

**CONDOMÍNIO – LOCAÇÃO POR TEMPORADA –  
USO DE APLICATIVOS – FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE –  
INEXISTÊNCIA DE ALTERAÇÃO DE DESTINAÇÃO –  
LIMITES DAS DELIBERAÇÕES DE ASSEMBLEIAS E  
NORMAS INTERNAS CONDOMINIAIS**

**PARECER**

1. A Câmara Brasileira de Comércio Eletrônico – Câmara-e.net, regularmente constituída com inscrição junto ao CNPJ/MF sob o número 04.481.317/0001-48, instituída na Av. Angélica, 2.503/sala 56, município de São Paulo, Estado de São Paulo – CEP 01227-200, por meio do Comitê Travel Tech, formulou-nos consulta a respeito dos assuntos em referência, quais sejam, limites das deliberações assembleares de condomínio edilício, bem como de normas internas condominiais, em face do uso de aplicativos para locação por temporada por seus condôminos e a suposta alteração de destinação das unidades privativas quando em locação por temporada.

2. Isto posto, passamos a dar nosso parecer.

3. Para resposta aos assuntos em referência, faz-se necessária uma exposição prévia sobre algumas definições jurídicas aplicadas à propriedade e aos condomínios edilícios, o que fazemos abaixo:

**I – EXCERTOS PREAMBULARES**

**A. DO AGIR NO DIREITO BRASILEIRO**

4. Prevê a Constituição Federal brasileira, em seu artigo 5º, inciso II, que ninguém poderá ser obrigado a fazer ou deixar de fazer algo, senão em virtude de lei. Para tanto, nos âmbitos de suas atuações, a Federação, os Estados, os Municípios e o Distrito Federal poderão disciplinar assuntos específicos que facilitem a vida privada dos cidadãos e dos demais sujeitos à legislação brasileira.

5. Dito isso, ao tratar sobre a matéria condomínios edilícios, o Código Civil, em seus artigos 1.331 e seguintes, caracteriza sua formação pela união de propriedades privativas e comuns, além de cuidar das regras básicas de melhor convivência do cidadão em condomínios edilícios.

6. Mais que isso, a legislação civilista autoriza que os próprios condomínios, por meio de seus coproprietários, se autorregulem em assuntos específicos, tais como forma de rateio de despesas condominiais, forma de administração interna, competência de assembleias, sanções a que estão sujeitos os condôminos e normas internas do dia a dia.

7. Sobre o tema específico deste parecer, a controvérsia gira em torno do direito de propriedade e da possibilidade de o condomínio restringir a utilização das unidades, o que muitas vezes se faz extrapolando sua competência e ferindo direitos fundamentais dos proprietários de unidades autônomas.

8. Afinal, o art. 5º, XXII, da Constituição brasileira garante o direito de propriedade como direito fundamental inviolável. Isso não significa que é um direito absoluto, mas, como direito fundamental, sua restrição deve ser excepcional, baseada em lei ou em deliberações assembleares que obedeçam ritos e quóruns específicos.

## **B. DO DIREITO DE PROPRIEDADE**

9. Conforme mencionado acima, o direito de propriedade é um direito fundamental que, em sua origem, importa no domínio sobre o resultado obtido pelo trabalho e, portanto, acaba por configurar um grande estímulo ao desenvolvimento econômico, não apenas na obtenção da propriedade por si, como também para que esta seja mantida em seus fins sociais.

10. Em termos jurídicos, a segurança e a estabilidade da propriedade promovem a necessária valorização do trabalho enquanto atividade humana. Ou seja, o trabalho e a propriedade, sob essa perspectiva, são tomados como aspectos inerentes à *conditio humana*, à *liberdade pessoal* e à *dignidade dos direitos humanos*, nos dizeres de Peter Häberle.

11. O artigo 1.228 do Código Civil expõe que o proprietário tem a faculdade de usar, gozar e dispor do bem, em consonância com as suas finalidades econômicas e sociais, sendo defeso a este os atos que não tragam ao proprietário qualquer comodidade (ou utilidade) e sejam animados pela intenção de prejudicar outrem.

