa será a base de nossa temática, um ponto importante é saber que a locação desses imóveis são via internet, por isso constará também alguns aspectos relacionados a esse tema. A temática foi proposta para que se pudesse obter informações acerca das limitações do uso da área comum do condomínio por isso trataremos acerca dos vários tipos contratos de locação, assim conseguindo argumento comprobatório de que para se frequentar as áreas comuns têm que está previsto na convenção do condomínio. No desenvolvimento do estudo utilizou-se o método dedutivo, visto que passou de uma parte geral para um particular, a abordagem desse tema será qualitativa no sentido de que apenas se presta para analisar a situação, utilizou-se procedimentos técnicos bibliográficos

**Palavras-chave:** Condomínio Edilício. Locação. Convenção de Condomínio. Internet. Área Comum.

## ABSTRACT

This paper aims to analyze the use of common areas by short-term renters in a condominium building, for this we will study conceptual aspects of what is condominium. In this study we will see that in the convention / statute of the condominium can be defined what their purpose, rights and duties of the owners, where this will be the basis of our theme, an important point is to know that the rental of these properties are via internet, Therefore there will also be some aspects related to this theme. The theme was proposed so that we could obtain information about the limitations of the use of the common area of the condominium so we will deal with the various types of lease agreements, thus obtaining a supporting argument that to attend the common areas have to be provided for in the convention of the. Condominium. In the development of the study the deductive method was used, since it went from a general part to a particular one, the approach of this theme will be qualitative in the sense that it only lends itself to analyze the situation, it was used bibliographical technical procedures.

**Keywords:** Building Condominium. Location. Condo Convention. Internet. Common área.

## **LISTA DE SIGLAS E ABREVIATURAS**

**CF** – Constituição Federal

**CC** – Código Civil

**STJ** – Superior Tribunal de Justiça

## SUMÁRIO

INTRODUÇÃO.....	10
CAPÍTULO I .....	13
<b>1. CONDOMÍNIO EDILÍCIO .....</b>	<b>13</b>
1.1. ASPECTOS CONCEITUAIS DO CONDOMÍNIO EDILÍCIO .....	13
1.2 CONVENÇÃO CONDOMINIAL.....	15
1.3 DOS DEVERES DOS CONDÔMINOS NO USO DA AREA COMUM.....	17
1.4 DOS DIREITOS DOS CONDÔMINOS NO USO DA ÁREA EM COMUM .....	18
<b>CAPÍTULO II .....</b>	<b>20</b>
<b>2. LOCAÇÃO DE IMÓVEL RESIDENCIAL .....</b>	<b>20</b>
2.1 CONCEITOS DE LOCAÇÃO RESIDENCIAL E NÃO RESIDENCIAL.....	20
2.2 DIREITOS E DEVERES DO LOCADOR E DO LOCATÁRIO.....	23
<b>2.2.1 Deveres do locador e locatário .....</b>	<b>23</b>
<b>2.2.2 Direitos do locador e locatário .....</b>	<b>24</b>
2.3 DIREITO DE VIZINHANÇA.....	25
2.4 CARACTERIZAÇÃO DE ALUGUEL POR CURTA TEMPORADA OU CURTO PERÍODO DE TEMPO.....	26
<b>CAPITULO III .....</b>	<b>28</b>
<b>3. CONTRATO DE LOCAÇÃO DE CURTA TEMPORADA .....</b>	<b>28</b>
3.1 RELAÇÃO ENTRE O FENÔMENO DE LOCAÇÃO VIA INTERNET E A LOCAÇÃO DE CURTA TEMPORADA.....	28
3.2 DECISÕES JUDICIAIS A RESPEITO DE LOCAÇÃO DE CURTA TEMPORADA.....	32
3.3 ANÁLISE SE É POSSÍVEL O USO DE ÁREAS COMUNS POR LOCATÁRIOS DE CURTA TEMPORADA.....	35
<b>CONSIDERAÇÕES FINAIS .....</b>	<b>38</b>
<b>REFERÊNCIAS .....</b>	<b>40</b>
<b>ANEXO .....</b>	<b>10</b>

## INTRODUÇÃO

Neste trabalho serão abordadas as questões da utilização de áreas comuns de condomínio por aqueles que irão permanecer nas unidades por um curto período, visto a não informação aos proprietários e inquilinos da presença de pessoas que só irão passar curta temporada naquele imóvel residencial, por isso como as áreas comuns são independentes e partilhados por “todos”, devem ser exposto algumas regras a serem cumpridas para assegurar a existência pacífica dos proprietários e inquilinos, para assim evitar abusos de direito. Para tal, será apresentada uma noção do que seria condomínio edilício, seus direitos e deveres, contratos de locação e o principal, o uso das áreas comuns por inquilinos temporários.

A sociedade vem passando por algumas alterações, muitas delas devido à evolução tecnológica, fazendo com que as relações interpessoais ou até mesmo de trabalhos se intensifiquem gerando um novo hall de recursos que possam dinamizar a vida dos indivíduos. Devido às atividades intensas com o mundo virtual, para facilitar e melhorar o dia a dia vem surgindo algumas categorias de aplicativos que solucionam lacunas existentes na vida física, como por exemplo, aplicativos do tipo UBER, outros que fazem suas compras de mercado, podendo citar Supermercados tais como: Menor Preço, Rede Compras e o AIRBNB, aplicativo de locação de apenas parte de um imóvel por um curto período de tempo e com um excelente custo-benefício.

Na problemática será abordado se o locatário que tem um contrato de curta temporada em uma unidade de um condomínio edilício residencial poderá utilizar a sua área comum? Como regulamentar ou restringir o uso dessa área comum? O tema é de suma importância visto que nos dias atuais muitas pessoas a fim de aumentar seus rendimentos estão locando toda sua propriedade ou parte dela, em condomínios/ residências. Esse tipo de investimento foge do mercado conservador e se utiliza desse meio para sair da crise financeira que assola o país, esse nicho de negócio irá prosperar e alavancar a atual situação do Brasil. Verificaremos as consequências jurídicas concernentes à possibilidade ou não de se limitar o uso da propriedade no condomínio edilício, quando sua ocupação decorrer da

intermediação da plataforma Airbnb e assemelhadas, decorrente da utilização de apenas um cômodo da unidade.

Teremos 3 (três) capítulos divididos da seguinte forma: o primeiro trará o conceito de condomínio edilício como uma propriedade comum tendo várias propriedades privadas, com titularidades diferentes e autônomas, com áreas comuns e estruturas, depois falaremos da convenção do condomínio que consta detalhadamente todas as regras internas, direitos e deveres dos condôminos e a importância da convenção para garantir uma boa convivência e harmonia entre todos, no segundo capítulo falaremos sobre locação de imóveis, alguns tipos de contratos e também direitos e deveres do locador e locatário, faremos uma distinção entre hotel, apart-hotel entre outros, e o terceiro e último capítulo trará a relação entre locação e internet, utilização das áreas comuns por locatários de curta temporada e decisão judicial a respeito da locação.

Como hipótese central para esse trabalho traremos quais os direitos que locatários de curta temporada tem para o uso da área comum do condomínio já que o contrato de aluguel poderá ser de toda unidade ou de apenas parte do mesmo, sendo utilizado por um pequeno intervalo de tempo.

A metodologia empregada para essa pesquisa a fim de chegar ao objetivo é o método dedutivo, visto que este irá propor a analisar a possibilidade de um proprietário e imóvel em um condomínio alugando apenas uma parte deste. De acordo com as palavras de Gil:

“O método dedutivo de acordo com acepção clássica, é o método que parte do geral e a seguir, desce ao particular. Parte de princípios reconhecidos como verdadeiros e indiscutíveis e possibilita chegar a conclusões puramente formais, isto é, em virtude unicamente de sua lógica” (GIL, 2008 p.9).

A abordagem desse tema será qualitativa no sentido do que é capaz de identificar e analisar a situação, utilizando técnicas exploratórias já que se baseará no estudo da possibilidade das pessoas que alugam apenas parte de seu imóvel ter direito a toda área comum do condomínio.

Por fim, utilizaremos procedimentos técnicos bibliográficos tendo em vista que este trabalho visa analisar abordagens do tema que servirão de base para

construção de todo o processo, bem como utilizaremos a análise de jurisprudências e seu posicionamento acerca do tema abordado.

A jurisprudência é uma fonte do direito formal, a qual trata da forma como o universo jurídico se exterioriza. São decisões jurídicas tribunais, as quais viram fonte de consulta para decisões futuras (DICIONÁRIO DIREITO, 2019, p.21).

A jurisprudência é de grande importância para a área do direito, visto que atualiza as interpretações e aplicações das normas jurídicas, empregando toda a sabedoria dos magistrados, analisando conflitos sociais e oferecendo um olhar humanizado as leis e a quem delas precisar.

## CAPÍTULO I

### 1. CONDOMÍNIO EDILÍCIO

#### 1.1. ASPECTOS CONCEITUAIS DO CONDOMÍNIO EDILÍCIO

O condomínio edilício é idealizado em função do desenvolvimento das cidades, isto porque anos atrás as moradias eram compostas por casas em sua maioria. Atualmente, devido à escassez de espaços físicos e ao crescimento cada dia maior das cidades, as construções de condomínios edilícios estão dominando progressivamente as paisagens em todos os cenários devido ao crescimento das cidades verticalmente, e com isso vai se valorizando economicamente cada dia mais o setor imobiliário no que se trata de condomínio edilício, que pode ser laborativa, residencial ou até mesmo misto. Além do condomínio edilício também existe o condomínio geral também chamado de “comum”, onde os proprietários são donos de tudo, não há partes privadas, portanto, o proprietário pode fazer o que quiser em qualquer área.

De acordo com o artigo 1º da lei 4.591/64, pode-se conceituar condomínio da seguinte forma:

As edificações ou conjuntos de edificações, de um ou mais pavimentos, construídos sob a forma de unidades isoladas entre si, destinadas a fins residenciais ou não-residenciais, poderão ser alienados, no todo ou em parte, objetivamente considerados, e constituirá cada unidade, propriedade autônoma sujeita as limitações desta lei.” (Artigo 1º da lei de Condomínio. LEI 4.591/64).

Vale comentar que há várias nomenclaturas para tratar o condomínio edilício, tais como: propriedade horizontal; propriedade de planos horizontais; condomínios especiais; por andares; em edificações, por unidades autônomas e condomínio *sui generis*. Trata-se como condomínio edilício uma propriedade comum tendo várias propriedades privadas, com titularidades diferentes e autônomas, com áreas comuns e estruturas (terreno, telhado, área de lazer, rede de água, esgoto, gás, etc.) isso trata no artigo 1331, §2º Código Civil (Brasil 2002), onde vamos verificar entre outras coisas, no decorrer desse trabalho que cada condômino será proprietário da sua unidade e dividirá com os demais as áreas comuns.

Caio Mário não utiliza a expressão condomínio edilício, conceituando este de condomínio em planos horizontais. Segundo ele, nesse tipo de condomínio “há uma fusão de direitos, em que o mesmo sujeito é simultaneamente titular de uma unidade autônoma e de uma copropriedade com propriedade individual e comum.” (Pereira, Caio Mário da Silva 2002, p. 92). Ao estudarmos esses pensadores podemos verificar que condomínio é uma junção de propriedades únicas, dividindo áreas comuns de forma unitária, não sendo pessoa jurídica titular para nenhuma das áreas, porém, é legitimado ao síndico representá-lo.

Esse tema nos leva diretamente ao direito real (*jus in re propria* direito sobre a coisa própria), quando recai sobre a coisa, concedendo o gozo e a fruição de bens, mas também é uma propriedade exclusiva, no entanto, há um sujeito ao qual é atribuída uma titularidade pessoal, podendo gozar o exercício do direito do uso de sua propriedade. O possuidor é quem tem poderes de fato sobre a coisa e a posse é a maneira que o dono tem de exercer seus poderes.

