

Condomínio com vocação mista não pode vetar locação por temporada, decide juiz

Com o entendimento de que o condomínio não provou a vocação exclusivamente residencial do edifício, o juiz Rafael de Menezes, da 7ª Vara Cível de Recife, decidiu pela procedência da ação movida pelo proprietário de um flat e afastou a proibição de locação por curta temporada imposta com base no regimento do prédio.

Na ação anulatória combinada com obrigação de não fazer, o homem alegou que o apartamento, de 33 metros quadrados, foi comprado justamente para que ele pudesse obter renda com o dinheiro do aluguel da unidade — que, segundo ele, está situada em um empreendimento voltado para locações por temporada.

Isso porque, prosseguiu o proprietário, o prédio é composto por 78 flats e conta com lavanderia compartilhada, sala de ginástica, salão de festa, portaria 24 horas e aplicativo de controle de entrada e saída de hóspedes, além da previsão de funcionamento de um bar no local.

Ainda segundo o proprietário, uma convenção de condomínio, datada de 2003, não definiu se os imóveis deveriam ter destinação residencial, comercial ou mista. Diante disso, ele pediu que o condomínio fosse obrigado a permitir a locação por temporada e o uso de aplicativos voltados para essa finalidade.

O condomínio, por sua vez, disse que os imóveis são destinados ao uso residencial, e não para hospedagem de “alta rotatividade”, e que o prédio é habitado por idosos, casais sem filhos e pequenas famílias. Disse ainda que proibiu a locação por temporada com base na jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça e em um regimento interno aprovado em 2004 — o qual, segundo o dono do apartamento, não contou com o aval de todos os condôminos e, por isso, não poderia prevalecer sobre a convenção.

Vocação mista

Ao decidir, o juiz observou que a convenção, além de não estabelecer o limite alegado pelo condomínio, permitiu a conclusão de que o edifício possui vocação mista, e não residencial, “conforme evidenciado pela estrutura do prédio”.

“Bem ao revés, a referida convenção informa que se trata de agrupado de flats, com aproximadamente 30m², havendo inclusive reserva de área para instalação de um bar, ainda que tal comodidade não tenha sido efetivamente instalada no edifício”, escreveu.

O julgador destacou ainda que um dos artigos da convenção de condomínio indicou que a própria convenção valeria como regimento interno.

“Neste contexto”, continuou, “cabe destacar que o Código Civil deixa claro que a matéria relativa à destinação do imóvel (ou seja, se residencial, comercial ou mista) é afeta (*cabe*) à convenção de condomínio”, disse Menezes.

Quanto aos precedentes do STJ invocados pelo edifício, o juiz esclareceu que, ao julgar os Recursos Especiais 1.819.075/RS e 1.884.483/PR, a corte estabeleceu que a proibição de locação por curta temporada é válida desde que a vocação do condomínio, definida na respectiva convenção, seja residencial, “o que não é hipótese dos autos”.

“Seguindo neste rumo de pensar, a fim de que se evidenciasse a destinação exclusivamente residencial do imóvel, no mundo dos fatos, cumpria ao condomínio produzir a prova nesse sentido. O que não ocorreu”, acrescentou.

Da mesma forma, concluiu o juiz, não foram acostadas as provas de que o local é habitado essencialmente por idosos, casais solteiros e pequenas famílias, “realidade essa que recomendaria, sim, maiores cautelas em termos de segurança”.

O advogado **Bruno da Fonte** atuou como representante do proprietário.

Rovena Rosa/Agência Brasil



Convenção de condomínio não definiu se flats deveriam ter destinação residencial



Clique [aqui](#) para ler a decisão
Processo nº 0026115-84.2024.8.17.2001

Fonte: <https://conjur.jumps.com.br/2024-dez-27/condominio-com-vocacao-mista-nao-pode-vetar-locacao-por-temporada-decide-juiz/>