12. Conceitualmente, entende-se a propriedade como uma relação jurídica e formal que é estabelecida entre o proprietário de uma coisa (bem móvel ou imóvel) e a sociedade, formada pelo domínio e pela posse.

13. Não se pode esquecer, ademais, que cabe à legislação infraconstitucional apenas estabelecer critérios e condições para o exercício dos elementos que compõem o direito de propriedade, não podendo excluí-los.

## C. DO CONDOMÍNIO

14. Na hipótese da existência de uma propriedade que possua parte exclusiva e parte comum, estaremos diante do chamado “condomínio” – que, nos termos do art. 1.332 do Código Civil, é concebido a partir de sua “instituição”, com a aprovação da unanimidade dos proprietários das unidades exclusivas, devendo conter em seu texto, dentre outros temas, a finalidade das unidades condominiais.

15. Outrossim, após a sua instituição, para fins de gestão diária, o condomínio possui um ato regra denominado “convenção condominial” – que, para ser aprovada, deve ser subscrita por 2/3 das frações ideais que compõem o condomínio.

16. Essa convenção delimita e expressa a vontade da massa condominial e deve conter, além dos itens que estejam na instituição, os assuntos que tratam sobre: rateios de despesas, forma de administração, assembleias e suas deliberações, sanções e o regimento interno do condomínio.

17. Nota-se que, nos termos da legislação citada, para gestão diária do condomínio, a convenção condominial traz em seu conteúdo as mesmas cláusulas da instituição condominial, porém, nos termos do art. 1.351 do Código Civil, o conteúdo que trata da destinação das unidades condominiais somente pode ser alterado por unanimidade, enquanto os demais temas tratados na convenção condominial podem ser alterados por deliberação de no mínimo 2/3 dos condôminos.

18. Como se verifica, as regras mencionadas acima são tratadas pelo Código Civil, ou seja, a lei geral que regulamenta a base da sociedade brasileira e estabelece direitos e deveres de cada pessoa que vive nessa sociedade ou que está sujeita à legislação brasileira.

19. Sobre o tema, a Comissão que elaborou o texto do Código Civil de 2002 balizou diversas diretrizes e compreendeu que o Código Civil brasileiro seria a “Lei básica, mas não global, do Direito Privado”, conservando-se em seu âmbito a ideia de:

(...) não dar guarida no Código senão aos institutos e soluções normativas já dotadas de certa sedimentação e estabilidade, deixando para a legislação aditiva a disciplina de questões ainda objeto de fortes dúvidas e contrastes, em virtude de mutações sociais em curso, ou na dependência de mais claras colocações doutrinárias, ou ainda quando fossem previsíveis alterações sucessivas para adaptações da Lei à experiência social e econômica<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> Trecho da Exposição de Motivos do Supervisor da Comissão Revisora e Elaboradora do Código Civil, reproduzida pelo Prof. Dr. Miguel Reale, no Tópico “Diretrizes Fundamentais”.

20. Traduzindo-se este ideal para o ambiente dos condomínios, verificamos que não é o objetivo Código Civil regulamentar as relações condominiais cotidianas, mas sim possibilitar a todos os condomínios, de forma igual, uma auto-regulamentação, através de sua instituição, das convenções condominiais e dos regimentos internos.

21. Ou seja, não era e nunca foi ideia dos elaboradores do Código Civil trazer soluções para os problemas diários dos condomínios, mas criar conceitos básicos e estabelecer novos alicerces a uma legislação que já existia previamente – a Lei 4.591, de 1964, que trata sobre condomínios em edificações.

22. O condomínio, assim, cada vez mais se particulariza, passando a ser visto como união de pessoas com complexidade tamanha que, em uma visão micro, pode ser chamada de “sociedade”.