Para confirmar o que foi exposto, Gonçalves e Carlos Roberto (2012, p. 39) expõem: “Para que a posse exista, basta o elemento objetivo, pois ela se revela na maneira como o proprietário age em face da coisa.” Então não há limites dentro de sua propriedade, em relação a utilização (aluguel) de parte do imóvel para aluguel, por um curto período de tempo, sabendo que está em curso um contrato de locação/hospedagem, isso porque a utilização do seu bem não necessita ter adesão de outro condômino.

A instituição do condomínio é regida pelo artigo 1.332 do Código Civil (Brasil Lei nº 10.406, 2002), onde trata da obrigatoriedade no registro de imóveis, das frações que cada unidade irá ter e a que se destinam. Através desta instituição, pode-se averiguar o valor total da unidade incluindo áreas comuns como rede de esgoto, de água entre outros, além disso, cada condômino deverá participar das despesas do condomínio de acordo com a fração que cabe a cada unidade. “As unidades autônomas devem ter correspondentes respectivamente uma fração do condomínio as partes comuns do edifício, isto é, uma característica da propriedade horizontal” (Pereira, Caio Mário da Silva, pag. 69).

No dizer de Condomínio Edifício podemos declarar que são unidades particulares edificado sendo cada proprietário exclusivo e autônomo das partes comuns e exclusivas, caracterizado pela localização da propriedade lada a lado, dividindo áreas comuns, tendo em uma pessoa o síndico, seu regulador de “atitudes”.

## 1.2 CONVENÇÃO CONDOMINIAL

Ao apresentar a teoria da personalização do patrimônio comum e caso não exista pessoa jurídica titular das unidades autônomas nem tão pouco das partes comuns do edifício, é legitimado ao síndico essa personalidade.

É fato que, em qualquer ambiente que haja pessoas devem existir normas e regras e no caso do condomínio edifício se dá através da convenção regulando áreas comuns, relações administrativas, escolha de síndico, de maneira que observaremos se pode ou não ser registrada, porém, terão que ser obedecidas. Sabendo que, caso essa convenção seja mal elaborada/redigida, caberá anulação de registro, de cobrança de multas ou de qualquer outra decisão advinda da convenção.

De acordo com a Lei do Condomínio 4.591/64, art. 9º § 2º refere-se à convenção de condomínio, onde informa como se dará a validade para aprovação da convenção que será por aprovação de 2/3 dos votos dos condôminos em assembleia geral, todos que forem aptos a votar deverão ser convocado, caso contrário poderá ser nula conforme Código Civil, “a assembleia não poderá deliberar se todos os condôminos não forem convocados para a reunião”, sabendo ainda que o número de votos para qualquer que seja a deliberação poderá ficar decidido em assembleia geral (artigo 1.354 Código Civil, 2002).

A Súmula 260 do STJ 06/02/2002, vem citar que “A convenção de condomínio aprovada, ainda que sem registro, é eficaz para regular as relações entre condôminos”, indicando que todas as deliberações que tenham alguma importância devem ser tomadas internamente, por meio de assembleia e todos os condôminos deverão estar com seus pagamentos devidamente em dia para que possam votar.

Devemos fazer referência ao Código Civil em seu artigo 1.333 (Brasil 2002) em seu parágrafo único: “para ser oponível contra terceiros, a convenção do condomínio deverá ser registrada perante o registro de imóveis”, como também é citado na lei 6.015/73 art. 167, I. E sendo assim terá efeito “erga omnes” atingindo a todos os indivíduos. Esse ato deverá ser feito por escritura pública ou particular, é decisivo analisar que a partir desse registro as normas decididas irão ser conhecidas por todos e seus efeitos irão recair sobre os que fazem parte deste condomínio, mas apesar dessa hipótese de regulamentação, não quer dizer que se a convenção não for registrada, mas for aprovada em assembleia não terá força, ao contrário, nenhum condômino poderá deixar de cumprir tais decisões. (Brasil. Lei nº 10.406, 2002).

Podemos observar que por meio da convenção podem-se verificar formas de rateio de custos, realização de obras, responsabilização por danos no ambiente físico entre outros, além disso, no artigo 1.334 e seus incisos do I ao V que dispõe entre outras coisas de cota de proporcional, despesas extraordinárias, competências das assembleias como também convocação, quórum para deliberações, regimento interno entre outros assuntos, a respeito do registro em cartório de imóveis, fração atribuída da unidade, e o principal de tudo que é a que finalidade se destina o imóvel está disposto no artigo 1.332, e no artigo 1.333 do Código Civil (Brasil 2002), tenciona a respeito do que a convenção condominial pode determinar.

A convenção é feita para incluir, regular deveres e direitos dos condôminos que moram e os que ainda irão morar, devendo ser obedecida por proprietários e por locatários. Através desse documento pode ser criado Conselho Disciplinar, penalidades condominiais, modificações da fachada, além disso, pode ser aprovado ou não em convenção se o condomínio irá se adaptar as plataformas digitais relacionadas à locação/hospedagem.

Na visão de Carlos Roberto Gonçalves, (Gonçalves, Carlos Roberto, 2012, pag. 343) “a força coercitiva da convenção ultrapassa as pessoas que assinaram o instrumento de sua instituição. Assim não só os condôminos, mas também os locatários se sujeitam as suas disposições”. Sendo assim, até mesmo os futuros proprietários das unidades irão está “submissos” a esta convenção mesmo sem ter assinado a mesma, podemos afirmar que o principal objetivo da convenção do condomínio é a regulamentação dos direitos e deveres dos condôminos, com regras e relações que atingem proprietários, inquilinos, sucessores, etc. A Convenção do

Condomínio vem para instituir funções, sanções e deveres que estejam de acordo com as obrigações impostas pelo condomínio.

O regimento interno é um complemento e não deve se chocar com a convenção, por isso já deve estar contido na mesma, nela deve tratar das situações menores, normatizar o uso e o desempenho de todo edifício, como por exemplo, horário de funcionamento das áreas de lazer, horário de mudança, etc.

### 1.3 DOS DEVERES DOS CONDÔMINOS NO USO DA AREA COMUM

Quando afirmamos que os deveres dos condôminos estão no artigo 1.336 caput, I a IV, podemos dizer que constam as contribuições onde serão feitos os reparos e obras necessários, impor multas com indenização de perdas e danos, proibição a utilização de parte comum para uso pessoal, entre outros. O objetivo desses deveres é a aplicação de sanções para que os conflitos sejam sanados e a harmonia volte a adentrar no condomínio.

O artigo citado vem criar regras que determinam os deveres nas áreas comuns, como poluição sonora ou utilizar a unidade para outro fim que não seja o residencial, essa é uma das mais graves infrações da convenção, determinar a autorização do uso das áreas comuns de visitantes ou proibi-lo, sabendo que, no caso deste trabalho, trata-se de alguém que irá alugar parte de um imóvel por um curto período de tempo, podendo utilizar o artigo a seguir para garantir alguns pontos relacionados à garantia de direitos art. 1.336. São deveres do condômino:” IV - dar às suas partes a mesma destinação que tem a edificação, e não as utilizar de maneira prejudicial ao sossego, salubridade e segurança dos possuidores, ou aos bons costumes.” (Brasil. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002).

De acordo com Carlos Roberto Gonçalves (Gonçalves, Carlos Roberto, 2017, pag. 421 (apud Silvio de Salvo Venosa, pag. 305) “... a decisão de proibição não atinge todo o direito de propriedade do condômino em questão, como se poderia objetar; ela apenas o limita, tolhendo seu direito de habitar e usar da coisa em prol de toda uma coletividade”. Para aqueles que não se adequarem as regras de convivência em áreas comuns como, por exemplo, áreas de garagem, áreas de

circulação de pessoas como hall, piscina, podem vir a pagar multas bem como serem notificados.

No artigo 1.331, § 1º código Civil (Brasil 2002), informa, “eis que a autorização para venda ou locação de vagas de garagem a terceiros deve constar expressamente na convenção do condomínio”. Avaliando um caso concreto podemos ver o contrato de locação/hospedagem por aplicativo e assegurar que se na convenção exista a possibilidade de utilizar por meio de aluguel a vaga em garagem e até mesmo a venda da mesma, sobre esse assunto pode ser explicado da seguinte forma nas palavras do ilustre Tartuce (2013, pag. 309), “... a venda pressupõe que a garagem é imóvel distinto da unidade autônoma...”, mesmo sabendo que a garagem é uma extensão do imóvel e desde que a vaga da unidade esteja sem uso, assim poderá o proprietário usar e usufruir como queira.

#### 1.4 DOS DIREITOS DOS CONDÔMINOS NO USO DA ÁREA EM COMUM

No código Civil podemos verificar “os direitos de cada condômino às partes comuns são inseparáveis de sua propriedade exclusiva; são também inseparáveis das frações ideais correspondentes as unidades imobiliárias, com as suas partes acessórias”, (Brasil. Lei nº 10.406, art. 1.339 de 10 de janeiro de 2002) quando dizemos que o proprietário tem sua cota parte na área comum do condomínio dizemos que ela é inseparável da área restrita, dá direito a quem quer que esteja em sua propriedade usufruir deste local, sem que a vizinhança se sinta vulnerável.

Para iniciarmos este tópico podemos evocar o Código Civil, que elenca os direitos essenciais dos condôminos e também os já estabelecidos na convenção:

I - usar, fruir e livremente dispor das suas unidades; II - usar das partes comuns, conforme a sua destinação, e contanto que não exclua a utilização dos demais com possuidores; III - votar nas deliberações da assembleia e delas participarem, estando quite. (Brasil. Lei nº 10.406, art. 1.335 de 10 de janeiro de 2002)

Cada condômino tem direito de vender, emprestar, ceder sua unidade sem ter que dar explicação a nenhum outro condômino, porém, dentro dos limites pré-estabelecidos na convenção e no regime interno.

Uma área comum bem questionada nos condomínios é o terraço, já que, pode ser de duas formas, conforme o artigo 1.344 Código Civil, “Ao proprietário do terraço de cobertura incumbem às despesas da sua conservação, de modo que não haja danos às unidades imobiliária inferior” neste caso é de uso restrito, por isso toda essa responsabilização, sua manutenção é de responsabilidade do proprietário da unidade e nesse caso não será uma área comum e sim restrita. No artigo 1.331 Código Civil 2002 “§ 5º: “O terraço de cobertura é parte comum, salvo disposição contrária da escritura de constituição do condomínio”, sendo assim, qualquer condômino pode utilizar esse ambiente e sua manutenção será de responsabilidade do condomínio.

O direito de propriedade quando vai de encontro com a lei do condomínio pode ser nula, visto que a convenção é garantida pela Constituição Federal. Analisando como Carlos Roberto Gonçalves (Gonçalves, Carlos Roberto, 2012, pag. 359): “o proprietário pode fazer-se representar nas assembleias por procuração com poderes específicos para delas participar e votar nas deliberações”, portanto, o direito de votar em assembleias pode ser passado para terceiro, desde que o proprietário esteja em dia com o condomínio.

No Código Civil 2002 em seu artigo 1335, II, é o que melhor retrata o uso de área comum, deixando bem claro que não se pode alterar a finalidade do condomínio se é residencial ou comercial. Sendo assim, não poderá utilizar uma garagem como local de realização de festas, por exemplo, como cita o doutrinador a seguir: “uma das características mais marcantes do condomínio edilício é a vedação do uso exclusivo das partes comuns” (Gonçalves, Carlos Roberto, 2012, pag. 358), portanto, esse ponto é de suma importância para esse tópico, visto que, todo ele é norteado a respeito do uso da área comum no condomínio, agora tem-se a convenção que libera esse uso a partir do momento que todos os condôminos em assembleia aprovem em voto.

O direito de votar está no mesmo artigo 1335 inciso III (Brasil 2002), versando que, desde que a cota condominial esteja em dia esse direito será garantido por lei, podendo também ser passado uma procuração a alguém que possa representar o proprietário oferecendo a participação com voto nas assembleias de acordo com o mais vantajoso e menos prejudicial.

