

LOCAÇÃO DE ÁREAS COMUNS EM CONDOMÍNIOS EDILÍCIOS

LEASE OF COMMON AREAS IN BUILDING CONDOMINIUMS

Liara Tomasi Vieira¹
Edvaldo Sapia Gonçalves²

Resumo: O presente estudo tem como objetivo ponderar sobre as possibilidades e limitações existentes acerca da locação das áreas comuns nos condomínios edilícios, trazendo uma análise sob o prisma da doutrina, jurisprudência e legislação vigente. Abordando inicialmente o conceito do condomínio edilício. No segundo momento, examinar-se-á, os direitos e deveres dos condôminos e do condomínio, bem como as normas que os regem. Ao final, tratar-se-á da viabilidade da locação de áreas comum, bem como quórum de deliberação de 2/3 dos condôminos, em assembleia geral, desde que não alterem a fachada condominial e destinação dos valores arrecadados.

Palavras-Chave: Convenção condominial, assembleia condominial, quórum de votação, direito civil, direito condominial.

Abstract: The present study has as objective to be able on the existing possibilities and limitations regarding the lease of common areas in the building condominiums, bringing an analysis under the prism of the doctrine, jurisprudence and current legislation. Initially addressing the concept of the building condominium. In the second moment, the rights and duties of the unit owners and the condominium will be examined, as well as the rules that govern them. In the end, it will be a question of the feasibility of leasing common areas, as well as a quorum for deliberation of 2/3 of the unit owners, in a general meeting, as long as they do not change the condominium façade and the destination of the collected amounts.

Keywords: Condominium convention, condominium assembly, voting quorum, civil law, condominium law.

Sumário: 1. Introdução; 2. Conceito de condomínio edilício; 3. Direitos e deveres dos condôminos e normativas relacionadas; 4. Locação de área de uso comum em condomínios edilícios; 5. Conclusão; Referências Bibliográficas.

1. Introdução

O presente estudo trata sobre as possibilidades de locação de áreas comuns nos condomínios edilícios, isto porque, ainda que o presente instrumento venha sendo muito utilizado em todo território nacional, pouco se vê na doutrina pátria ou ainda na legislação vigente, estudos relevantes e conclusivos acerca do assunto.

¹ Advogada. Pós-graduada em Direito Imobiliário Aplicado pela Escola Paulista de Direito. Pós-graduanda em Direito Civil: perspectivas contemporâneas pela Universidade Estadual de Maringá. Maringá, Paraná, Brasil; iaratomasi@gmail.com.

² Doutor em Ciências pela Universidade de São Paulo, Docente do Departamento de Direito Privado e Processual da Universidade Estadual de Maringá, Maringá, Paraná, Brasil; esgoncalves@uem.br.

Fato é que, cada vez mais, os condomínios buscam soluções a fim de diminuição de gastos e a locação surge como uma possibilidade de geração de rendimentos, podendo, como consequência, influenciar diretamente na diminuição dos valores das cotas condominiais para o edifício, beneficiando assim seus coproprietários.

Neste cenário, percebe-se que o campo do direito condominial está cheio de nuances que merecem atenção redobrada, desta forma, imperioso abordar de maneira inicial a conceituação do condomínio edifício, com ênfase em seus atos normativos, sendo estes convenção e regimento interno, bem como tratar sobre entendimento doutrinário e legislação vigente acerca do assunto

Após as devidas noções introdutórias, para um melhor esclarecimento da temática, serão analisados os direitos e deveres tanto dos condôminos quanto do condomínio, a luz do Código Civil de 2002, da convenção condominial e da Lei nº 4.591 de 16 de dezembro de 1964 (BRASIL, 1964), que dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias.

Na sequência foi tratado de forma mais detalhada acerca do tema propriamente dito, qual seja, locações de áreas comuns em condomínios edifícios, destacando neste ponto os requisitos para que a locação seja realizada de forma correta, trazendo mais especificamente o quórum para a deliberação em assembleia, bem como a possibilidade de destinação dos valores arrecadados.

O principal questionamento que o presente trabalho busca esclarecer quando e como o instituto da locação de áreas comuns nos condomínios edifícios pode ser aplicado e como consequência, como o condomínio pode fazer a destinação desse valor arrecadado. Os resultados desta pesquisa estão embasados em interpretação legislativa e análises doutrinárias e jurisprudenciais.

2. Conceito de condomínio edifício

Na segunda metade do século XX, após as trágicas Grandes Guerras Mundiais que assombraram o mundo, a engenharia civil focou seus esforços na expansão das edificações verticais. A estas construções deu-se o nome de Condomínio, que consistia basicamente na reunião de dois ou mais titulares da propriedade de uma determinada coisa indivisa (CAVALCANTE, 2010, p. 133).

À medida que as construções das propriedades horizontais cresciam, percebia-se que as legislações vigentes a época, não contemplavam de forma satisfatória essas edificações. O

Código Napoleão, por exemplo, limitou-se a determinar que se os diferentes andares de uma casa não pertencessem ao mesmo proprietário, todos suportariam, por inteiro, as despesas de reparação e reconstrução das paredes mestras e do teto, na proporção do valor de seu andar, cabendo a cada um seu respectivo piso, e a cada um a escada do andar inferior até o seu (PEREIRA, 2021, p. 55).