#### **D. DA DESTINAÇÃO DAS UNIDADES CONDOMINIAIS**

23. Conforme já afirmado acima, a legislação pátria, quando possibilita aos condomínios edifícios a auto-regulamentação, possibilita também que, no ato da instituição condominial firmada pela totalidade dos coproprietários, seja definida a finalidade das unidades condominiais. Esta disposição somente poderá ser alterada pela unanimidade dos condôminos (art. 1.351 do Código Civil), uma vez que, apesar de fazer parte da convenção (art. 1.334), é uma definição contida em ato específico da instituição.

24. É importante notar que a finalidade da unidade condominial (residencial, industrial, comercial, logística ou mista) não se confunde com o modo pelo qual o proprietário deve exercer suas faculdades inerentes ao direito de propriedade. Isto é: o fato de a unidade ter destinação residencial não obriga que o proprietário resida no imóvel, tampouco lhe impede de extrair frutos da sua unidade.

25. Portanto, afirma-se que a finalidade residencial da unidade condominial não impede que o proprietário, no exercício do seu direito de fruição, aufera renda com o imóvel, atingindo, com isso, seu fim social. Ou seja, o proprietário não desvirtua a finalidade residencial do imóvel se extrai frutos de sua propriedade, desde que esses frutos estejam ligados à ocupação do imóvel como residência, ainda que temporária.

26. Situação díspar seria se o proprietário (ou qualquer outro possuidor) exercesse efetivamente atividade comercial em seu imóvel, ou seja, utilizasse-o como consultório médico, escritório de contabilidade, loja de roupas, etc. Nesse caso deve haver determinação condominial que permita a destinação comercial do imóvel dentro do condomínio, seguindo, portanto, as formalidades exigidas por lei.

## E. DO DIREITO DE LOCAÇÃO POR TEMPORADA

27. Oriundo das faculdades legais do proprietário, aquelas que o permitem usar, gozar e dispor do seu bem, abre-se a possibilidade de um negócio jurídico que consiste na transferência pacífica e onerosa da posse de um móvel ou imóvel, sem que se perca o domínio do bem. Estamos, assim, diante de uma locação<sup>2</sup>.

28. Com efeito, segundo a legislação civilista vigente, pode haver dois tipos de contrato de locação: (1) não residencial e (2) residencial. Respectivamente à segunda hipótese, permitam-nos ater a um subitem, a locação residencial por temporada, que, nos termos da Lei 8.245/91, artigo 48 e seguintes, é assim estabelecida:

### SEÇÃO II

#### Das locações para temporada

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.

Art. 49. O locador poderá receber de uma só vez e antecipadamente os aluguéis e encargos, bem como exigir qualquer das modalidades de garantia previstas no art. 37 para atender as demais obrigações do contrato.

Art. 50. Findo o prazo ajustado, se o locatário permanecer no imóvel sem oposição do locador por mais de trinta dias, presumir-se-á prorrogada a locação por tempo indeterminado, não mais sendo exigível o pagamento antecipado do aluguel e dos encargos.

Parágrafo único. Ocorrendo a prorrogação, o locador somente poderá denunciar o contrato após trinta meses de seu início ou nas hipóteses do art. 47.

29. Como se lê no *caput* do art. 48, a locação por temporada destina-se à residência temporária do locatário e, portanto, se enquadra como subitem da locação residencial. O

---

<sup>2</sup> A locação garante que a propriedade atenda ao princípio da função social (art. 5º, XXIII, da Constituição Federal) e é uma das garantias existentes no ordenamento jurídico do exercício do preceito constitucional contido no art. 170, II, da Carta Magna, que é o princípio de a propriedade privada fazer parte da ordem econômica e assegurar uma existência digna à pessoa humana, ditame também previsto no Código Civil, § 1º do art. 1.228.

próprio dispositivo prevê hipóteses exemplificativas de locação para residência temporária, como aquelas de curto prazo para simples lazer do locatário.

30. Atente-se, portanto, para o fato de que a locação por temporada tem, por conceito, finalidade residencial, ainda que a estadia do locatário se restrinja a poucos dias. Essa foi uma escolha legislativa, que veio impressa no *caput* do dispositivo, e que se inspirou na avaliação do uso que o locatário – e não o locador – faz do imóvel. Isto é: a própria Lei 8.245/91 considerou ter natureza residencial a permanência do locatário em imóvel por menos de 90 dias para lazer, para realizar cursos, tratar de sua saúde, entre outros motivos, dando a isso o título de “residência temporária”.