## CAPÍTULO II

### 2. LOCAÇÃO DE IMÓVEL RESIDENCIAL

#### 2.1 CONCEITOS DE LOCAÇÃO RESIDENCIAL E NÃO RESIDENCIAL

Para entendermos os conceitos de contrato de locação iremos ver um breve relato sobre a origem da palavra Locação. Segundo o Direito Romano, a *Locatio conduction rerum* que nada mais é do que a própria locação das coisas onde tem o dinheiro como pagamento do uso do bem, *Locatio condictio operarum* que trata de locação de serviço mediante pagamento, *Locatio conductio operis* já esse tipo solicita de uma pessoa a execução de um serviço para outrem mediante pagamento.

Neste tópico iremos tratar em especial do Contrato de Locação de Coisas conforme, as palavras de Pablo Stolze Gagliano e Rodolfo Pamplona Filho, preceitua:

” ... é o negócio jurídico por meio do qual uma das partes (Locador) se obriga a ceder à outra (Locatário), por tempo determinado ou não o uso e gozo de coisa infungível, mediante certa remuneração” (Stolze Gagliano, Pablo e Pamplona Filho, Rodolfo, 2017 pag, 591.)

Mesmo o conceito sendo retirado da própria letra da lei, o artigo 565 do código civil 2002 trata da locação de coisa, tempo dessa locação e o uso da coisa, devendo saber que além deste artigo, existe a lei nº 8.245/91 que faz relação com esse conceito e trata praticamente do mesmo assunto formando uma base, que justificará o comprometimento de locar a outro por tempo, uso e gozo de coisa em troca de remuneração. Com relação às partes envolvidas na relação locatícia tem-se respectivamente o locador e o locatário ou arrendador e arrendatário entre outros sinônimos.

Na lei de Locação 8.245/91 trata da regulamentação da locação de imóveis urbanos e rurais, cita ainda alguns itens que são cobertos apenas pelo Código Civil, por exemplo: vagas autônomas de garagem, vindo daí à questão de quando há locação de imóvel, o que deve seguir, já que o acessório segue o principal. Já a relação entre o locador e a imobiliária existe jurisprudência aceitando a existência de relação de consumo como prestação de serviços. No caso do estudo desse trabalho,

como o tempo de locação será menor do que o normal esse condômino temporário estará assegurado com contrato e terá o direito a utilização das áreas comuns como qualquer outro condômino.

Pode-se mencionar que a locação é um tipo de contrato chamado Bilateral (é quando existem duas partes em comum acordo) Comutativo (são certos e não tem risco) e Oneroso, esses são alguns elementos característicos desse tipo de contrato:

a) tempo – pode ser indeterminado ou determinado, artigo 573 código civil “A locação por tempo determinado cessa de pleno direito findo o prazo estipulado, independentemente de notificação ou aviso”, as partes terão que estipular tempo, porque se o locatário ao fim do contrato se negar a devolver o bem poderá incorrer em posse injusta.

b) coisa - a locação pode ser para bem móvel (veículos, roupas, animais de carga, etc) ou imóvel (terreno, terreno construído, edifício ou casa), patente de invenção entre outros, jamais por bens consumíveis. Na opinião de Pablo Stolze Gagliano e Rodolfo Pamplona Filho:

“... a coisa locada não necessita ser de propriedade do locador, apenas pode ter a posse do bem podendo até ocorrer uma sublocação.” (Gagliano, Pablo Stolze e Filho, Rodolfo Pamplona, 2017 pag, 595)

c) retribuição – é a ação estabelecida pelo locador e locatário mediante contrato firmado para pagamento da coisa locada.

O contrato de locação pode ser oneroso, consensual, por vezes não formal, duração continuada, então o que se observa é, toda locação tem seu período firmado e o seu pagamento mensal é o que sana seu debito. A locação residencial se dá para abrigar uma família, caso o contrato seja verbal ou escrito tendo o prazo inferior a 30 meses o imóvel poderá voltar ao seu dono para seu uso por meio de denúncia conforme art.47, V da Lei 8.245/91, lembrando que contrato é um acordo entre partes como já foi citado.

Em outro estilo de locação podemos verificar o predial, podendo ocorrer tanto o residencial quanto o não residencial, no caso de locação residencial uma característica bem forte é a habitualidade, visto que é lá que deve ser encontrado com maior frequência o inquilino.

Com isso, podemos citar a lei 11.771/08 que cita a Política Nacional de Turismo, em seus artigos 1º, 2º e 3º parágrafo único, de forma geral as atividades realizadas nas viagens e suas finalidades, movimentação econômica, diversidade cultural, conservação do patrimônio cultural e o artigo 4º que dispõe das leis e normas, metas e programas do Plano Nacional de Turismo – PNL Já a lei 8.245/91 rege as locações de imóveis regulando os apart-hotéis, hotéis ou equiparados em seu artigo 1º parágrafo único.

Para entendermos esse conceito podemos fazer uma simples diferença entre hotel, apart-hotel e equiparados (pousada, albergue/hotel):

- a) Hotel - estabelecimento dedicado ao alojamento de hóspedes ou viajantes, prédio equipado e projetado para receber pessoas de forma temporária, utiliza como forma de pagamento as diárias.
- b) Apart-hotel – estabelecimento com finalidade hoteleira, porém pode ter proprietários que moram em suas unidades ou que locam e se utilizam de contrato de locação.
- c) Pousada – estabelecimento simples e geralmente administrado por família.
- d) Albergue/Hostel – estabelecimento que se caracteriza por preços mais atraentes que os demais tipos de alojamento, além disso, há uma maior socialização entre os hóspedes.

Como vimos, às definições acima e em todas elas cabe a palavra hospedagem, achamos pertinente falar sobre a mesma, sua derivação vem de hospedar, do latim *hospitari* que significa residir temporariamente. Para que o ambiente possa ter esse tipo de serviço deve ter por característica: recepção, arrumadeira, área comum, entre outras coisas, além disso, deverá estar devidamente autorizado, com toda documentação necessária para que possa prestar esse tipo de serviço, tipo alvará.

A locação não residencial é destinada a instituição de comércio, depósitos, indústrias ou qualquer outra atividade desde que não seja residencial, existe outra forma de locação não residencial, que é quando uma pessoa jurídica contrata um imóvel e este servirá para um de seus sócios, gerente ou qualquer outro funcionário da empresa residir. No caso desse tipo de locação o prazo será maior devido ao investimento que será feito no imóvel, para que seja realizada a atividade.

Outro modo de contrato seria o temporário, onde o locador em seu contrato determina um período de tempo que não poderá ser maior que 90 dias, o art. 48 da lei 8.245/91 traz a quem poderá ser locado o imóvel, para que fins e o prazo de permanência.

Os contratos de locação começam a existir a partir do momento que se inicia o pacto entre as partes, assim inicia-se o processo de envolvimento jurídico, confirmado o vínculo já se pode consumir o ato e ocupar o imóvel.

## 2.2 DIREITOS E DEVERES DO LOCADOR E DO LOCATÁRIO

Sinalizando em duas direções, de um lado os direitos e do outro os deveres do locador e do locatário, está expresso na lei 8.245/91 em seus artigos 22 e 23, e todos os seus incisos, um rol não taxativo no que se refere aos deveres, sabendo que no contrato locatício existem cláusulas que irão reger tudo que seja relevante ao trato contratual.

### 2.2.1 Deveres do locador e locatário

Em linhas gerais os incisos relacionados ao artigo 22 da lei acima citada tratam de fruição do bem, entrega e estado da coisa, os deveres do locador são principalmente em relação à manutenção e reparos do imóvel, portanto, é a preservação dos direitos do locador e das obrigações do locatário, do mesmo modo relaciona a utilização pacífica do uso do imóvel para que não haja turbância por terceiros, a prerrogativa do locador é proteger o locatário desse tipo de constrangimento, bem como a verificação dos princípios dos vícios redibitórios, que é um vício oculto e pode anular, fazer reparar ou caso o locatário queira pode haver um abatimento no valor do aluguel.

Ao locador deverá ser garantido: o uso pacífico do imóvel, pagamento de taxas imobiliárias e extras, indenizações trabalhistas e previdenciárias, entre outras, portanto, em geral deve-se saber que a maioria dos deveres está ligado aos pagamentos de despesas. Já relacionado ao locatário tratamos também a respeito de pagamentos, entretanto deve ser respeitado a que fim o imóvel é destinado,

deve-se verificar que os danos que forem fomentados por qualquer dependente da casa serão de responsabilidade do locatário, e principalmente, deve seguir rigorosamente a convenção do condomínio.

O primeiro dever do locatário é o pagamento do aluguel e todos os encargos deles decorrentes, depois é a utilização do imóvel de acordo com o que rege o contrato, sendo assim para Silvio de Salvo Venosa 2007 pag. 120, “ a vigência do contrato pode iniciar-se antes que o locatário ocupe a coisa alugada”, visto que é a assinatura do contrato e portanto, o comprometimento do locatário perante o locador junto a coisa já está em vigor.

Em caso de turbação o locatário enquanto possuidor de posse indireta deve primeiro informar ao proprietário, para que o mesmo possa tomar as providências cabíveis em defesa da coisa locada, porém caso haja, segundo Pablo Stolze Gagliano e Rodolfo Pamplona Filho, 2017 pag. 223, “nada impede que o próprio locatário, na qualidade de titular possuidor da posse direta da coisa possa ajuizar interditos possessórios”, sem prejuízo da coisa locada nem tão pouco da autoridade do proprietário.

### 2.2.2 Direitos do locador e locatário

Uma característica comum ao locador e locatário é o aluguel, um pagará e o outro poderá além de receber pode até mesmo cobrar antecipadamente o mesmo, outro item relacionado ao locador é receber a coisa que foi locada em plena condição de uso, ao locador pode exigir do locatário a comprovação de algumas ações do tipo: autorização de sublocação da locação, solicitar revisão de aluguel, ação de despejo entre outras, o locador não deve ser responsabilizado por débitos anteriores. Ao locador deve a responsabilidade por vícios anteriores a locação.

O locatário tem o direito de solicitar uma vistoria do imóvel para uma análise do local, onde em conversa formal pode verificar a necessidade de alguma benfeitoria e até mesmo já assinar o contrato, podendo ser solicitado uma garantia, visto que a Lei de Inquilinato 8.245/91 art. 37, parágrafo único: “É vedada, sob pena de nulidade, mais de uma das modalidades de garantia num mesmo contrato de locação”, com isso, o locador não poderá solicitar duas ou mais garantias, em caso

de aluguel por temporada não se pode exigir garantia como por exemplo, pagamento antecipado.

Além disso, o inquilino está isento de pagamento de taxas extras do condomínio, quais são: custas trabalhistas, reformas estruturais, pintura de fachadas, constituição de fundo de reserva entre outros, tudo isso deve ser custeado pelo proprietário da unidade e o inquilino pode requerer as comprovações de pagamento dos mesmos.

Ainda temos um direito bem pertinente ao nosso tema que é a sublocação que se encontra na lei do Inquilinato 8.245/91 no artigo 13: “a cessão da locação, a sublocação e o empréstimo do imóvel, total ou parcialmente, dependem do consentimento prévio e escrito do locador”, ou seja, se o proprietário permitir, deverá constar no Contrato de Locação e então naturalmente o inquilino passará a ter as obrigações corresponsável inclusive pelo pagamento do aluguel, e por isso o sublocador deverá se reportar ao inquilino original caso haja algum problema e não ao dono do imóvel.

### **2.3 DIREITO DE VIZINHANÇA**

De acordo com o doutrinador a seguir, podemos ver direito de vizinhança como:

“... são as regras que constituem o direito de vizinhança destinam-se a evitar conflitos de interesses entre proprietários de prédios contíguos” (Gonçalves, Carlos Roberto, 2012, pág 298).

Intimamente ligado a deixar a relação entre a propriedade e vizinhança sem conflitos, sabendo que com relação ao direito do proprietário são amparados pelo direito real.