Segundo Venosa não há nenhuma outra modalidade de propriedade que tenha levantado maior riqueza de problemas jurídicos e sociais do que a chamada propriedade horizontal, propriedade em planos horizontais ou propriedade em edifícios (VENOSA, 2011, p. 359).

O Código Civil brasileiro (BRASIL, 2002) não traz o conceito específico do instituto do condomínio edilício, limitando-se a tratar apenas da possibilidade de existência de partes diferentes de um mesmo imóvel, sendo uma parte de propriedade exclusiva e outras de propriedades comuns dos coproprietários. Ante a falta de conceito legal, faz-se necessária a análise doutrinária acerca da conceituação propriamente dita dos condomínios edilícios.

O professor Caio Mário da Silva Pereira traz que a conhecida Lei de Condomínio, nº 4.591 de 1964 (BRASIL, 1964), tratou sobre o que seria considerado área de uso comum, prevendo como tal o teto, as fachadas, as fundações, as áreas internas utilizadas como ventilação e tudo aquilo que sirva para uso comum dos coproprietários. (PEREIRA, 2021, p. 77).

Desta forma, pode-se definir condomínio edilício como um conjunto de áreas de uso privativo, diretamente ligada a partes comuns. Ou seja, ao alienar uma área privativa, esta obrigatoriamente será acompanhada de uma área comum, restando a impossibilidade absoluta de alienação de áreas comuns separadamente (SCAVONE, 2020, p. 892)

Como bem preceitua Carlos Roberto Gonçalves o condomínio edilício se caracteriza pela apresentação de uma propriedade comum ao lado de uma propriedade privativa, ou seja, cada um daqueles condôminos/coproprietários é titular de direitos com exclusividade da unidade autônoma e titular de partes ideais das áreas comuns, sendo estes: terreno, estrutura do prédio, telhado, rede geral de distribuição de energia e de água, corredores, entre outros (GONÇALVES, 2003, p. 141).

Preceitua Luciano de Camargo Penteado (PENTEADO, 2012, p. 462):

No condomínio em edificações existem áreas de uso exclusivo e áreas de uso comum. A propriedade constitui-se através de três partes fundamentais. Existe direito de propriedade exclusivo sobre a unidade autônoma, direito de propriedade em condomínio, representado por uma fração ideal, em relação a parte das áreas de uso comum e direito de propriedade em condomínio representando a fração ideal do terreno.

O primeiro diploma legal a abordar condomínios edilícios ou edificações foi o Decreto-lei nº 5.481 de 1928, a legislação acompanhou as revoluções que estavam acontecendo ao longo do tempo, e em 16 de dezembro de 1964, foi editada a Lei nº 4.591 (BRASIL, 1964), que disciplina sobre condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias (CAVALCANTE, 2010, p. 133).

Em seu art. 1º temos que:

Art. 1º 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 às limitações desta Lei.

§ 1º Cada unidade será assinalada por designação especial, numérica ou alfabética, para efeitos de identificação e discriminação.

§ 2º A cada unidade caberá, como parte inseparável, uma fração ideal do terreno e coisas comuns, expressa sob forma decimal ou ordinária.

Leciona Carlos Roberto Gonçalves que as principais alterações na legislação foram:

a) compõem-se a lei de dois títulos, cuidando o primeiro do condomínio e o segundo da incorporações; b) permitiu o condomínio em prédios de um pavimento; c) ao determinar, no parágrafo do art. 4º, que o adquirente responde pelos débitos do alienante, atribuiu o caráter de *propter rem* a essas obrigações; d) estabeleceu a obrigatoriedade da existência de uma convenção de condomínio e de um regulamento; e) determinou que a representação do condomínio fosse feita pelo síndico; f) cuidou das incorporações na segunda parte, visando impedir que o incorporador cause prejuízo aos condôminos, especialmente proibindo reajuste de preços, se não convencionados” (GONÇALVES, 2003, p. 141).

Com o Código Civil de 2002 (BRASIL, 2002), boa parte da matéria elencada na Lei nº 4.591/1964 (BRASIL, 1964) foi revogada, passando aquele a disciplinar integralmente sobre condomínio edilício, inclusive alterando a denominação para condomínios edilícios ao invés de condomínios em plano horizontal como eram conhecidos.

Cabe destaque, como bem coloca VENOSA (2011, p. 361), para o fato de que o Código de 2002 perdeu a oportunidade de reconhecer o condomínio como equiparada à da pessoa jurídica, sendo sua personalidade *sui generis*, podendo comprar, vender, emprestar, prestar serviço, recolher tributos, nada sendo impedido por exemplo de ser proprietário de unidades autônomas, que loca e auferem renda para a comunidade condominial.

No mesmo sentido, Gonçalves acredita que com relação a natureza jurídica do condomínio edilício, prevalece o entendimento de que aquele não tem personalidade jurídica, entretanto está legitimado a atuar em juízo ativa e passivamente, representado pelo síndico, similar a situação do espólio e da massa falida (GONÇALVES, 2003, p. 141).