31. Feitas as referidas considerações, em resposta aos temas tratados pelo consultante, temos:

## **II – DO MÉRITO DA CONSULTA**

### **A. DA PROTEÇÃO AO DIREITO DE PROPRIEDADE COMO GARANTIA FUNDAMENTAL DO ESTADO DEMOCRÁTICO DE DIREITO**

32. Em complemento ao já adiantado acima, nos dizeres da doutrinadora Maria Helena Diniz, quando discorre sobre o tema citado, temos alguns requisitos elementares sobre os fundamentos jurídicos de propriedade:

a) Conceito: Direito de Propriedade é o direito que 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-lo de quem injustamente o detenha;

b) Elementos Constitutivos: *Jus utendi* é o direito de tirar do bem todos os serviços que ele pode prestar, sem que haja alteração em sua substância; *Jus abutendi* ou *disponendi* é o direito de dispor da coisa ou de poder aliená-la a título oneroso ou gratuito, abrangendo o poder de consumi-la e o poder de gravá-la de ônus ou submetê-la ao serviço de outrem; *Reivindicatio* é o poder que tem o proprietário de mover ação para obter o bem de quem injustamente o detenha.

33. Assim, conforme disciplina o art. 1.228 do Código Civil, é uma das faculdades inerentes ao proprietário, bem como um elemento do direito de propriedade, o direito de fruir de seu patrimônio.

34. É neste sentido que a Constituição Federal indica que o direito pleno de propriedade é uma garantia constitucional inviolável. Mais que isso, o texto constitucional indica a necessidade de o proprietário garantir a função social de sua propriedade, com base nos

princípios da ordem econômica<sup>3</sup>. Assim, temos que o direito de fruir da propriedade imobiliária, por meio da locação, é um direito garantido constitucionalmente e protegido pelo ordenamento jurídico pátrio.

35. Quanto ao uso da propriedade, diz o Des. Marco Aurélio Bezerra de Melo:

No mundo contemporâneo, não há mais espaço para entender a propriedade divorciada do elemento que lhe confere conteúdo e tutela jurídica, que vem a ser o exercício do domínio mediante a atenta observância da função social, pois, em que pese a proteção de ordem privada da propriedade, ela deverá retratar uma finalidade econômica e social apta a sua vocação urbana ou rural, gerando frutos, empregos e conduzindo a uma justa circulação das riquezas, de modo a que tenhamos uma sociedade mais justa e solidária, objetivo primaz do estado democrático de direito deflagrado pela Constituição da República Federativa do Brasil de 1988.

36. Desta forma, pode o proprietário desfrutar do bem como quiser, sujeitando-se apenas às limitações legais impostas em razão do interesse público ou da coexistência do direito de propriedade de outros titulares: essas limitações, previstas no inciso IV do art. 1.336 do Código Civil, são a destinação da unidade condominial (residencial ou comercial) em linha com o disposto na convenção de condomínio e os preceitos da segurança, sossego, salubridade e bons costumes.

## **B. DAS DELIBERAÇÕES ASSEMBLEARES E SUAS LIMITAÇÕES EM FACE AO DIREITO DE PROPRIEDADE**

37. Neste momento, calha mencionar que as matérias vinculadas ao Direito Civil – propriedade imobiliária, locação e condomínios – são de competência privativa legislativa da União, nos termos do art. 22 da Constituição Federal, inciso I.

38. Dito isto, verifica-se que, devido ao dinamismo da sociedade, várias condições e situações não previstas quando da formação do condomínio podem surgir com o passar do tempo. As tentativas de se restringir a locação por temporada e o uso de aplicativos para este fim é um destes temas.

39. No entanto, ao disciplinar de forma proibitiva ou restritiva tais matérias, o condomínio acaba por ferir o direito do proprietário de fruir livremente do seu bem imobiliário, em pleno gozo dos princípios da ordem econômica garantidos pela Constituição Federal e pelo Código Civil.