A má utilização da locação condiciona algumas espécies de conflitos como, por exemplo, os ilegais quando há um dano propriamente dito e por isso será garantido indenização ao indivíduo que se sentiu prejudicado, outro conflito é o *Abusivo* que se dá quando o proprietário mesmo em seu limite causa algum dano ao vizinho, pode haver ou não má fé do proprietário, e por último *Lesivo* que mesmo o

proprietário não tendo intenção de prejudicar seus atos são abusivos e afetam principalmente seus vizinhos.

Mas para se averiguar quanto aos fatos e sua legitimação ou não, podemos verificar as circunstâncias do excesso ou não do dano, por exemplo, podemos verificar se o prédio é residencial ou comercial, e se no entorno da propriedade existe algo que atrapalhe a convivência dos moradores. O artigo 1.277 do Código Civil de 2002 trata a respeito do uso anormal da propriedade por má utilização tanto pelo proprietário quanto pelo possuidor da propriedade, seja por segurança ou até mesmo por sossego ou outro meio que atrapalhe o bom convívio da vizinhança, não só do prédio em questão mais dos circunvizinhos.

Questões de conflitos podem ser resolvidos extrajudicialmente caso o problema tome proporções que a convenção do condomínio não consiga resolver, sabendo que pode durar por longo período de tempo e que o ideal será reunir provas. Iremos ver mais profundamente no terceiro capítulo, porém sabendo que esse trabalho trata-se também de aluguel por curta temporada e para isso necessita de um contrato de locação, portanto irá se tratar de uma atividade comercial dentro de um condomínio residencial, visto que o aluguel de parte da sua propriedade irá ser explorada de outra forma, por isso o artigo 10, III, da lei nº 4591/64, regula que o condômino não pode destinar sua unidade à utilização diversa da finalidade do prédio.

Sabemos que existe uma exceção a essa regra: a construção da convenção do condomínio que tem por finalidade regular a relação proprietário x inquilino para não ser nocivo como um todo para todas as partes envolvidas.

## **2.4 CARACTERIZAÇÃO DE ALUGUEL POR CURTA TEMPORADA OU CURTO PERÍODO DE TEMPO**

Aluguel de curta temporada ou por temporada seria quando não se tem objetivo de morar no imóvel, mais sim intenção de férias, feriado em uma cidade ou fazer uma palestra. Antigamente as pessoas se hospedavam em hotéis, apart-hotel ou algo do tipo, porém, a formalidade e o alto custo das diárias fizeram com que houvesse essa transferência de modalidade de “aluguel” por temporada. Além do

aluguel do imóvel completo, mobiliado ou não, agora temos também a modalidade de aluguel fracionado do imóvel, que está ajudando a economia familiar, de maneira que esse tipo de aluguel não está apenas em cidades turísticas está em toda parte, devido ao valor ser mais acessível e agora muito procurado devido a essas vantagens.

Esse tipo de aluguel por mais que seja por curto período de tempo entra na Lei do Inquilinato 8.245/91 – que fala a respeito da regra da locação até 90 dias, não sendo assim será aluguel fixo. Os síndicos assim como os moradores de condomínios estão bastante preocupados com esse tipo de aluguel, por conta da sensação de insegurança que pode vir a causar no ambiente. Outra característica de ambos os tipos de alugueis é o tipo de pagamento que deve ser feito em depósito ou pagamento cash de uma só vez e antecipado conforme art. 20 da lei 8.245/91, diferentemente de outros tipos de alugueis que pode ser feito permuta de benfeitorias.

Nos contratos de locação seja ele qual for deve ter uma cláusula bem específica que é a respeito do zelo pelo imóvel mesmo sendo por curta temporada ou curto período de tempo, isto por que a rotatividade de pessoas nesses imóveis faz com que os mesmos tenham que estar sempre em boas condições de uso, caso esse termo não esteja previsto em contrato poderá utilizar da boa-fé no negócio jurídico, esses termos estão estabelecidos no Código Civil, em seu art. 113: "Os negócios jurídicos devem ser interpretados conforme a boa-fé e os usos do lugar de sua celebração..." Código Civil (BRASIL 2002).

Como a internet tem aumentado o índice de aluguel de curta temporada e a verificação de pagamentos por diárias, temos de verificar que nem toda locação pode ser hospedagem, cada uma tem sua particularidade, no caso em que estamos estudando será um caso de hospedagem domiciliar onerosa, como já vimos.

## CAPITULO III

### 3. CONTRATO DE LOCAÇÃO DE CURTA TEMPORADA

#### 3.1 RELAÇÃO ENTRE O FENÔMENO DE LOCAÇÃO VIA INTERNET E A LOCAÇÃO DE CURTA TEMPORADA

Nos dias de hoje qualquer negocio que vamos fazer nos remete a internet, seja no que se refere a comida, transporte, programas de tv e como não ressaltar a locação de imóveis, que nesse caso iremos falar especificamente em locação de curta temporada. Antigamente para locar um imóvel o proprietário utilizava o boca a boca, ou deixava em responsabilidade de uma imobiliária, com o passar dos tempos e a invasão dos meios de comunicação principalmente a internet foi tomando conta de todos os meios, no início auxiliando por exemplo, apenas para demonstrar os espaços físicos dos imóveis, porém agora a internet entra como principal instrumento de venda/aluguel, aumentando a concorrência, visto que, são inúmeros sites, muito deles vendendo/alugando o mesmo imóvel.

Como já vimos a locação de curta temporada se dá em até 90 dias, antes era muito utilizada para férias, ou para quem fosse, por exemplo, dá uma palestra, nos dias atuais é muito usado pelo prazo de um dia quando digamos o seguinte: o inquilino está em trânsito, para isso é importante saber e priorizar o perfil dos possíveis usuários, para que possa fazer um bom uso da internet, nessa apresentação deve-se postar as melhores fotos, valor da estadia, se há promoção entre outros. As plataformas mais conhecidas para esse tipo de locação são Airbnb com 70% de anúncios de imóveis por temporada (stays.net/blog), uma característica do Booking é que a oferta do produto é menor porém, a uma grande demanda de turista inscrito no site, só a nível de conhecimento deve-se saber que para anunciar paga-se uma taxa.

Um ponto principal desse tipo de locação, será como o locatário irá pagar essa estadia, se como diária onde na lei 11.771/08 Código civil (BRASIL 2002) “art. 23 § 4º entende-se por diária o preço da hospedagem correspondente a utilização da unidade habitacional e dos serviços incluídos, no período de 24 horas...” que faz menção direta a hospedagem e com isso foge a finalidade do condomínio, portanto,

para esse tipo de atividade, a estadia assemelha-se muito a hotelaria de forma que nesse o uso das áreas comuns são totalmente liberadas, visto que faz parte da finalidade do hotel, tem-se alvará para esse tipo de atividade e no caso dos condomínios será a convenção/estatuto que devem versar sobre esse tema, já que não temos lei específica para tratar a esse respeito. Levando em consideração esse tipo de locação como negócio propriamente dito e sabendo que dará lucro podemos dizer que essa pessoa teria de ter alvará com CNPJ específico para hospedagem em razão da continuidade do exercício da atividade.

Na lei 11.771/08 Código Civil (BRASIL 2002) em seu art. 24, I, vem tratar os requisitos para ter a licença para prestação de serviços de hotelaria bem como: licença para funcionamento, alvará, certidão de cumprimento de regras de segurança, entre outros, e no caso da locação em condomínio residencial não preenche esses requisitos, de maneira que, a finalidade do condomínio é residencial. Mesmo se na convenção tiver previsão para tal atividade, deve ser estabelecido regras para o uso da área comum, visto que essas pessoas que irão permanecer no condomínio ao menos por uma noite ou um dia devem ser cadastrados e informados na portaria por exemplo, para que todos os condôminos sejam informados a respeito desse inquilino que circula dentro do imóvel, outro ponto é deixar claro se essa pessoa terá direito a garagem e a piscina por exemplo, isso porque esses ambientes são amplamente frequentados por proprietários e/ou inquilinos e caso isso não aconteça a segurança do condomínio e dos condôminos será colocada em risco.

Existem três tipos de estabelecimentos ditos de hospedagem: a comercial ou profissional, a hospedagem domiciliar gratuita e a hospedagem domiciliar onerosa que é a que mais nos interessa, devendo utilizar um contrato de locação e no caso em tela o contrato de locação de curta temporada.

Podemos estabelecer diferenças entre os dois tipos de contratos a iniciar pela lei reguladora, o contrato de locação é regido pela lei do Inquilinato (8.245/91) conjuntamente com o Código Civil. Já o contrato de hospedagem nada tem a ver com a Lei do Inquilinato isto por que nesse tipo de contrato pode-se verificar: cobrança de diárias, reajuste de diárias, não obrigatoriedade do direito de preferência para o locatário entre outros. Diante disso, esse tipo de locação de curta

duração deve recair na categoria hospedagem, que traz agilidade ao negócio e não necessita de garantia.

O primeiro Projeto de Lei do Senado relacionado à locação via internet foi o de nº 748, de 2015 do Senador Ricardo Ferraço (MDB-ES), (Fonte: Agência Senado) onde altera a Lei nº 8.245/91 “para atualizar o regime da locação para temporada, disciplinando a atividade de compartilhamento de imóveis por meio de sítios eletrônicos ou aplicativos”, neste projeto envolve imóvel mobiliado, que devem ser descritos no contrato não descaracterizando a locação do imóvel por aplicativos, apenas descrevendo o que o locatário sugere.

Com a popularidade da internet e facilidade de chegar a todos os lugares em segundos, inclusive comprar, vender ou alugar imóveis e diante da falta de legislação referente à locação via internet, o senador Ângelo Coronel (PSD-BA), coloca em tramitação um Projeto de Lei 2.474/19 (Fonte: Agência Senado) que irá alterar a Lei das Locações (lei 8.245/1991), no que se trata de locação por meio de plataformas digitais, deixando explícito que só acontecerá essa relação se os condôminos consentirem por meio da Convenção/Estatuto, isso por causa da popularização desse tipo de atividade e a possibilidade de gerar conflitos sem que haja legislação pertinente ao assunto, devendo seguir o rito de votação com dois terços dos condôminos.

Como vimos em capítulos anteriores um direito de grande relevância a ser observado nessa temática é o direito de propriedade, de forma que não é ferido em nenhum quesito visto que certifica ao seu titular o poder de utilizar da coisa como bem o quiser, gozar quando se percebe que pode utilizar-se economicamente da sua coisa e finalmente dispor enquanto proprietário da coisa. O proprietário pode livremente “alienar”, conforme disposto no art. 1.228 Código Civil (BRASIL 2002), ainda a respeito de propriedade Maria Helena Diniz conceitua e corrobora com o artigo citado:

“Propriedade é o direito de quem a pessoa física ou jurídica tem, dentro dos limites normativos, de usar, gozar e dispor de um bem, corpóreo ou incorpóreo, bem como de reivindicá-la de quem injustamente a detenha” (Diniz, Maria Helena, 2009 pag 119)

O que podemos afirmar com relação ao proprietário que autoriza a ocupação do seu imóvel e decorrente a isso tira proveito econômico é o direito de usar e fruir de seu bem. Portanto, quando inserimos uma parte de nosso imóvel ou até mesmo por completo para locação/hospedagem, tornamos esse direito de propriedade como a principal razão da atividade, já que torna facultado ao proprietário a administração de seu bem podendo fazer uso legítimo de sua coisa mesmo que desse uso haja um interesse econômico. Como a locação destes imóveis de curta temporada são feitos via aplicativos e a destinação do condomínio é residencial será que ao utiliza-lo como locação/ hospedagem está descumprindo a finalidade? Para isso temos os artigos 1.335 e 1.336 do Código Civil que tratam de direitos e deveres do locador e do locatário, com isso podemos ver a distorção e via de regra a proibição das áreas comuns, isso por que a atividade terá convenção de lucro.

Com relação a esse fato, novamente Maria Helena Diniz, (Diniz, Maria Helena 2009 pag. 119), vem confirmar que “Jus utendi (direito de usar) é o direito de tirar do bem todos os serviços que ele pode prestar, sem que haja alteração em sua substância”, porém, o que não se deve esquecer são as limitações legais que em nossa temática está relacionada, qual seja, condomínio edilício e por isso a outros proprietários, melhor dizendo coproprietários e por isso com os mesmos direitos e deveres.