Desta forma, pode-se perceber o condomínio edilício como o conjunto de propriedades autônomas, construídas em uma mesma edificação, com coproprietários diferentes, detentores de direitos e deveres sobre as áreas comuns, estas que se vinculam às unidades autônomas.

Em uma análise rasa temos, portanto, que se por um lado a legislação vigente deixou claro a impossibilidade de alienação separadamente das áreas comuns, por outro, em nada manifestou acerca da possibilidade de locar estas áreas, deixando, a cargo de cada condomínio edilício deliberar sobre cada caso.

Ante as nuances, é evidente a necessidade de regras para sua manutenção e administração, sendo necessária a criação de regramentos próprios de acordo com suas necessidades, não somente as já impostas pela legislação, principalmente, normas que orientem os coproprietários para a utilização das áreas comuns. Temos assim a necessidade de elaboração de atos normativos próprios a cada condomínio específico, os quais apontarão, na medida da lei, os direitos e deveres da administração condominial, de condôminos, bem como dos locatários das áreas comuns.

3. Direitos e deveres dos condôminos e normativas relacionadas

Como é sabido, o condomínio edilício é composto por duas partes, as exclusivas e as comuns, atribuindo-se frações ideais das partes comuns aos proprietários das unidades condominiais, que somadas (área exclusiva e fração ideal) equivalem a cota parte de cada proprietário ante ao empreendimento. Desta forma, faz-se necessário a regulamentação de normas para a convivência pacífica e ordenada entre esse grupo de coproprietários, a fim de que todos eles possam usufruir de forma igualitária, sem ultrapassar o limite do outro.

O Código Civil brasileiro de 2002 (BRASIL, 2002), disciplinou o condomínio edilício no Livro II – Direito das Coisas, nos artigos 1.331 a 1.358, onde reconheceu a necessidade e normatização desta relação jurídica imobiliária (CAVALCANTE, 2010, p. 134).

Uma vez vigente não exauriu todos os direitos e deveres dos condôminos, o Código Civil de 2002 (BRASIL, 2002), trouxe em seu artigo 1.333 a obrigatoriedade de elaboração de normas próprias do condomínio, sendo estas a convenção e o regimento interno.

Em conjunto com a legislação vigente, a convenção condominial traz a possibilidade de impor outras regulamentações, desde que não afronte a moral, os bons costumes e a lei. Somado o regimento interno, estas normas estabelecem regras e diretrizes para o convívio harmônico dos condôminos, de modo a estabelecer limites entre o direito de um para com o direito do outro (SCAVONE, 2020, p. 905).

Deve-se ressaltar que a convenção é uma norma de cunho geral, que busca nortear os direitos e deveres, tanto dos condôminos, quanto dos ocupantes das unidades condominiais. A convenção pode regulamentar quaisquer normativas, desde que não sejam conflitantes com a lei (VENOSA, 2011, p. 296).

A convenção nasce simultaneamente ao ato de instituição do condomínio, nela consta a discriminação e individualização de cada uma das unidades de propriedade exclusivas, tal como das partes comuns, que somadas determinam a fração ideal atribuída a cada unidade, relativamente ao terreno e partes comuns. Além disso, o regimento deve estabelecer o fim a que as unidades se destinam, prever a quota proporcional, bem como o modo de pagamento das contribuições dos condôminos, a fim de atender as despesas ordinárias e extraordinárias do condomínio, estabelecer a forma de administração do edifício, definir a competência das assembleias e a forma de convocação para tal, indicar o quórum exigido para as deliberações, prever as sanções a que estão sujeitos os condôminos, possuidores e ainda, estipular a previsão do regimento interno (PENTEADO, 2012, p. 464).

Conforme artigo 1.333, caput do Código Civil de 2002 (BRASIL, 2002), a convenção deverá ser subscrita pelos titulares de, no mínimo, dois terços das frações ideais, tonando-se, assim, desde logo, obrigatória para os titulares de direito sobre as unidades, ou para quantos sobre elas tenham posse ou detenção, por força do parágrafo único do mesmo artigo, seus efeitos entre as partes serão imediatos, entretanto, sem o registro no Cartório de Registro de Imóveis, é inoponível a terceiros.

Já o regimento interno, possui um caráter mais específico, buscando disciplinar a vida cotidiana do condomínio. Em termos gerais, o regimento interno representa um detalhamento ou regulamentação mais minuciosa das normas da convenção de condomínio. Esse regimento contém basicamente, as normas disciplinadoras dos direitos e deveres dos condôminos, especialmente no uso das áreas comuns, não ficando limitado a repetir as normas da convenção, mas deve ser mais abrangente, no sentido de regular as relações dos condôminos entre si e destes com a administração, buscando preservar a harmonia nessas relações e a boa prestação dos serviços dos serviços condominiais (FIGUEIREDO, 2010, p. 84).

No tocante a aprovação do regimento interno, leciona VENOSA (2011, p. 297): “Embora a lei e o código não sejam expressos, é de toda conveniência que seja o regimento interno também aprovado em assembleia geral, especialmente convocada”.