---

<sup>3</sup> Constituição Federal, em seu art. 170.

40. Conforme já mencionado, os condôminos se manifestam por meio de deliberação em assembleias, as quais necessitam obedecer ao binômio da **legalidade e legitimidade para surtirem efeitos**, vez que o sistema administrativo condominial se assemelha, em alguma medida, à Administração Pública, sendo a deliberação assemblear um paralelo ao ato administrativo.

41. Desta forma, as deliberações das assembleias devem ser:

(1) legítimas: com convocação feita nos termos da legislação vigente à época, quóruns específicos, respeitando as capacidades e legitimidades contidas nas normas internas de quem as convoca; e

(2) legais: que não afrontam nenhum direito previsto na legislação vigente e nas próprias normas internas, devendo ser respeitadas, seja por força do próprio espírito do instituto, seja por força da legislação.

42. Um exemplo que se traz à mesa para melhor elucidar o binômio da “legitimidade + legalidade” é a seguinte hipótese: um condomínio, por quórum qualificado e obedecendo a todas as regras assembleares, restringe a utilização do elevador social por pessoas de pele negra. Em que pese haver *legitimidade* da decisão do condomínio – pois obedeceram-se às formalidades assembleares determinadas – tal decisão do condomínio é eminentemente ilegal, por razões evidentes e inequívocas, pois vai contra diversos dispositivos constitucionais, legais e infralegais.

43. Tais condições existem pela necessidade que tem a deliberação assemblear de seguir as formalidades legais e as pautas impostas pela legislação para sua edição. Não é admitida, portanto, a prática de deliberações fora desses parâmetros, uma vez que o princípio da legalidade para os condomínios existe assim como para o Direito Público, pois só é permitido ao condomínio em geral, e ao síndico em particular, fazer o que está previsto na lei, inclusive suas deliberações (o padrão de comportamento deve ser o legal).

44. Caso a deliberação desobedeça às regras legais, o ato estará sujeito a controle e revisão quanto à legalidade e à legitimidade. Mais que isso, o síndico, na qualidade de representante do condomínio, deverá responder pelos danos causados ao proprietário (e/ou coletividade) atingido pelo ato praticado pelo condomínio ao arripio da lei.

45. Afirma-se, portanto, que as deliberações que afrontarem as diretrizes legais serão nulas, nos termos do artigo 166 do Código Civil, incisos II, IV e V, a saber:

Art. 166. É nulo o negócio jurídico quando:

I – celebrado por pessoa absolutamente incapaz;

II – for ilícito, impossível ou indeterminável o seu objeto;

III – o motivo determinante, comum a ambas as partes, for ilícito;



- IV – não revestir a forma prescrita em lei;
- V – for preterida alguma solenidade que a lei considere essencial para a sua validade;
- VI – tiver por objetivo fraudar lei imperativa;
- VII – a lei taxativamente o declarar nulo, ou proibir-lhe a prática, sem cominar sanção.

46. Não há como se terem deliberações assembleares em contrário ao ordenamento jurídico, em especial sobre restrições do elemento fruição do direito de propriedade. Para que isso seja possível, exige-se uma complementação legislativa voltada à sua conformação, por haver constitucionalmente uma proteção que preserva o princípio da reserva legal em tal assunto.

47. Neste sentido, e como já mencionado, sendo a matéria de competência federal, deve haver uma Lei Federal que restrinja a fruição da propriedade, não cabendo ao condomínio disciplinar tal questão.

48. Trata-se, assim, de uma garantia institucional que demanda do legislador a *promulgação de complexo normativo que assegure a existência, a funcionalidade e a utilidade privada desse direito*, conforme leciona Gilmar Ferreira Mendes e Pontes de Miranda.