Essa limitação legal se dá em principio pela Convenção/Regimento Interno de cada condomínio, para isso temos a Súmula 260 do Superior Tribunal de Justiça que traz;” A convenção de condomínio aprovada, ainda que sem registro, é eficaz para regular as relações entre os condôminos”, por que falamos a respeito dessa súmula? Por que é da convenção que parte todos os direitos e deveres de todos que fazem parte do condomínio, sejam eles proprietários, inquilinos, colaboradores, síndicos além desses, também todos os atos, como por exemplo, qual a finalidade daquele condomínio.

### 3.2 DECISÕES JUDICIAIS A RESPEITO DE LOCAÇÃO DE CURTA TEMPORADA

Conforme vimos no tópico anterior que está em tramitação o Projeto de Lei 2.474-2019 (Fonte: Agência Senado) que irá alterar a Lei das Locações (lei 8.245/1991), no que se trata de locação por meio de plataformas digitais, segue exemplo claro da necessidade desse tipo de legislação, esta decisão se dá no ano de 2016, confirmando a ideia de que esse tipo de locação já acontece a muitos anos, e em muitos Estados do Brasil. No Estado de Pernambuco o tribunal decidiu a cessação da atividade de locação do tipo “hospedagem”, como veremos abaixo:

Tribunal de Justiça de Pernambuco – Diário de Justiça de Eletrônico - pág, 263 8/6/2016, AI 4295245 PE - 5ª Câmara Cível – , Relator: José Fernandes.

*AGRAVO DE INSTRUMENTO. DIREITO PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. CONDOMÍNIO RESIDENCIAL. LOCAÇÃO POR TEMPORADA DE CÔMODOS EM APARTAMENTO. VIOLAÇÃO À CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO. EDIFÍCIO EXCLUSIVAMENTE RESIDENCIAL. USO NOCIVO DA PROPRIEDADE. UTILIZAÇÃO DO IMÓVEL DE MANEIRA PREJUDICIAL À SEGURANÇA, SOSSEGO E BEM ESTAR DOS DEMAIS CONDÔMINOS. RECURSO A QUE SE NEGA PROVIMENTO. 1. Hipótese em que a ré/agravante promove a locação de cômodos de seu apartamento a pessoas estranhas ao condomínio por curto período de tempo (dias, semanas), mediante veiculação de anúncios e propagandas em sites da internet, com a alteração do nome do condomínio para "ART SUÍTES HOME BOA VIAGEM BEACH". Tal atividade denota prática nitidamente comercial, destinando o apartamento da agravante a espécie de hospedaria/albergue, o que é vedado pela convenção condominial, que atribui caráter exclusivamente residencial do edifício e veda a destinação diversa das suas unidades imobiliárias. (TJ-PE - AI 4295245 PE - 5ª Câmara Cível – j. 8/6/2016, Relator: José Fernandes).*

Com o aumento dos serviços prestados via internet, e mais o alto índice de locação por curta temporada pelos sites, surgem os problemas para serem resolvidos judicialmente. No caso em questão temos a violação da convenção do condomínio, sua finalidade e a alteração do nome do condomínio.

De início sabemos que é na convenção do condomínio que deve estar todos os direitos e deveres do condômino visto nos artigos 1.336 e 1.335 do Código Civil, é nessa convenção/estatuto que traz menção de todos os atos que podem ou não acontecer no condomínio, inclusive se pode ocorrer esse tipo de locação com curto período. Além disso, a agravante agiu de má fé ao anunciar o imóvel alterando o nome do condomínio ao publicar no site fazendo com que sua conotação fosse ainda mais comercial alterando para que visse no site a finalidade do condomínio.

Como os tribunais vêm decidindo com o mesmo entendimento relacionado ao trabalho em questão, evocando a primazia da convenção condominial, ou seja, tudo que seja relacionado ao condomínio tem que está na convenção, conforme a lei 4.591/64 § 9º, com a jurisprudência majoritária mencionando a forma de locação de curta temporada como meio inseguro para o convívio e segurança dos condôminos, visto a alta rotatividade de pessoas sem prévio conhecimento da administração.

Acórdão o primeiro item fala exatamente o que vimos no ponto 1.2 deste trabalho. Fala que é na convenção onde todos os direitos e deveres são redigidas e votadas por todos os condôminos que são proprietários de unidades além disso aos moradores é garantido o direito de ter em seu “lar” paz, segurança e principalmente é nele que é indicado a finalidade que neste caso é meramente residencial, nesse íterim podemos analisar que a agravante agiu de má-fé quando ao dispor as fotos do imóvel para locação no site, alterou o nome do condomínio e com isso oferecendo uma conotação comercial.

Este paragrafo citado abaixo faz parte do acórdão Tribunal de Justiça de Pernambuco – Diário de Justiça de Eletrônico: 8/6/2016

“Presentes os requisitos do art. 273 do CPC/1973 (vigente à época da decisão agravada) autorizadores da concessão de tutela antecipada, quais sejam, a verossimilhança das alegações do condomínio autor/agravado, consubstanciada na demonstração da prática comercial semelhante à hotelaria realizada pela agravante e da existência de vedação na convenção condominial quanto à destinação não residencial aos apartamentos do edifício e à sua utilização nociva aos demais condôminos; bem como o risco de dano irreparável e de difícil reparação, verificado através do perigo à segurança, tranquilidade e bem estar dos demais condôminos do edifício, a exemplo do incidente já relatado nos autos envolvendo hóspedes e porteiro”. (TJ-PE - AI 4295245 PE - 5ª Câmara Cível – 8/6/2016 pag.236)

Por fim a decisão que foi proferida no curso do processo diz claramente que no condomínio em questão não pode locar o imóvel nas condições que está acontecendo no momento, devido a insegurança que é alugar cômodos do imóvel a pessoas estranhas, para negar esse provimento o relator baseou-se basicamente no que a convenção do condomínio rege.

Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul – Diário de Justiça de Eletrônico - pág, 89 02/08/2018, Nº 70075939884 RS – 19º Vara Cível – , Relator: Marco Antonio Angelo.

Outra decisão relacionada a esse tema vem do Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul, como veremos abaixo:

*APELAÇÃO CÍVEL. CONDOMÍNIO. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE NÃO FAZER. ABSTENÇÃO DE REALIZAR ATIVIDADE COMERCIAL DE HOSPEDAGEM NO CONDOMÍNIO.* A ausência de vinculação entre os inquilinos, a reforma do apartamento no sentido criar novos quartos e acomodar mais pessoas, a alta rotatividade de pessoas e o fornecimento de serviços é suficiente para caracterizar contrato de hospedagem. No caso concreto, caracterizado o contrato de hospedagem, atividade comercial proibida pela convenção condominial, impõe-se a manutenção da sentença de procedência do pedido cominatório formulado pelo condomínio, ficando vedado aos réus exercerem o referido comércio. *APELAÇÃO DESPROVIDA.*(Apelação Cível, Nº 70075939884, Décima Nona Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Marco Antônio Ângelo, Julgado em: 26-07-2018),

Mesmo sabendo que o proprietário tem seus direitos garantidos por lei, como por exemplo o livre uso e fruição do seu imóvel, a Convenção do Condomínio que foi estabelecido por votação deverá ser seguida em todos os âmbitos. Como podemos ver que o caso em questão não é a locação por temporada e sim o trato comercial, quando se pratica um contrato de hospedagem caracterizada pelo aproveitamento do imóvel de forma onerosa, e até mesmo serviços de hotelaria como lavar a roupa do hospede, a divulgação do imóvel era feita por anúncios em sites, como no caso em questão.

“O condomínio, queixando-se da alta rotatividade de pessoas e da existência de anúncios na *internet* divulgando serviço de hospedagem em unidade condominial, aduz a ilegalidade da atividade exercida pela ré.”

(nº 70075939884, Décima Nona Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, pag 6, Julgado em: 26-07-2018)

Como no caso anterior podemos verificar que é na Convenção do Condomínio que deve estar estabelecido a finalidade do imóvel, e sendo residencial não se pode haver trato comercial, além do mais no decorrer do processo a ré reconhece ter utilizado sua unidade como “hostel”, e que também fez modificações para que pudesse acomodar mais pessoas, aumentando a rotatividade no ambiente do condomínio.

Por fim fica decidido que a ré pode continuar locando seu imóvel desde que seja no trato residencial, para que seja preservado a segurança, e o interesse da coletividade.

### 3.3 ANÁLISE SE É POSSÍVEL O USO DE ÁREAS COMUNS POR LOCATÁRIOS DE CURTA TEMPORADA

Depois de analisarmos todos os pontos de locação por curta temporada com prazo de 90 dias no máximo, convenção/estatuto que é onde todas as regras que regem o condomínio devem estar, os direitos e deveres dos condôminos, do locador e dos locatários entre outros, podemos dizer que para que a área comum do condomínio possa ser utilizada por locatários de curta temporada, primeiramente tem que estar expresso no estatuto do condomínio, votado por uma maioria de condômino, isso não fere o direito de propriedade.

Com relação a área da piscina e ao playground por exemplo, a esses locador/hospede não deveria ter acesso livre, porque a esses ambientes apenas os inquilinos - *que são aqueles que fazem um contrato de locação para moradia com contrato igual ou superior a trinta meses, conforme lei do inquilinato 8.245/91* – e os proprietários propriamente ditos, visto que nesses ambientes temos crianças que são a parte mais vulnerável e não é a todo momento que o porteiro ou alguém responsável pelo condomínio estará nessas áreas. Sabemos que ao locar esses imóveis o primeiro contato dos inquilinos é apenas pelo site e como as fotos que são expostas são principalmente das áreas comuns, então isso é o que chama mais atenção para a locação e no site já deveria vir explicito o que pode e o que não pode utilizar das áreas comuns dos condomínios, a escolha ficaria a critério do locador.

Como citamos no capítulo 1.3 no que diz Carlos Roberto Gonçalves, (Gonçalves, Carlos Roberto, 2017, pag 421 (apud Silvio de Salvo Venosa, pag 305) “... a decisão de proibição não atinge todo o direito de propriedade do condômino em questão, como se poderia objetar; ela apenas o limita, tolhendo seu direito de habitar e usar da coisa em prol de toda uma coletividade”. Porém, podemos verificar que no que tange a coletividade neste caso não cabe um locador de curta temporada visto a impessoalidade do contrato.

Já que podemos falar a respeito de vaga de garagem que é uma questão bem difícil de tratar, visto que a maioria do locador/hóspede deve ter a necessidade desse tipo de área comum e é no artigo 1.331, § 1º código Civil (BRASIL 2002), que diz: “eis que a autorização para venda ou locação de vagas de garagem a terceiros deve constar expressamente na convenção do condomínio”, portanto, diferentemente da piscina ou playground, caso o proprietário tenha vagas de garagem disponível e esteja expresso em convenção essa possibilidade poderá ficar resolvido e o locador/hospede pode utilizar essa área.

Para que seja respeitado nesse caso tanto os condôminos quanto os proprietários no que tange a questão segurança, podemos sugerir uma portaria com vigilância 24 horas e sistemas digitalizados, com cadastro de todos os moradores e também o cadastro da pessoa que irá utilizar daquele imóvel, naquele determinado tempo, esse cadastro deverá conter todos os dados pessoais, qual será o tempo de permanência no condomínio, quantidade de pessoas, qual apartamento permanecerá e isso tudo deverá ser entregue a administração do condomínio com no mínimo 7 dias de antecedência, informando todos os dados pessoais, outra ideia seria que o proprietário do imóvel se responsabilize por qualquer dano que esse inquilino provoque no condomínio e com isso, um dos principais ganhos será a questão da segurança para todos que moram no condomínio.