Ante a omissão do Código Civil (BRASIL, 2002) com relação ao quórum para aprovação do regimento interno, tem-se que caberá a própria convenção de condomínio determinar o

quórum de votação, ou em caso omissivo, quórum simples, para que o regimento seja aprovado ou alterado em assembleia geral (FIGUEIREDO, 2010, p. 85).

Deve-se ressaltar que o principal fundamento, no tocante aos direitos dos condôminos, é o respeito à convivência social, isto porque, conforme expõe brilhantemente VENOSA (2011, p. 297): “Há um micro-universo em um condomínio que pode tomar o vulto de uma aglomeração urbana. De fato, há condomínios que apresentam uma população equivalente até a pequenas cidades”.

Tal fato, evidencia a necessidade da obrigação de cumprir as normas internas como bem disciplina NADER (2016, p. 318): “Além de se submeterem à disciplina imposta pela legislação, os condôminos sujeitam-se às regras internas do condomínio, fixadas em sua convenção e regulamento”.

Deve-se destacar que o legislador não deixou à livre vontade dos interessados estabelecerem o conteúdo da convenção de condomínio. Tem-se que mesmo reconhecendo o caráter contratual, este é especial ou *sui generis*, onde a vontade das partes é bastante restrita.

Desta forma, são nulas as cláusulas da convenção e do regimento interno que contrariem disposições legais, como por exemplo as restritivas de direito dos condôminos, como as que impedem votos, limitam o direito de propriedade ou ainda, as que conferem exclusividade de uso das partes comuns (LOPES, 2008, p. 94-95).

Destarte, imprescindível destacar que as normativas internas dos condomínios deverão regulamentar os direitos e deveres de seus coproprietários, bem como daqueles que ali ocupam as unidades condominiais, ponderando, entre tantas particularidades, sobre a possibilidade, ou não, de ceder a terceiros, não-condôminos, o direito de uso e gozo das áreas comuns do edifício, através do instituto da locação, o qual será estudado a seguir.

4. Locação de área de uso comum em condomínios edilícios

Surge no atual panorama mundial, em virtude da necessidade de diminuição de despesas dos condomínios edilícios, a busca de novas formas de arrecadação de valores, no intuito de gerar uma “renda extra”. Nasce então, a possibilidade de locação das áreas comuns, tanto para terceiros estranhos ao condomínio, quando aos coproprietários destes edifícios, com uma contrapartida pecuniária para o condomínio.

Instalação de antenas nos telhados por empresas de telefonia e rádios; exploração de serviços de estacionamento; instalação de outdoors e de painéis publicitários nas fachadas; mídias de elevadores; instalação de painéis solares; implantação de horta; mercadinhos;

instalação de máquinas self-service; exploração de lanchonete em áreas de lazer e esporte, estão entre os muitos e diferentes interesses empresariais em relação aos condomínios. A disputa empresarial pelos espaços das áreas comuns dos condomínios residenciais, comerciais ou mistos, cria possibilidades de atração de rendas para a gestão financeira da administração condominial.

De início, cabe destacar que a área comum é aquela disponível para todos os condôminos, como corredores, piscina e, de acordo com a Lei nº 4.591/64 (BRASIL, 1964), teto, paredes, fundações. Ainda sobre esse aspecto, estabelece o art. 1.331 do Código Civil (BRASIL, 2002):

Art. 1.331. Pode haver, em edificações, partes que são propriedade exclusiva, e partes que são propriedade comum dos condôminos.

§ 1º As partes suscetíveis de utilização independente, tais como apartamentos, escritórios, salas, lojas e sobrelojas, com as respectivas frações ideais no solo e nas outras partes comuns, sujeitam-se a propriedade exclusiva, podendo ser alienadas e gravadas livremente por seus proprietários [...].

§ 2º O solo, a estrutura do prédio, o telhado, a rede geral de distribuição de água, esgoto, gás e eletricidade, a calefação e refrigeração centrais, e as demais partes comuns, inclusive o acesso ao logradouro público, são utilizados em comum pelos condôminos, não podendo ser alienados separadamente, ou divididos.

§ 5º O terraço de cobertura é parte comum, salvo disposição contrária da escritura de constituição do condomínio.

Destaca-se, em complemento ao rol trazido pelo Código Civil (BRASIL, 2002), devido ao fato de os empreendimentos imobiliários estarem cada vez ganhando dimensões de verdadeiras comunidades, pode-se atribuir a característica de área comum a outros espaços que sejam destinados ao serviço dos condôminos e do condomínio que o Código não elencou.

Há prédios e conjuntos de prédios que mantêm amplas áreas de lazer: quadras esportivas, salas de jogos e ginástica, churrasqueiras, jardins, piscinas etc. O mesmo ocorre com os prédios de uso comercial, que possuem salas de reunião, sofisticados sistemas de comunicação, segurança, etc (VENOSA, 2011, p. 389).

Por conseguinte, tratando-se da possibilidade de locação da área comum em questão, ela decorre do próprio direito de propriedade dos condôminos, que podem usar, fruir, e gozar da coisa de acordo com a conveniência, inclusive locando, caso seja este o interesse, conforme depreende-se do art. 3 da Lei nº 4.591/1964 (BRASIL, 1964).