49. Assim, há hoje, no ordenamento jurídico, a possibilidade irrestrita de locações de propriedades integrantes de condomínios edifícios e assemelhados, seja por temporada ou não. O que se exige é que sejam preservados os princípios trazidos na lei específica de locação e no Código Civil, principalmente quanto aos deveres dos condôminos, bem como respeitando-se a finalidade residencial do imóvel. Difere-se, por outro lado, da possibilidade de se deliberar sobre assuntos comportamentais relativos à ocupação do imóvel, que podem ser definidos para manutenção do cumprimento do sossego, salubridade, segurança e bons costumes.

50. Observa-se, assim, que uma convenção condominial não pode restringir o uso da unidade condominial para locação por temporada, uma vez que a restrição ou proibição à locação por temporada está ligada ao elemento da fruição do imóvel. Caso o imóvel continue sendo utilizado conforme sua finalidade (como residência, mesmo que temporária, do locatário), restrições a essa atividade gerariam uma norma interna nula.

51. Neste sentido, repetimos que tais limitações à fruição acabam por sujeitar-se, nesse ponto, ao princípio da reserva legal, ou seja, somente à lei cabe dispor sobre tais questões, sendo vedada a imposição de limitações à propriedade por atos normativos de índole infralegal.

52. Por consequência, não pode o condomínio impor período mínimo obrigatório de estadia para os locatários, uma vez que o condomínio não tem competência legal para gerenciar relações jurídicas privadas ou criar regras e restrições não apontadas por lei.

53. Outrossim, não pode o condomínio cobrar taxa extra pelo uso da unidade condominial quando locada, seja a que título for, ainda que para suprir necessidade de consumo. Se o fizer, o condomínio se aproxima de atividade empresarial, auferindo lucro e não apenas rateando despesas, o que é vetado por lei.

54. Por oportuno, destaca-se que uma deliberação assemblear não pode, também, restringir o uso de áreas comuns aos locatários nos casos de locação por temporada, uma vez que, no momento em que ocorre a transferência da posse da unidade ao locatário, este passa a ser visto pelo condomínio como legítimo possuidor do imóvel. Não há, portanto, em um primeiro momento, legalidade na restrição de uso por parte do condomínio, por falta de amparo legal.

### **C. DA MANUTENÇÃO DO CARÁTER RESIDENCIAL DO IMÓVEL QUANDO HÁ VANTAGEM ECONÔMICA RECEBIDA PELA LOCAÇÃO POR TEMPORADA, AINDA QUE NEGOCIADA EM PLATAFORMAS DIGITAIS**

55. Neste momento, afirma-se: não há como se descaracterizar a finalidade residencial do condomínio, ou mesmo da unidade condominial, somente pelo proprietário exercer seu direito constitucional de fruir de sua propriedade em linha com os princípios da ordem econômica.

56. O fato de ser a atividade exercida pelo proprietário uma atividade que gera renda em nada se confunde com a finalidade residencial do condomínio ou da unidade condominial – que permanece residencial. Afinal, como se adiantou, o art. 48 da Lei 8.245/91 foi expresso ao apontar que a permanência temporária do locatário por menos de 90 dias, inclusive para fins de lazer, constitui uso residencial da unidade.

57. Neste ponto, insta transcrever o entendimento do Desembargador Milton de Carvalho, do Tribunal de Justiça de São Paulo:

“(…) não é descaracterizada a destinação residencial pelo fato de pessoas distintas, em espaços curtos de tempo, ocuparem o imóvel. A locação por curto espaço de tempo não difere daquela temporalmente estendida. Em ambos os casos o locador auferir renda com seu imóvel, sem que isso desnature a utilização da unidade em si, que continua sendo destinada para fins residenciais. O fim comercial estaria configurado caso o locatário passasse a desenvolver atividade comercial no local, tal como um escritório, um ponto de vendas, uma loja, etc. Não sendo esse o caso, o fim residencial não se altera pelo fato de mais de um locatário utilizar da

mesmíssima forma o local caso fosse ocupado por um único locatário” (TJSP, Apelação Cível, Rel. Des. Hugo Crepaldi, 38ª Câmara Extraordinária de Direito Privado, julgado em 26/10/2017).