Para aqueles que não se adequarem as regras de convivência em áreas comuns como, por exemplo, áreas de garagem, áreas de circulação de pessoas como hall, possa vir a pagar multas bem como serem notificados e no caso em tela que na convenção venha expresso que o cabimento dessas multas seriam de responsabilidade do proprietário/responsável do imóvel, podendo verificar na lei de convenção do condomínio 4.591/64 § 3º “a) a discriminação das partes de

propriedade exclusiva, e as de condomínio, com especificações das diferentes áreas”.

Portanto o que devemos saber é que o condômino que aluga seu imóvel deve ser responsável por seu inquilino informando as normas de uso e conduta para uma maior segurança de todos que fazem parte do condomínio.

## CONSIDERAÇÕES FINAIS

Considerando toda a exposição do tema, podemos ver detalhadamente alguns conceitos que seriam de grande relevância para nosso estudo, como o que é condomínio edilício e sua natureza jurídica que está na lei 10.406/02, de maneira que cada proprietário é dono de uma unidade privada e uma fração de área comum, também vimos os direitos e deveres dos condôminos.

Foi assunto do segundo capítulo a Lei do Inquilinato 8.245/91, base para o contrato que fez parte desse estudo que é o de curta temporada, podendo nesse caso ser utilizado para férias, realização de cursos entre outros tipos de utilidades, vimos os direitos e deveres do locador e do locatário, os tipos de aluguel que no caso será o residencial de curta temporada, visto que não se tem intenção de morar no imóvel, sabendo que esse aluguel será sempre feito via internet. Vimos que a um Projeto de lei 2.474/19 que irá reger a locação de imóveis via internet.

Deste modo já entrando no contexto propriamente dito, falamos a respeito dos sites que fazem locação em plataformas digitais, facilitando tanto a possibilidade de locação a distância quanto a convenção de lucro, porém o que tange o tema central do nosso trabalho é a utilização das áreas comuns por locatários em contrato de curta temporada, e é na convenção do condomínio com a lei 10.406/02 que irá reger todos os aspectos deste trabalho, podemos verificar depois de todo esse estudo que será através da regulamentação que é a convenção/ estatuto do condomínio que será regido toda essa parte.

Em resposta a problemática em questão, caso em assembleia seja votado e decidido e com isso esteja na convenção a garagem pode ser utilizada pelo locador/hospede, porém a área da piscina e o playground não deve entrar nem ao menos no rol de votação da convenção, isto porque entendemos que esta é uma área de uso restrito a proprietários e inquilinos de contrato residencial com tempo indeterminado, garantindo assim a segurança e o convívio de todos que fazem parte do condomínio.

Com relação a segurança podemos sugerir a imposição da informação de todos os dados pessoais do inquilino de curta temporada, portanto no período de 7

(sete) dias antes do início da estadia é um bom prazo, sabendo que essa sugestão também deverá estar na convenção, outro sim é a sugestão que o proprietário seja o responsável caso o condomínio tenha algum prejuízo feito pelo locador temporário, além disso, esse fato poderá ser comunicado por outros moradores ou até mesmo pelo síndico, o proprietário deverá ser notificado e multado conforme convenção.

## REFERÊNCIAS

ANGHER, Anne Joyce. **Vade Mecum** – editora Rideel 28ª edição, 2019.

DINIZ, Maria Helena. **Curso de Direito Civil Brasileiro** – 4º Direito das Coisas – 24ª ed. Reformulada 2009.

GAGLIANO, Pablo Stolze e Filho, Rodolfo Pamplona. **Novo Curso de Direito Civil - Contratos Espécies** – Editora Saraiva – 6ª edição – 2013.

GAGLIANO, Pablo Stolze e Filho, Rodolfo Pamplona. **Manual de Direito Civil – Volume Único** – Editora Saraiva – 1ª edição – 2017.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro v. 5 – Direito das Coisas** - Editora Saraiva – 7ª edição – 2012

GIL, Antônio Carlos. **Métodos e Técnicas de Pesquisa Social** – Editora Atlas – 6ª edição – 2008.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instruções de Direito Civil – Contratos** - ed – Forense 22ª edição - 2002.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Condomínio e Incorporações** - editora Forense – 12ª edição - 2016

SILVA, de Plácido. **Vocabulário jurídico** – Editora Forense 2009.

\_\_\_\_\_. Disponível em: <http://www12.senado.leg.br/noticias/materias/2019/04/29/locacao-de-imoveis-por-sites-e-aplicativos-pode-ser-regulamentada>. Acesso em 20 de Novembro de 2019, as 21:28.

\_\_\_\_\_. Disponível em: <http://ojs.unimar.br/index.php/revistaargumentum/article/view/1142/722>. Acesso em 20 de Novembro de 2019, as 22:00.

\_\_\_\_\_. Disponível em: <https://www.tjpe.jus.br/dje/djeletronico>. Acesso em: 22 de Novembro de 2019, as 22:15.

\_\_\_\_\_. Disponível em: <https://www25.senado.leg.br/web/atividade/materias/-/materia/136443/locacao-de-imoveis-residenciais-por-temporada-por-meio-de-plataformas-de-intermediacao>. Acesso em 20 de Novembro de 2019, as 21:40.

**ANEXO**

**APELAÇÃO CÍVEL. CONDOMÍNIO. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE NÃO FAZER. ABSTENÇÃO DE REALIZAR ATIVIDADE COMERCIAL DE HOSPEDAGEM NO CONDOMÍNIO. A ausência de vinculação entre os inquilinos, a reforma do apartamento no sentido criar novos quartos e acomodar mais pessoas, a alta rotatividade de pessoas e o fornecimento de serviços é suficiente para caracterizar contrato de hospedagem. No caso concreto, caracterizado o contrato de hospedagem, atividade comercial proibida pela convenção condominial, impõe-se a manutenção da sentença de procedência do pedido cominatório formulado pelo condomínio, ficando vedado aos réus exercerem o referido comércio. APELAÇÃO DESPROVIDA.**

APELAÇÃO CÍVEL

DÉCIMA NONA CÂMARA CÍVEL

Nº 70075939884 (Nº CNJ: 0358103-24.2017.8.21.7000)

COMARCA DE PORTO ALEGRE

MONICA DUTCZAK

APELANTE

GYAN CELAH DOS SANTOS

APELANTE

CONDOMINIO DO EDIFICIO COORIGHA

APELADO

**ACÓRDÃO**

Vistos, relatados e discutidos os autos.

Acordam os Desembargadores integrantes da Décima Nona Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado, à unanimidade, em negar provimento à apelação.

Custas na forma da lei.

Participaram do julgamento, além do signatário, os eminentes Senhores **DES.ª MYLENE MARIA MICHEL (PRESIDENTE) E DES. EDUARDO JOÃO LIMA COSTA.**

Porto Alegre, 26 de julho de 2018.

**DES. MARCO ANTONIO ANGELO,**

Relator.

## RELATÓRIO

### DES. MARCO ANTONIO ANGELO (RELATOR)

Trata-se de recurso de apelação interposto por MONICA DUTCZAK e GYAN CELAH DOS SANTOS em face da sentença prolatada na ação de obrigação de não fazer ajuizada pelo condomínio CONDOMINIO DO EDIFICIO COORIGHA, com o seguinte dispositivo (fl. 324):

*FACE AO EXPOSTO, JULGO PROCEDENTE a ação movida por CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO COORIGHA contra MÔNICA DUTCZAK e GYAN CELAH DOS SANTOS para impor aos réus a obrigação de fazer consistente na abstenção pelos requeridos de exercer a atividade de alojamento e/ou hospedagem nas unidades 205 e 303, mediante locação de quartos e prestação de serviços, sem prejuízo da locação das mesmas unidades para fins residenciais e nos moldes da legislação pertinente, no prazo de 30 (trinta) dias, sob pena de multa diária de R\$. 200,00 por ocupante.*

*Arcarão os demandados com o pagamento das custas “pro rata” e honorários do procurador do autor que fixo, em desfavor de cada demandado, em 20% do valor da causa corrigido monetariamente pela variação do IGP-m/FGV desde o ajuizamento da ação até o efetivado pagamento, resultado a ser acrescido de juros de mora de 12% ao ano a contar do trânsito em julgado, na forma do art. 85, § 2º, do CPC, considerando a relativa complexidade da demanda, seu tempo de tramitação e trabalho desenvolvido.*

A parte-ré, declinando suas razões, defende que não pode ser obstado o direito de livre uso e fruição de seus imóveis, sendo que a relação debatida nos autos configura uma locação por temporada, o que não implica qualquer infração as normas da convenção do condomínio. Aduz não praticar contrato de hospedagem. Insurgindo-se contra as deliberações de assembleias, aduz não ter infringido a regra do art. 4º da convenção condominial, que exige a destinação exclusivamente residencial das unidades. Aduz que a atividade de lavar roupas dos locatários surgiu como um ato de carinho, não sendo capaz de desvirtuar a alegada relação locatícia. Refere que o oferecimento de conexão à internet não pode configurar contrato de hospedagem, não havendo prova nos autos de que fez uso de suas unidades com destinação comercial. Ao final, requer o provimento da apelação para fins de improcedência do pedido.

Foram oferecidas contrarrazões (fls. 344-349).

Cumprido o disposto nos artigos 931, 934 e 935 do CPC.

É o relatório.

## VOTOS

### DES. MARCO ANTONIO ANGELO (RELATOR)

#### RELAÇÃO JURÍDICA LITIGIOSA.

O apelado CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO COORIGHA ajuizou ação de obrigação de fazer em face dos apelantes MÔNICA DUTCZAK e GYAN CELAH DOS SANTOS, alegando que os réus são proprietários das unidades condominiais n. 205 e 303 e que passaram a hospedar pessoas, inclusive de outros países, às quais era dada a chave do portão de entrada do edifício. Relata que os hóspedes informaram a existência de anúncio rede mundial de computadores divulgando o serviço de hospedagem no condomínio mediante pagamento de diárias, o que afronta o art. 4º da convenção que determina exclusivamente o caráter residencial do prédio. Aponta que a Assembleia Geral Extraordinária concluiu por não permitir que as unidades privativas funcionem como hospedaria. Postula seja a ré compelida a se abster de realizar atividades de hospedaria no condomínio.

GYAN CELAH DOS SANTOS ofereceu contestação referindo que é proprietário do apartamento n. 205 e que nele reside apenas sua mãe MÔNICA, a título de comodato.

A corré MÔNICA DUTCZAK também ofereceu contestação, alegando jamais ter infringido qualquer norma do condomínio, sobretudo os arts. 26 e 27 da convenção, que determinam, respectivamente, a identificação dos condôminos e veda a utilização da unidade com destinação diversa à residencial. Informa que loca o apartamento 303 para quatro pessoas, não sendo o número de ocupantes excessivo nem havendo desvio do uso da unidade. Defende inexistir ilicitude na conduta, uma vez que a convenção não explicita a proibição da locação de parte do imóvel. Informa que há no condomínio outras locações, inclusive “por temporada” para estudantes.

A sentença julgou procedente o pedido do condomínio no sentido de impor aos réus a obrigação de não fazer consistente na abstenção de exercer a atividade de alojamento e/ou hospedagem nas unidades 205 e 303, mediante locação de quartos e prestação de serviços, sem prejuízo da locação das unidades para fins residenciais e nos moldes da legislação pertinente.

Os réus recorrem conjuntamente da sentença.

#### PRELIMINARMENTE.

O pedido da folha 355, no sentido de aprazar nova data de julgamento pela impossibilidade de comparecimento do procurador ré na solenidade da sessão de julgamento do dia 07.06.2018 resulta prejudicado em face do julgamento do recurso na presente sessão de 26.07.2018.

MÉRITO. OBRIGAÇÃO DE NÃO FAZER. ABSTENÇÃO DE EFETIVAR ATIVIDADE COMERCIAL DE HOSPEDAGEM NO CONDOMÍNIO.

O contrato de locação é definido por Silvio de Salvo Venosa<sup>1</sup> como instrumento “bilateral, oneroso, comutativo, típico, geralmente consensual, não formal e de trato sucessivo”. Refere o doutrinador que o contrato de locação “é de execução sucessiva porque as relações das partes se desenvolvem por período mais ou menos longo devido à própria natureza da avença.”