Destaca-se que os condôminos é que detêm o interesse em locar essa área para fins diversos. Nesse sentido, um edifício comercial, por exemplo, onde há grande fluxo de pessoas nas áreas comuns, pode-se autorizar terceiros a instalar banca de revista e jornais na área de circulação. É possível ceder onerosamente espaço de sua fachada para instalação de placa publicitária ou do telhado para a locação de antena de telefonia.

Acrescenta-se ainda que é preciso que se observe as demais regras previstas na Lei nº 4.591/1964 (BRASIL, 1964), a exemplo do art. 19:

Art. 19. Cada condômino tem o direito de usar e fruir, com exclusividade, de sua unidade autônoma, segundo suas conveniências e interesses, condicionados, umas e outros às normas de boa vizinhança, e poderá usar as partes e coisas comuns de maneira a não causar dano ou incômodo aos demais condôminos ou moradores, nem obstáculo ou embaraço ao bom uso das mesmas partes por todos.

No mesmo sentido, o Código Civil (BRASIL, 2002) determina, no art. 1.336, que é dever do condômino dar às suas partes a mesma destinação que tem a edificação, além de zelar pelo sossego, salubridade e segurança dos detentores. Por fim, necessita-se que não haja óbice pelas convenções de cada condomínio edilício. Desta forma, em razão das disposições legais, conclui-se que o uso oneroso da área comum do edifício não pode gerar embaraços ao livre uso de quaisquer dos demais condôminos, ou seja, com a cessão de uso para terceiros, não se pode ter condômino prejudicado e a cessão acarrete ofensa ao bom uso do mesmo local por todos.

Sendo assim, não havendo proibição legal ou das normas condominiais, é possível que a locação ocorra. Contudo, faz-se relevante avaliar como se dá a locação para que gere seus efeitos.

Primeiramente, é mister que se trate de uma decisão coletiva. De acordo com o advogado Thiago Natalio de Souza (2015) qualquer transformação de área comum para fim diferente do estipulado por convenção precisa ser aprovada em Assembleia Geral, além de ser necessário que se observe o quórum.

No mesmo contexto, SCAVONE (2020, p. 967) assevera que uma vez que o condomínio carece de personalidade jurídica, este somente poderá agir ativa ou passivamente em prol dos interesses dos condôminos, mediante autorização expressa, ou seja, para que se gere uma situação jurídica de fato advinda da locação, esta deve ser aprovada por unanimidade dos condôminos reunidos em assembleia específica para esse fim.

Assim, para a cessão de área comum para uso para terceiros surtir efeito, a título gratuito ou oneroso, apenas por decisão dos condôminos, e ainda, desde que haja a representação pelo síndico em nome do condomínio para consumir ato negocial estranho às atividades do condomínio.

Ademais, segundo SCAVONE (2020, p. 969), as decisões assembleares submetem-se às leis e não podem desabonar o direito subjetivo de uso das áreas comuns pelos condôminos. Dessa forma, há quem tenha interesse divergente e conseqüentemente impeça a realização da locação, mas por certo se mantenha na fruição, vez que uso e fruição não se confundem.

Desta forma, debate-se a respeito da hipótese de alteração do quórum. Tratando-se da fachada do condomínio não há discussão em relação ao quórum unânime, tendo em vista previsão legal do artigo 1.336, inciso III do Código Civil (BRASIL, 2002): “Art. 1.336. São deveres do condômino, III - não alterar a forma e a cor da fachada, das partes e esquadrias externas”.

Neste viés, a doutrina corrobora com o entendimento do legislador, reconhecendo que casos em que a locação alterará, de alguma forma, a fachada do edifício, ainda que a convenção regulamente quórum diferente, por força do artigo 1.336, III do Código Civil, faz-se obrigatória a aprovação por unanimidade dos condôminos. Possibilitando inclusive a propositura de ação de nunciação de obra nova pelos condôminos, caso a lei não seja respeitada (SCAVONE, 2020, p. 967).

Já em relação as locações que não alteram a fachada do edifício, pode ocorrer divergência doutrinária entre unanimidade ou outro quórum qualificado como o de 2/3 dos condôminos. Neste sentido, veja-se o entendimento de VELMOVITSKY (2017):

Há inúmeros doutrinadores que defendem a tese de que é necessária a aprovação da unanimidade dos condôminos, vez que o bem comum passará a ser utilizado de forma exclusiva por terceira pessoa, que não é condômino. A controvérsia quanto ao “quorum” para aprovar a locação de áreas comuns alcança discussões acaloradas, prevalecendo o entendimento de que 2/3 dos condôminos, em assembleia extraordinária convocada com a finalidade de debater e deliberar sobre o tema, podem aprovar a formalização de contrato de locação pelo condomínio, tendo como fundamento jurídico, por analogia, o disposto no artigo 1.342, do Código Civil.

