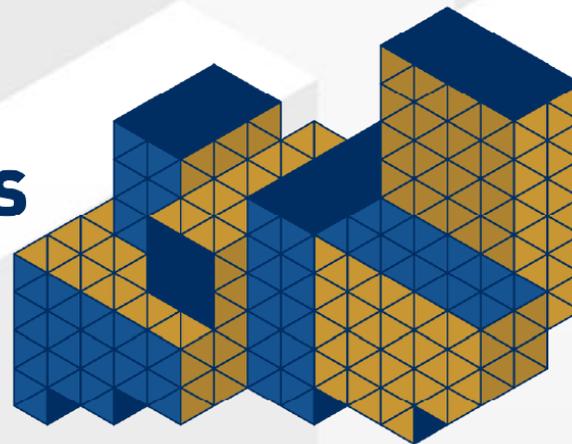


2023

**FEIRA DE
CONDOMÍNIOS
& ENCONTRO
DE SÍNDICOS**

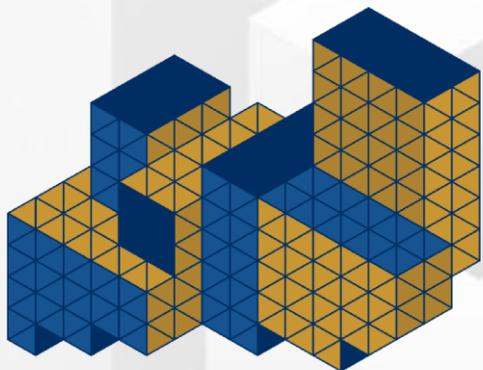


Inovação e Estratégias de Sucesso

Realização:



26e27
OUTUBRO



LOCAÇÃO DE CURTA TEMPORADA EM CONDOMÍNIOS

CARLOS GABRIEL FEIJÓ DE LIMA

Advogado e Professor

Realização:



Apoio Institucional:



Parceria Institucional:



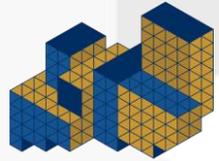
Patrocínio Master:



Patrocínio Ouro:



Mas qual é problema?

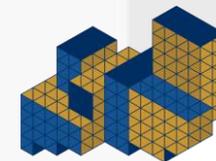


Insegurança

Gerenciamento

Regulação

Transtorno



- Especialização/Profissionalização do Síndico



SECOVIRIO

- Administradora qualificada



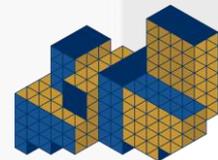
PROCONDO

www.procondo.com.br



- Regulamentação interna

Natureza Jurídica da curta temporada



1ª Corrente: locação por temporada

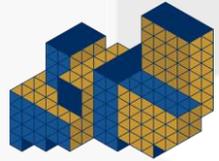
Lei 8.245. Art. 48. Considera - se locação para temporada aquela destinada à residência temporária do locatário, para prática de lazer, realização de cursos, tratamento de saúde, feitura de obras em seu imóvel, e outros fatos que decorrem tão-somente de determinado tempo, e contratada por prazo não superior a noventa dias, esteja ou não mobiliado o imóvel.

2ª Corrente: locação atípica (similar à hospedagem)

“Nos termos da jurisprudência desta Corte, a exploração econômica de unidades autônomas mediante locação por curto ou curtíssimo prazo, caracterizadas pela eventualidade e pela transitoriedade, não se compatibiliza com a destinação exclusivamente residencial atribuída ao condomínio réu. Precedentes da Terceira e Quarta Turmas do STJ”. AgInt nos EDcl no REsp 1933270/RJ

“Nos termos da jurisprudência desta Corte, existindo na Convenção de Condomínio regra impondo destinação residencial, a exploração econômica de unidades autônomas mediante locação por curto ou curtíssimo prazo, ainda que sem fracionamento, implica desvirtuamento da destinação condominial. Precedentes. ... [...] a locação por temporada, disposta nos artigos 48 a 50 da Lei nº 8.245/91, exige destinação à residência do locatário, o que não ocorre com a disponibilização de 'diárias', ainda que sem fracionamento, e 'tampouco a nova modalidade de hospedagem se enquadra dentre os usuais tipos de hospedagem ofertados, de modo formal e profissionalizado, por hotéis, pousadas, hospedarias, motéis e outros estabelecimentos da rede tradicional provisoriosa de alojamento, conforto e variados serviços à clientela, regida pela Lei 11.771/2008'”. AgInt nos EDcl no AREsp 1479157 / SP

Natureza Jurídica da curta temporada



Racional de Uso

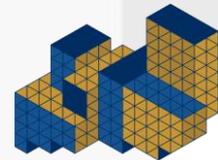
(art. 187 c/c art. 1.314 c/c 1.336, IV do CC)

X

Vocação do Condomínio

(art. 1.332, III c/c 1.334, IV e V do CC)

Cenário conflituoso



Condições:

1ª: A Instituição/Convenção do condomínio determina finalidade residencial.

2ª: Há, em algum grau, resistência da comunidade condominial (ou Em condomínio só dá problema, quando dá problema).

3ª: Curta temporada efetivamente constatada (?).

TEMPESTADE PERFEITA





1º Caminho:

Se a curta temporada, genericamente concebida, é incompatível com a destinação residencial, não é possível o prosseguimento.

Assim, por meio de alteração da Convenção (maioria dos precedentes), de decisão assemblear, do poder fiscalizatório do síndico (art. 1.347, II do CC) ou por insurgência individual (somente tutela judicial) poderia ser proibida a prática.

Problema: *abordagem muito genérica da questão com risco de violação ao direito de propriedade, abrindo espaço para a subida do caso aos Tribunais Superiores, com risco de uma consolidação desinteressante.*

Ademais, não parece ser a tendência, a exemplo dos animais em condomínio. Prevalência do casuístico sobre o genérico.



2º Caminho:

Avaliar a vocação do condomínio edilício (teste de vocação geográfica/jurídica/operacional), extraindo dessa investigação o grau de tolerância exigível da comunidade condominial.

Em seguida, cotejar a tolerância esperada com as peculiaridades da curta temporada: se incompatível, não é possível o prosseguimento.

Assim, por meio de alteração da Convenção (maioria dos precedentes), de decisão assemblear, do poder fiscalizatório do síndico (art. 1.347, II do CC) ou por insurgência individual (somente tutela judicial) poderia ser proibida a curta temporada.

Problema: *abordagem dependente de meio de prova, por vezes, complexo.*



OBRIGADO