Por sua vez, o art. 48 da Lei n. 8.245/91 reza o seguinte:

*Art. 48. Considera-se locação para temporada aquela destinada à residência temporária do locatário, para prática de lazer, realização de cursos, tratamento de saúde, feitura de obras em seu imóvel, e outros fatos que decorrem tão-somente de determinado tempo, e contratada por prazo não superior a noventa dias, esteja ou não mobiliado o imóvel.*

*Parágrafo único. No caso de a locação envolver imóvel mobiliado, constará do contrato, obrigatoriamente, a descrição dos móveis e utensílios que o guarnecem, bem como o estado em que se encontram.*

Acerca do contrato de locação por temporada Venosa<sup>2</sup> refere o seguinte:

*Como existe um prazo determinado para essa modalidade de locação, noventa dias, há necessidade de contrato escrito. A locação verbal não pode reger essa situação, já que fica subordinada ao art. 47... Ademais, o parágrafo único do dispositivo se refere ao rol de imóveis e utensílios que devem integrar o contrato, o que reforça a necessidade da pacto por escrito.*

Por outro lado, o referido doutrinador leciona também que “o contrato de hospedagem, atípico, se caracteriza pela exploração de um imóvel ou parte dele destinado a dar habitação temporária [...] o imóvel destinado deve ser hábil para a finalidade ou ter a correspondente autorização legal de funcionamento; deve dar aos ocupantes ou hóspedes, além do uso das unidades predeterminadas, serviços tais como luz, telefone, camareira, água corrente, mobília, utensílios de toalete, roupa de cama, portaria e limpeza. Além desses serviços, os hotéis residenciais oferecem também cozinha equipada [...] Geralmente o preço nos contratos de hospedagem vence dia a dia, daí, portanto o nome “diárias” que se lhe dá. O pagamento também nessa hipótese pode ser periódico ou não. Nada impede a cobrança adiantada por todo o período.”<sup>3</sup>

<sup>1</sup> VENOSA, Silvio de Salvo. Lei do inquilinato comentada: doutrina e prática. 12ª ed. São Paulo: Atlas, 2013, p. 08.

<sup>2</sup> VENOSA, Silvio de Salvo. Lei do inquilinato comentada: doutrina e prática. 12ª ed. São Paulo: Atlas, 2013, p. 227

<sup>3</sup> VENOSA, Silvio de Salvo. Lei do inquilinato comentada: doutrina e prática. 12ª ed. São Paulo: Atlas, 2013, p. 18 e 19.

Maria Helena Diniz<sup>4</sup> ao tratar do contrato de hospedagem na jurisprudência, assinala os seguintes julgados, os quais são pertinentes para o solução da lide:

*TACSP, Ap. 77.139 - Não constitui contrato de hospedagem o uso de quarto ou apartamento em hotel, sem que algum serviço seja prestado pelo hoteleiro ou ocupante da dependência.*

[...]

*Bol. AASp, 1.975:3 – O que caracteriza o contrato de hospedagem é a prestação de serviços. Inexistente esta, caracteriza-se a relação locatícia.*

A caracterização de relação capaz de configurar contrato de hospedagem afasta a aplicabilidade da Lei de Locação (Lei Federal n. 8.245/91).

No caso, o cerne do litígio consiste em definir se a parte-ré conferiu destinação comercial a imóvel residencial, em afronta à convenção do condomínio.

O condomínio, queixando-se da alta rotatividade de pessoas e da existência de anúncios na *internet* divulgando serviço de hospedagem em unidade condominial, aduz a ilegalidade da atividade exercida pela ré.

A parte-ré, por sua vez, defende não ter dado destinação comercial ao imóvel, tratando-se apenas de contratos de locação por temporada, o que não implica qualquer afronta às normas do condomínio demandante.

Não assiste razão à parte-ré, ora apelante.

Embora peculiar a situação narrada nos autos, o importante para a solução da lide é que a própria demandada MÔNICA reconhece ter utilizado as unidades condominiais de que é proprietária como se um “hostel” fosse.

Ademais, admitiu fornecer serviço de lavanderia – lavava as roupas em sua residência e entregava posteriormente -, sendo que também efetivou modificações estruturais no apartamento (fl. 61 e 64) para poder alojar um número maior de pessoas, além de disponibilizar serviço de conexão à internet como forma de “agregar valor” a sua atividade.

Note-se que não há vinculação entre os “clientes” dos réus.

Ora, a ausência de vinculação entre os “clientes”, a reforma do apartamento no sentido criar novos quartos e acomodar mais pessoas e o fornecimento de serviços é suficiente para caracterizar contrato de hospedagem, afastando a incidência de contrato de locação.

---

<sup>4</sup> DINIZ, Maria Helena, Tratado teórico e prático dos contratos v.3, 7ª ed. São Paulo: Saraiva, 2013, p. 55

Não bastasse, a alta rotatividade de pessoas também é indício da alegada hospedagem, o que não é permitido pela convenção do condomínio.

Aliás, ainda que não haja qualquer ilícito em lucrar com a unidade condominial – vide a possibilidade da celebração de contrato de locação - o fato de a demandada ter conseguido adquirir em curto espaço de tempo mais um apartamento, o qual também foi destinado à mesma atividade, apenas reforça a tese de que a ré estaria realizando uma exploração comercial.

Relevante também o fato de que a questão foi abordada anteriormente em assembleias do condomínio (fls. 10-12 e 68), nas quais resta evidenciada a discordância dos demais condôminos com a espécie de negócio realizada pela demandada nas unidades condominiais de que é proprietária.

E, no cotejo entre os interesses individuais da parte-ré e o dos condôminos, deve prevalecer o interesse da coletividade, sobretudo no caso, em que restou evidenciado desconforto com a situação narrada nos autos.

Ademais, inviável a destinação comercial de imóvel, cuja natureza deve ser apenas residencial, nos termos da convenção (art. 4º - fl. 14).

Note-se que não se está negando à demandada a livre disposição de suas unidades, art. 1.335 do CC e art. 19 da Lei Federal 4.591/64, que dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias.

Porém, não há como ignorar que a disponibilização temporária e onerosa das unidades para terceiros, da forma como vinha sendo feita pela demandante – com o fornecimento de serviços e alta rotatividade de pessoas – é capaz de configurar a existência de contrato atípico de hospedagem, e não um contrato de locação, ainda que por temporada.

Tal circunstância, repita-se, implica afronta à norma do condomínio quanto à destinação exclusivamente residencial das unidades.

Não bastasse, a parte-demandada sequer traz aos autos os alegados contrato de locação por temporada que estaria realizando com terceiros, prova de fácil produção e que poderia eventualmente levar ao acolhimento da tese defensiva.

Saliento ainda que o Juiz de Direito prolator da sentença teve o cuidado de julgar procedente o pedido com a ressalva de que é plenamente possível à ré efetivar a locação de suas unidades, desde que observado o fim estritamente residencial, isto é, sem a configuração de atividade comercial.

No mais, a prova documental e testemunhal produzida nesta ação de obrigação de fazer foi diligentemente examinada pelo Juiz de Direito, Dr. Fernando Antonio Jardim Porto, na

sentença, cujos fundamentos merecem ser transcritos como razão de decidir, evitando desnecessária tautologia:

*Trata-se de ação cominatória onde pretende o Condomínio requerente “a abstenção pelos requeridos em qualquer de suas unidades exercer atividade de hospedaria, alojando dependências a terceiros mediante remuneração” (fl. 08).*

*Restou incontroverso nos autos que a parte ré disponibiliza a terceiros a utilização de suas unidades para residência destes, mediante pagamento, acomodando em cada uma delas aproximadamente quatro pessoas sem vínculo entre si. Sustenta o demandante que tal atitude configura serviço de hospedagem, o que contraria a Convenção Condominial, dada a alteração da destinação residencial do edifício para comercial. Por outro lado, defende a parte demandada a disponibilização do bem para locação, ainda que em partes, como exercício de seu direito de propriedade.*

*A solução da questão, portanto, passa pelo exame da natureza da relação jurídica entabulada pela parte ré com estes terceiros, a qual é explicitada no depoimento pessoal da demandada Mônica (fls. 124/134). Textualmente:*

*“J: (...). A senhora pode nos esclarecer esse problema em relação ao condomínio, a senhora e seu filho Gyan? D: Eu quero ser o mais sucinto possível, eu quero explicar, assim, o que foi que me levou a começar a alugar os dormitórios? Eu comprei um imóvel, esse que comprei no nome do meu filho que não está aqui, mas é meu, só comprei no nome do meu filho por causa do financiamento, porque ele não tem escada, e a minha mãe tem problema de quadril e eu também, e eu comprei por esta razão, fiz financiamento, fiz empréstimo, é um apartamento muito antigo, (...), e aí então ele começou a fazer a obra e ia terminar, comprei acho que em final de outubro e ele ia terminar em dezembro. E aí eu ia alugar, ou ia morar e alugar o outro, enfim, eu ia ter como pagar as minhas dívidas. E só que o condomínio começou a impedir o andamento da obra e eu acabei tendo que pagar o material que eu comprei no Visa, as coisas que eu comprei pro Paulinho, pra pagar a mão de obra dele, o condomínio desse novo apartamento, o IPTU desse novo apartamento, e o financiamento. Aí me vi apertada, até que um porteiro, o seu Neto, que já não trabalha mais lá, me disse 'tem um casal procurando um apartamento', e aí eu disse, 'o apartamento não está pronto', e ele disse 'mostra, não custa'. Aí eu procurei o rapaz e ele me explicou que morava com a namorada e morava ali no condomínio mesmo, e que ele estava procurando um quarto pra ele que a ex-namorada ia morar com o atual namorado da época e que ele precisava de um quarto porque a proprietária estava pedindo o apartamento, (...). E a gente virou muito amigo, ele viu a minha luta, inclusive quando ele viajou, não lembro mais pra onde ele foi, se pra Itália ou pra França, ele disse 'tu não te esquece de botar o azulejo assim, e viu a minha luta, e tinha uma amiga da ex-namorada dele que também estava procurando um lugar pra alugar e ela acabou vindo pra lá, e disse assim pra mim: 'Porque tu não aluga, não anuncia na PUC, porque ela trabalhava na PUC, e aí veio o primeiro francês e viram a minha luta desenfreada pra tentar pagar aquele*

*monte de dívida que estava acontecendo e eles 'porque tu não anuncia na PUC', aí eles mesmo fizeram a instalação da internet, até a senha foi a guria que fez lá, e o tal francês esse primeiro que veio disse pra mim 'liga para um hostel, e pediu para falar com alguém que falasse francês, e eles me deram a ideia de dividir a sala, que era bem ampla, com uma divisória de escritório, até porque eu não queria muito fazer isso, era uma coisa provisória pra tentar saldar dívida (...)' (fls. 124/126).*

*"J: Quantas pessoas alugam? D: São cinco quartos, cinco pessoas, num deles moro eu.*

*J: Cinco pessoas por apartamento? D: Isto.*

*J: O apartamento originalmente é de quantos quartos? D: Três. A sala foi dividida em dois.*

*J: Desde quando a senhora aluga assim? D: Desde que eu comprei o outro apartamento que eu acho que foi em dois mil e onze, acho que está fazendo três ou quatro anos agora.*

*J: Isso trouxe algum transtorno para o condomínio? D: Bom, várias coisas foram alegadas, primeiro foi porque assim, vou explicar. Eu tenho três filhos e meu ninho ficou vazio. Isso ficou complicado, mas aí Deus encheu a minha casa e eu sou muito feliz com isso. E para agradar eu comecei a lavar roupa, eles mesmos me disseram, isso agrega valor, e eu falei pra uma vizinha que estava lavando roupa e tal, (...)' (fls. 128/129).*

*"J: (...). PA: A depoente referiu o apartamento 205 e 307? D: 303.*

*PA: O 307 ela também está locando atualmente? D: Bom, na verdade eu estou no trezentos e sete agora, e o trezentos e sete não é assunto aqui, pelo que entendi eu estou sendo processada pelo 303 e o 205, é isso?*