Em conformidade com Velmovitsky, a 13ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça de Minas Gerais, no acórdão do Recurso de Apelação nº 1.0024.05.747331-6/001, reconheceu-se em tese pela não exigência legal o quórum não unânime e ainda reafirmou a tese do artigo 1.342 do Código Civil, veja-se:

CONDOMÍNIO - PRÉDIO - FACHADA - ALTERAÇÃO - AUSÊNCIA DE PROVA – ÁREA COMUM - UTILIZAÇÃO - ASSEMBLÉIA DE CONDÔNIMOS - QUORUM – UNANIMIDADE - DESNECESSIDADE - CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO - QUORUM PREVISTO – PREVALÊNCIA. Ementa: Anulação de assembleia condominial. Alteração de fachada não comprovada. Locação de área comum. Prevalência do quorum previsto na convenção do condomínio - Uma vez não comprovada a alteração da fachada, sendo esta considerada como mudança na harmonia estética e arquitetônica do edifício, mostra-se dispensável o quorum de deliberação da unanimidade, estabelecido no art. 10, § 2º, da Lei nº 4.591/64. Logo, a deliberação tomada quanto à locação de áreas comuns do edifício deve ser analisada sob o prisma das regras dispostas na convenção de condomínio para tal desiderato. (TJ-MG – APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0024.05.747331-6/001 - Belo Horizonte - Relatora: Des.ª Cláudia Maia, data de julgamento: 15/02/2007, Câmaras Cíveis Isoladas/13ª Câmara Cível, data de publicação: 09/03/2007).

Em julgado mais recente, os Senhores Desembargadores da 4ª Turma Cível do Tribunal de Justiça do Distrito Federal e Territórios, corroboraram com o entendimento acerca da locação de áreas comuns em condomínios edilícios ser decisão majoritária, resultante de votação em

assembleia geral, em razão de o interesse coletivo ter supremacia sobre os individuais, observa-se:

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO CONDENATÓRIA COM PEDIDO DE OBRIGAÇÃO DE NÃO FAZER. CONDOMÍNIO EDILÍCIO. LOCAÇÃO DE ÁREA COMUM. APROVAÇÃO EM ASSEMBLEIA GERAL. DECISÃO SOBERANA. PREVALÊNCIA DO INTERESSE COLETIVO SOBRE O INDIVIDUAL. APELAÇÃO CONHECIDA E DESPROVIDA. Ementa: 1. O uso das áreas comuns em Condomínio Edilício deve observar o disposto no Código Civil e na Lei nº 4.591/64, os quais não proíbem a locação desses espaços, desde que haja aprovação pela maioria dos condôminos em assembleia. 2. Comprovado que o aluguel foi aprovado em Assembleia Geral e sem prova da nulidade do ato que autorizou, não há razão para se interromper ou proibir sua continuidade. 3. A decisão majoritária, resultante de votação dos condôminos, deve ser respeitada, porquanto o interesse coletivo tem supremacia sobre os individuais. 4. RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO. (TJDFT - Acórdão 0000067-16.2016.8.07.0007, Relator (a): Des. Luís Gustavo B. de Oliveira, data de julgamento: 02/08/2017, data de publicação: 08/08/2017, 4ª Turma Cível).

Desta forma, embora haja quem defenda a unanimidade na deliberação para locação de área comum em condomínios, a jurisprudência vem decidindo de forma flexibilizada quanto ao quórum, ressalvado os casos de alterações da fachada.

Seguidamente, uma vez que pessoas físicas e jurídicas proprietárias e o condomínio são distintos, indaga-se a respeito da destinação dos rendimentos advindos da locação da área comum de condomínio edilício, isto é, a quem é destinado o aluguel de antena para celulares e painéis publicitários etc.

Em primeira análise, cumpre esclarecer que os rendimentos são tributáveis, conforme estabelece ato declaratório interpretativo SRF nº 2, de 27 de março de 2007 (BRASIL,

MINISTÉRIO DA FAZENDA, SECRETARIA DA RECEITA FEDERAL, 2007), eis o teor da norma:

Artigo único. Na hipótese de locação de partes comuns de condomínio edilício, será observado o seguinte:

I - os rendimentos decorrentes serão considerados auferidos pelos condôminos, na proporção da parcela que for atribuída a cada um, ainda que tais rendimentos sejam utilizados na composição do fundo de receitas do condomínio, na redução da contribuição condominial ou para qualquer outro fim;

II - o condômino estará sujeito ao cumprimento de todas as exigências tributárias cabíveis, relativamente aos tributos administrados pela Secretaria da Receita Federal (SRF), especialmente no que tange às normas contidas na legislação do imposto sobre a renda referentes à tributação de rendimentos auferidos com a locação de imóveis.

Sendo assim, sob o aspecto fiscal, o locador é o beneficiário final dos rendimentos, já que a lei assim determinou.

Hodiernamente, com o aumento de projetos de edifícios estruturados para possibilitar a obtenção de renda com a locação dos espaços comuns a terceiros, faz-se relevante o debate em torno da distribuição, além de se tratar de tema em constante debate no direito imobiliário. Em vista disso, é importante esclarecer alguns aspectos, o Auto de Especificação de Condomínio

ou a convenção geralmente não delimita a área comum de forma exata e, portanto, não apresenta cota condominial certa, devendo o contrato de locação apresentar os termos para valorar a locação e demais dispêndios, para que se possam compensar os benefícios usufruídos pelo locador (SOUZA, 2015, p. 10).