58. Além disso, o fato de a locação ser negociada em plataformas digitais também não descaracteriza a finalidade residencial da unidade. O meio em que se encontram interessados em locar a unidade é indiferente para definir o modo como se exerce o direito de propriedade – ainda mais porque, ao cabo, esses meios servem para garantir a função social da propriedade. Em outras palavras, o meio utilizado não altera a figura jurídica final, configurada pelo ato jurídico perfeito de contratação de locação por temporada, mediante prévias negociações, da mesma forma em que não altera a finalidade residencial do imóvel.

59. Em síntese:

- a) a locação por temporada, por expressa definição legal, tem natureza residencial (art. 48 da Lei 8.245/91); e
- b) a forma de se atingir o objetivo de locação indifere (se por aplicativo, site, jornal ou outro meio).

#### **D. DO USO DA TEORIA DA PLURALIDADE DOS DIREITOS LIMITADOS EM MATÉRIA CONDOMINIAL PARA IMPOSIÇÃO DE PROIBIÇÕES OU LIMITAÇÕES AO USO OU FRUIÇÃO DAS PARTES EXCLUSIVAS CONDOMINIAIS**

60. Por fim, deve-se registrar que a *teoria da pluralidade dos direitos limitados* trata do princípio de que o condomínio é formado por uma pluralidade de proprietários, todos com seus direitos individuais de propriedade protegidos, sem desconsiderar o interesse da coletividade.

61. Em suma, diz-se que, ao mesmo tempo em que cada um possui seu direito individual como integrante do condomínio, todos juntos compõem uma comunidade cujo interesse se destaca, sem que haja a perda do direito de propriedade.

62. Não vemos correta, no entanto, a aplicação da *teoria da pluralidade dos direitos limitados* para as questões que envolvem a fruição do imóvel, por esta estar ligada não somente ao exercício do direito de propriedade, mas também ao atingimento dos princípios da ordem econômica e da função social da propriedade. Não se pode confundir restrições ao uso da unidade, nos termos estabelecidos pela coletividade, e de modo a não prejudicar o sossego, a salubridade e a segurança dos possuidores, com limitações ao aproveitamento da propriedade garantido pela Constituição e pelo ordenamento jurídico.

63. Desta forma, mostra-se evidente a diferenciação de quórum para se alterar a finalidade das unidades condominiais, não podendo ser alterada por quórum de apenas 2/3 das

unidades, tal qual as matérias comportamentais relativas ao uso das unidades, que são objetos e base da aplicação da *teoria da pluralidade dos direitos limitados*.

64. Assim, vemos como incorreta a aplicação desta teoria para justificar a limitação ou proibição das locações por temporada em condomínios edifícios por mera aprovação assemblear, ou por convenção condominial, uma vez que se trata de um elemento do direito de propriedade, o qual somente é passível de modificação constitucional e legal, uma vez que versa sobre a fruição, e não o uso da unidade.

### **III – CONCLUSÃO**

65. Por fim, concluímos pela possibilidade de locação por temporada em condomínios edifícios, independentemente do meio de comunicação e negociação pelo qual seja realizada, uma vez que referida atividade não afeta a finalidade residencial das unidades condominiais ou do empreendimento condominial, descritas na instituição condominial, sendo uma faculdade derivada do direito de propriedade e um exercício de princípios da ordem econômica, ambos garantidos pela Constituição Federal.

66. Concluímos ainda que existe distinção entre a atividade de locação exercida pelo proprietário da unidade condominial e a finalidade da unidade condominial e/ou do condomínio (comercial ou residencial), não se confundindo o exercício daquela com a finalidade desta.

67. Sobre o direito de propriedade na locação por temporada, concluímos que a base é o elemento da fruição, o qual somente pode ser alterado por força legal e que não se confunde com o do uso, o qual pode ser restrito por deliberações condominiais somente para preservar o sossego, a segurança, a salubridade e os bons costumes da coletividade.

É o nosso parecer.

São Paulo, 08 de março de 2019.

Cristiano de Souza Oliveira  
OAB/SP 1511742