*J: A senhora está locando o 307 também? D: Não, eu estou morando nele.*

*PA: Qual a rotatividade das pessoas nesse quarto, é uma vez por mês, é uma vez a cada seis meses? D: Eles copiaram e está escrito na ata de assembleia, eu tenho um anúncio no site, e é exigido um mínimo de doze meses, e eu tenho contrato de doze meses, e isso não impede uma pessoa por algum motivo resolver ir morar com outra e sair, aí é uma coisa que foge da minha alçada. Se tu alugar um apartamento pra uma pessoa por trinta meses e a pessoa sair, ela saiu, isso não impede.*

*J: Mas isso gera rotatividade de inquilino para a senhora? D: Quando saem assim, que saem juntos?*

*J: Não, tem gerado rotatividade de inquilinos, se mantém? D: Por eu ter contrato, lá no anúncio a pessoa diz assim, dá pra ser período menor, dependendo da situação eu posso vir a alugar por menos de doze meses, (...).” (fls. 130/131).*

*“PA: Na época da copa então todas as pessoas que estiveram lá, se tiveram pessoas na época da copa lá? D: Claro que teve.*

*PA: E ficaram quanto tempo essas pessoas? T: O tempo da copa. É uma coisa isolada.” (fl. 133).*

*Como visto acima, a ré Mônica, inicialmente, pretendia locar um dos dois imóveis, como fonte de renda. No entanto, em razão de atrasos nas obras de reforma – os quais a demandada imputa a responsabilidade do condomínio demandante, em represália às denúncias por ela efetuadas contra a administração à época – viu-se endividada, enxergando na disponibilização onerosa de parte do imóvel, isto é, dos dormitórios, a solução imediata para seus problemas financeiros.*

*Em razão disso, através de um ocupante e mediante contato com um “hostel”, obteve auxílio no sentido de reestruturar o bem, com a divisão de um dos cômodos e sua transformação em mais dois dormitórios, além da instalação de internet. Outrossim, passou a ofertar a lavagem de roupas, que, em suas palavras, “agrega valor” (fl. 128).*

*No decorrer dos anos, isto é, a partir de 2011 até 2015 (época em que tomado seu depoimento pessoal), a demandada passou a disponibilizar nos mesmos moldes as unidades 205 e 303, transferindo sua residência para o apartamento 307, o que evidencia a ampliação da atividade com conotação continuada e permanente e, indiretamente, a melhora na situação financeira inicialmente descrita. No tópico, considerando a confissão da requerida Mônica, no sentido de que não mais reside na unidade 205, cai por terra o argumento em que se funda a defesa do réu Gyan.*

*Com efeito, o contrato de locação é contrato típico, regido pelas disposições contidas na Lei 8.245/91. Muito embora não conste nos autos minuta do contrato ofertado pela ré Mônica a terceiros – ou mesmo o anúncio por ela divulgado na “internet” – seu depoimento pessoal, no ponto, revela algumas características, quais sejam: prazo determinado, inicialmente de doze meses, o qual pode ser diminuído por acordo entre as partes; e o oferecimento de serviço de lavanderia e “internet”.*

*Não obstante os argumentos trazidos na defesa, tenho que o negócio jurídico proposto pela requerida Mônica a terceiros não se amolda à locação residencial (art. 47 da Lei de Locações) ou mesmo à locação por temporada (art. 48 e ss, do mesmo diploma legal retro mencionado). A um, porque esta última estabelece prazo máximo de 90 dias; a dois, porque o oferecimento de serviços não está incluído no rol de direitos e deveres de locador e locatário (arts. 22 a 26 da Lei 8.245/91).*

Nesse passo, respeitado posicionamento em contrário, entendo que a relação jurídica analisada é atípica, assemelhando-se ao contrato de hospedagem, na trilha do seguinte aresto que cito:

**“DIREITO TRIBUTÁRIO. APELAÇÃO CÍVEL. DISCUSSÃO SOBRE INCIDÊNCIA DE ISSQN. AÇÃO DECLARATÓRIA DE INEXISTÊNCIA DE RELAÇÃO JURÍDICA. CONTRATO DE HOSPEDAGEM. NATUREZA. LOCAÇÃO DE SERVIÇOS. A hospedagem, diferentemente da locação, pressupõe serviço; além da cessão de espaço em um bem imóvel e o uso de móveis, engloba um conjunto organizado de tarefas que vão desde a portaria e segurança, até a limpeza e arrumação do cômodo, troca de toalhas e de roupa de cama, serviços prestados pelo hospedeiro. Portanto, a atividade relacionada a hospedagem, que a Apelante tem como objeto social, submete-se a tributação por ISSQN seja por sua especial característica, a pressupor prestação de serviço como atividade preponderante, seja por constar expressamente da Lista Anexa às Leis Complementares mencionadas. Apelo desprovido. Unânime. (Apelação Cível Nº 70030257174, Vigésima Primeira Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Genaro José Baroni Borges, Julgado em 02/09/2009).”**

O fato de haver notícia nos autos da prática de locação de dormitórios em outras unidades, como evidenciado no testemunho de Thais Abreu da Silva (fls. 149/151), Dalva Nunes de Souza (fls. 152/154) e Jéssica Souza da Rosa (fls. 154/157), não autoriza conclusão diversa, uma vez que tais relatos apontam apenas a disponibilização do local, não havendo informação a respeito da prestação de serviço concomitante.

Assim, assiste razão à parte autora quanto à descaracterização da finalidade exclusivamente residencial das unidades condominiais, porquanto o negócio proposto pela ré Mônica assemelha-se à atividade de hospedagem, a qual reflete, inclusive, na seara administrativa e tributária, podendo ser caracterizada como comercial.

Importante, aqui, esclarecer que não há óbice à locação dos imóveis de propriedade da ré, dado o exercício do direito de propriedade. O que não pode ser admitido, em face da expressa disposição da Convenção Condominial (art. 4º – fl. 14), é a alteração do contrato típico em comento, a qual restou evidenciada pela prova coligida aos autos. Dito de outro modo, a abstenção que ora se reconhece não atinge o direito de disposição do patrimônio da parte ré à locação disciplinada pela Lei 8.245/91, dentro dos parâmetros ali estabelecidos.

No que diz respeito à vulneração da segurança dos demais condôminos com a ocupação das unidades da parte ré nos parâmetros até então realizados, o conjunto probatório não demonstra a sua configuração. O livro de atas, assim como o livro de ocorrências, juntados às fls. 163/284, registram diversos fatos ocorridos ao longo dos anos no Condomínio, de natureza as mais diversas.

No entanto, não há anotações em relação aos ocupantes das unidades da requerida. Apesar da prova oral apontar a ocorrência de um incidente envolvendo um deles (vias de fato), tal fato se mostra isolado e sua gravidade não sobressai das demais ocorrências registradas (a exemplo daquela de fl. 252v, datada de 13/11/2007), bem como ainda somente veio trazido à lume por comentários feitos as pessoas que assim testemunharam, sem que qualquer delas tivesse presenciado em si o fato.

*O mesmo pode ser dito em relação às perseguições pessoais apontadas pela tese defensiva. Tanto a prova documental quanto a prova oral não comprovam o liame entre as denúncias efetuadas pela ré Mônica em conjunto com o então subsíndico no ano de 2006 (fl. 224) com a insurgência condominial a respeito da disponibilização das unidades demandadas a terceiros. Na verdade, o argumento trazido na contestação é irrelevante a solução da contenda, na medida em que, mesmo que houvesse prova em tal sentido, a atuação do demandante, tanto no plano administrativo, como no plano judicial, visa, somente, a garantia da finalidade residencial das unidades que compõe o condomínio.*

*No que pertine aos argumentos de direito trazidos na defesa, entendo que os mesmos não demovem a solução de procedência acima já desenhada.*

*Neste sentido, a solução aqui preconizada não traz choque ou afronta ao disposto no art.1335, inciso I, do CC ou do art.19 da Lei n.º 4.591/64, conquanto a regra a ser seguida é aquela constante dos arts.4º e 27, “c”, ambos da convenção condominial, as quais, diga-se de passagem está em consonância com o disposto nos arts.1.336, inciso IV e art.10 da Lei n.º 4.591/64, dado que afasta a improcedência da ação sob tal viés, entendimento que foi afirmado no seguinte aresto:*

**“APELAÇÃO CÍVEL. CONDOMÍNIO EDILÍCIO. OBRAS. ALTERAÇÃO DA FINALIDADE DAS GARAGENS PARA APARTAMENTO RESIDENCIAL. FALTA DE AUTORIZAÇÃO PELA ASSEMBLÉIA GERAL. VIOLAÇÃO DAS REGRAS ESTABELECIDAS NA CONVENÇÃO. ART. 1.336, II e IV, DO CC. ART. 10 DA LEI Nº 4.591/64. SENTENÇA EXTRA PETITA. INOCORRÊNCIA. DEMOLIÇÃO. No caso, os elementos probatórios trazidos ao feito conduzem à conclusão que os condôminos edificaram nas garagens, sem autorização assemblear, alterando a sua finalidade para apartamentos, destinados à locação. Demolição que se impõe, pois, no direito real edilício, não prevalece o interesse individual dos condôminos, mas a sujeição de uma comunidade ao regime jurídico instituído pela convenção e demais legislação pertinente. Art. 6º, § 1º, da Convenção; art. 1.336, II e IV, do CC e 10 da lei nº 4.591/64. Sentença mantida. APELAÇÃO DESPROVIDA. (Apelação Cível Nº 70031646730, Vigésima Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Glênio José Wasserstein Hekman, Julgado em 11/08/2010).”**

*Na verdade, o intento do demandante é preservação da finalidade residencial estrita da unidade condominial, situação que malfere a atuação da demandada Mônica em relação a unidade que é proprietária, bem como aquela que administra em favor do demandado Gyan. Aqui, ressalvo que, apesar da prova indicar a atuação da ré Mônica na forma do acima consignado, possível a extensão da obrigação de fazer pretendida em relação ao codemandado, eis que na condição de proprietário da unidade condominial é co-responsável por sua utilização com vulneração das normas legais e convencionais estabelecidas.*

*No mesmo sentido vai a tese da ausência de norma a vedar a locação de todo ou parte do imóvel, desde que com isto não reste caracterizada a finalidade comercial da utilização da unidade condominial, já que, conforme acima já fundamentado, a situação no caso concreto se afeiçoa e confirma a caracterização das contratações encetadas pela ré Mônica como hospedagem.*

Por fim, saliento apenas que a fundamentação deduzida na apelação no sentido de insurgir contra deliberações em assembleias realizadas (fl. 331) não pode ser conhecida, tratando-se de inovação recursal inadmissível.

Lembre-se que pelo princípio da estabilidade objetiva da demanda as partes não podem alterar o pedido nem as questões e os fatos suscitados na petição inicial e na contestação.

A parte-ré nada referiu nesse sentido nas contestações oferecidas (fls. 41-43 e 47-57).

Outrossim, a análise da matéria nesse momento representaria a supressão de um grau de jurisdição em manifesta afronta ao princípio do duplo grau.

Impõe-se, nesses termos, a manutenção integral da sentença de procedência do pedido.

EM FACE DO EXPOSTO, voto em negar provimento à apelação.

Em tese, o julgamento do recurso enseja majoração dos honorários fixados na decisão recorrida, nos termos do § 11 do artigo 85 do CPC/2015.

Todavia, fixados no percentual limite do §2º do art. 85 do CPC, resta inviabilizada a majoração dos honorários em razão da sucumbência recursal.

**DES. EDUARDO JOÃO LIMA COSTA** - De acordo com o(a) Relator(a).

**DES.ª MYLENE MARIA MICHEL (PRESIDENTE)** - De acordo com o(a) Relator(a).

**DES.ª MYLENE MARIA MICHEL** - Presidente - Apelação Cível nº 70075939884, Comarca de Porto Alegre: "NEGARAM PROVIMENTO À APELAÇÃO. UNÂNIME."

Julgador(a) de 1º Grau: FERNANDO ANTONIO JARDIM PORTO