A Lei nº 8.245/1991 (BRASIL, 1991), artigos 22 e 23, atribui ao locatário o pagamento das despesas ordinárias de condomínio. Trata-se das despesas provenientes do uso do imóvel sem fazer jus a desconto oriundo da locação de áreas comuns. Consonante à lei mencionada, o artigo 1.228 do Código Civil (BRASIL, 2002) assegura ao proprietário o direito de usar, fruir e dispor do bem. Logo, o titular do direito de propriedade pode outorgar o direito de uso da coisa, mas deve preservar o de fruição, como ocorre nas hipóteses de contrato de locação. Nesse contexto, caberá exclusivamente ao locador perceber os frutos dessas áreas comuns, das quais é coproprietário, nos limites de sua quota parte.

Assim, nos contratos de locação das áreas comuns de condomínio edifício, o direito à percepção dos aluguéis pertence ao proprietário, ainda que o possuidor seja outro, como no de ter sido a unidade imobiliária alugada a terceiro não é proprietário. Adita-se que os custos e despesas das obras realizadas nessas áreas são de responsabilidade do locador e, portanto, quaisquer rendimentos decorrentes desse fato, é direito do proprietário (VELMOVITSKY, 2017).

Ainda, segundo PEREIRA (2020), o aluguel das áreas comuns não deve fazer parte da receita no balancete do condomínio, pois os inquilinos serão beneficiados por uma renda que não lhes pertence. Conforme seu entendimento, o aluguel da área comum percebido não pode reduzir quota de condomínio:

Utilizar o valor recebido do aluguel de área comum para diminuir a cota condominial mensal a ser paga pelos moradores é um equívoco, pois quem usufrui desse benefício quando o apartamento encontra-se alugado é o inquilino, que tem a obrigação contratual e legal de pagar as referidas cotas ordinárias no valor integral. Sendo assim, quando o valor da cota de condomínio é reduzido com o recurso do aluguel, o proprietário que investiu na compra do imóvel tem prejuízo, pois o lucro decorrente da locação deixa de lhe ser repassado.

Portanto, conclui-se que, sendo residencial ou comercial o edifício, o direito aos rendimentos da locação de área comum pertence ao proprietário da unidade imobiliária e não ao inquilino, ressalvado a hipótese de ambos coincidirem, pois além do direito de propriedade, aquele detém a responsabilidade tributária do fato jurídico.

5. Conclusão

Em virtude das grandes vantagens, em especial a financeira, trazidas pela locação das áreas comuns nos condomínios edilícios, o tema vem sendo discutido com bastante frequência nos condomínios.

Deve-se entender, portanto, que muito embora o condomínio edifício não seja conceituado no Código Civil (BRASIL, 2002), a doutrina o entende como uma série de imóveis construídos no mesmo lote, com partes de uso exclusivo e partes de uso comum. Desta forma, antes as peculiaridades apresentadas, precisam de regras diferentes caso a caso.

Desta forma, seus coproprietários devem aderir às normas específicas, o que significa que cada um deles terá direitos e conseqüentemente deveres ante ao todo. Ratifica-se que tais direitos e obrigações estão previstos de forma mais genérica na Lei nº 4.591/1964 (BRASIL, 1964) e no Código Civil de 2002 (BRASIL, 2002), bem como de forma mais específica nos instrumentos particulares como convenção e regimento interno do condomínio.

As normativas internas, regem a boa convivências entre os coproprietários, em especial a utilização dos espaços de uso comum dentro dos condomínios. Estes espaços compreendem os locais que estão à disposição de todos os condôminos, como por exemplo solo, fachadas, corredores, salão de festas, churrasqueiras, telhados, paredes internas, escadas de emergência, halls de passagem, entre outros.

No tocante a locação desses espaços de uso comum, temos que a lei não faz qualquer tipo de vedação ao instituto, desta forma, em razão do princípio da legalidade, a locação será possível, desde que seguindo alguns critérios e, por óbvio, a convenção condominial não proíba ou restrinja este tipo de negócio.

Importante salientar que o síndico não possui autonomia para a realização da locação, sendo imperioso realização de assembleia geral, com finalidade específica, para que seja concedido este poder a ele.

No tocante a assembleia, faz-se necessário a observância do quórum de aprovação para cada caso específico, a doutrina já pacificada entende que para alugar espaços da fachada do prédio para propagandas, por exemplo, é necessária aprovação unânime dos condôminos.

Já as locações que não alteram a fachada, ainda há algumas divergências entre os doutrinadores, onde alguns entendem que aprovação é pela totalidade e justificam seu entendimento por meio do artigo 19 da Lei nº 4.591/1964 (BRASIL, 1964), vez que não sendo aprovação unânime, fere o direito de uso do condômino que não participou da votação, e outros aplicadores do direito defendem que o quórum seria de dois terços, pela utilização análoga dos

artigos 1.314 e 1.342 do Código Civil (BRASIL, 2002), somados a dificuldade de reunir todos os condôminos em assembleia.

Com relação aos rendimentos auferidos pela locação das áreas, estes são pertencentes ao condômino e, portanto, não deve fazer parte da receita no balancete do condomínio, vez que, caso assim fosse, os inquilinos serão beneficiados por uma renda que não lhes pertence. Mas é possível destinar estes valores para obras e reformas voluptuárias do prédio, por exemplo, sendo necessário também a aprovação em assembleia geral.

Deste modo, temos como possível e aplicável o instituto da locação das áreas comuns, nos condomínios edilícios, desde que respeitando os regulamentos internos, devidamente aprovados em assembleia geral específica, com quórum específico e com a correta destinação dos valores arrecadados.

6. Referências bibliográficas

BRASIL. Ministério da Fazenda; Secretaria da Receita Federal. **Ato Declaratório Interpretativo SFR nº 2**, de 27 de março de 2007, que dispõe sobre o tratamento tributário dos rendimentos decorrentes de locação de partes comuns de condomínio edilício. Brasília – DF: SRF, 2007. Disponível em:

<http://normas.receita.fazenda.gov.br/sijut2consulta/link.action?visao=anotado&idAto=5560>. Acesso em: 06 out. 2021.

BRASIL. **Lei n. 4.591**, de 16 de dezembro de 1964. Condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias. Brasília - DF: Presidência da República, 1964. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/14591.htm. Acesso em: 06 out. 2021.

BRASIL, **Lei n. 8.245**, de 18 de outubro de 1991. Locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes. Brasília - DF: Presidência da República, 1991. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/18245.htm. Acesso em: 06 out. 2021.

BRASIL, **Lei n. 10.406**, de 10 de janeiro de 2002. Código Civil. Brasília - DF: Presidência da República, 2002. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/14591.htm. Acesso em: 06 out. 2021.

CAVALCANTE, Benigno. **Locação predial urbana e condomínio edilício**. Leme: Cronus, 2010.

DISTRITO FEDERAL. Tribunal de Justiça de Distrito Federal e Territórios. **Apelação Cível nº 0000067-16.2016.8.07.0007**. Apelante: Clelia Maria Rosin de Castro e outros. Apelados: Antonio Jose Rios e outros. Relatora: Luis Gustavo B. de Oliveira, Brasília, Distrito Federal, 02 de agosto de 2017. Disponível em: <https://tj-df.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/501445268/20160710000670-df-0000067-1620168070007>. Acesso em: 14 out. 2021.

ESTADO DE MINAS GERAIS. Tribunal de Justiça de Minas Gerais. **Apelação Cível nº 1.0024.05.747331-6/001**. Apelante: Marília Beatriz Proença Tavares de Sousa. Apelados: Nextel Telecomunicações Ltda., Condomínio do Edifício Don Hilário. Relatora: Cláudia Maia, Minas Gerais, Belo Horizonte, 15 de fevereiro de 2007. Disponível em: <https://tj->

mg.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/1123301920/apelacao-civel-ac-10024057473316001-belo-horizonte/inteiro-teor-1123302080. Acesso em: 14 out. 2021.

FIGUEIREDO, Ivanildo. **Direito imobiliário**. São Paulo: Atlas, 2010.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro**. V. 5: Direito das coisas. 6. ed. São Paulo: Saraiva, 2003.

LOPES, João Batista. **Condomínio**. 10. ed., rev., atual. e ampl. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2008.

NADER, Paulo. **Curso de direito civil**. Vol. 4: Direito das coisas. 7. ed., rev. e atual. Rio de Janeiro: Forense, 2016.

PENTEADO, Luciano de Camargo. **Direito das coisas**. 2. ed., rev., atual. e ampl. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2012.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Condomínio e incorporações**. 14. ed. São Paulo: Forense, 2021. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788530994075/>. Acesso em: 17 set. 2021.

PEREIRA, Kênio de Souza. Aluguel de área comum não pode reduzir cota de condomínio. **Diário do Comércio**, Belo Horizonte, 27 fev. 2020. Disponível em: <https://diariodocomercio.com.br/artigo/aluguel-de-area-comum-nao-pode-reduzir-cota-de-condominio/>. Acesso em: 6 out. 2021.

SCAVONE JÚNIOR, Luiz Antônio. **Direito imobiliário: teoria e prática**. 15. ed., rev., atual. e ampl. Rio de Janeiro: Forense, 2020.

SOUZA, Thiago Natalio de. Locação de áreas comuns: regulamentar é preciso. [Entrevista concedida a Rosali Figueiredo]. **Direcional condomínios**, São Paulo, v. 197, p. 8-10, jan 2015. Disponível em: <https://www.direcionalcondominios.com.br/sindicos/materias/item/1385-entrevista-locacao-de-areas-comuns-regulamentar-e-preciso.html>. Acesso em: 6 out. 2021.

VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito Civil**. V. 4: Direitos reais. 11. ed. São Paulo: Atlas, 2011.

VELMOVITSKY, Arnon. Rendimentos de áreas comuns do condomínio cabem ao locador. **Consultor Jurídico**, São Paulo, 3 set. 2017. Disponível em: <https://www.conjur.com.br/2017-set-03/arnon-velmovitsky-rendimentos-areas-comuns-cabem-locador>. Acesso em: 6 out. 2021.