

AAF

ADVOGADOS
ASSOCIADOS

COMO EXPLORAR SERVIÇOS EM CONDOMÍNIO

www.aaf.adv.br



AAF

ADVOGADOS
ASSOCIADOS

COMO PROCEDER?

Condomínios entregues pelas construtoras com espaços para salão de beleza e bar de piscina, entre outros serviços, nem sempre dispõem de Convenção permitindo a exploração comercial dessas áreas.

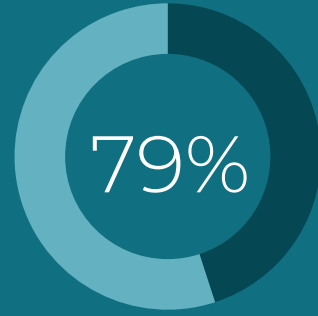
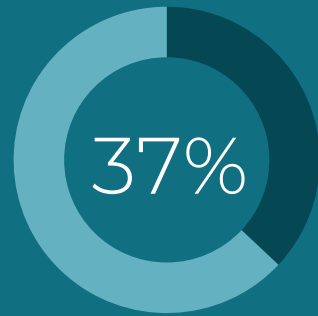
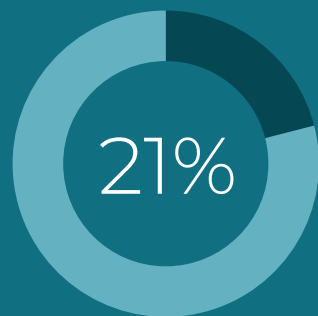
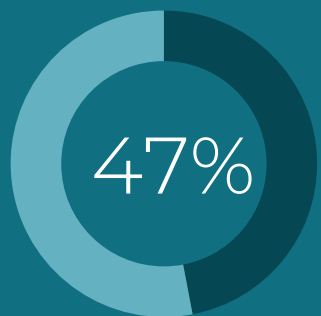
1 - É POSSÍVEL REGULARIZAR USO COMERCIAL?

Sim, mas a Convenção deverá sempre nortear a locação e a ocupação do espaço, por sua vez, terá que ser aprovada em assembleia de condôminos, único palco onde serão definidas as formalidades e relacionados os detalhes (contrato exclusivo, garantias, pagamento do aluguel, luz, IPTU, taxa condominial e demais obrigações).

Resolvida a parte legal, a locação deverá ser firmada por contrato comercial escrito, contendo as garantias locativas e demais termos típicos dessa transação.



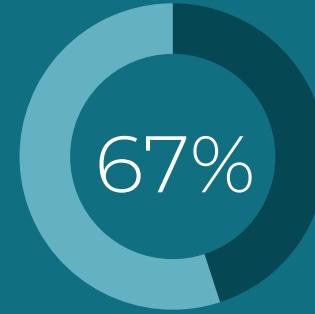
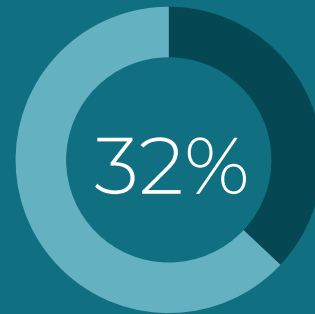
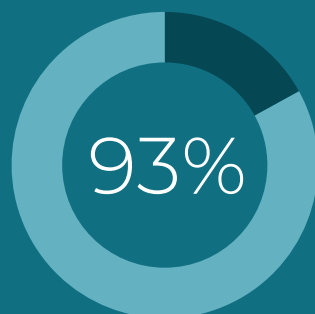
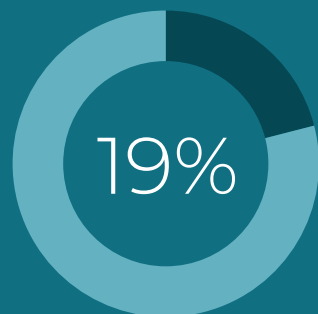
2 - O QUÓRUM DEVERÁ SER QUALIFICADO?



Há a necessidade de aprovação desta locação, em regular, válida e eficaz assembleia geral de condôminos, tornando este pacto contratual legítimo. O contrato então pode ser assinado pelo síndico, juntando a ata que autoriza. Essa possibilidade se tornará mais fácil se não houver alteração de destinação de área comum. A assembleia nunca poderá atacar o direito subjetivo de uso das partes comuns por qualquer condômino.



2 - AINDA SOBRE O QUÓRUM: QUALIFICADO?



O espaço a ser alugado é área comum, localizado no condomínio, pertencendo aos condôminos proprietários de suas respectivas frações ideais.

Nessa condição, natural o entendimento de que o espaço para fins de locação, é indivisível e não pode ser individualizado, e, portanto, será obrigatoriamente alugado em sua totalidade, sob pena de inviabilizar a intenção locatícia.

Resulta que esta locação em condomínio necessita da concordância de todos os proprietários (condôminos).



NEGATIVA DE UM CONDÔMINO



O espaço é indivisível

Não há como dividir o espaço a ser alugado, vedando a ocupação da parte que cabe ao condômino que não concorda com o contrato de aluguel, porque não há como reservar (impossibilidade de delimitar o local) essa fração ideal da locação.



Negativa da locação

Se um ou mais condôminos se negarem a alugar a respectiva fração ideal, deve ser respeitada essa condição, o que impossibilitará o contrato de locação, sob pena de se apossar de bem alheio e infringir a lei.



Locação impossível

Essa negativa acarretará prejuízo ao condomínio, que não poderá efetivar a locação e receber os aluguéis correspondentes.



Consequências

Perdida a locação, gerando dano por ato praticado por condômino, restará ao condomínio requerer indenização via judicial, baseando-se na Teoria da perda de uma Chance?



Ente despersonalizado

O condomínio não tem personalidade jurídica por atribuição e ficção da lei e, portanto, não pode ingressar em Juízo para pleitear indenização por perdas e danos. A jurisprudência é tão majoritária nesse sentido, que resulta em ser pacífica.



Demais condôminos

Os condôminos que concordaram com a locação, de modo individual ou em conjunto, podem protocolar pedido judicial de indenização por perdas e danos contra aqueles que votaram contra a realização do aluguel do espaço comum.

DEMAIS CUIDADOS NECESSÁRIOS AO ESPAÇO

Segurança

O locatário não poderá realizar obras que comprometam a segurança da edificação; não pode alterar a forma nem a cor da fachada e das partes e esquadrias externas; não poderá também utilizá-las 'de maneira prejudicial ao sossego, salubridade e segurança dos possuidores, ou aos bons costumes'.

Restrição

A rotina do condomínio também não pode ser alterada e a clientela deve se restringir aos condôminos, para não comprometer a segurança e integridade patrimonial e pessoal dos condôminos, nem a característica (residencial ou comercial) do condomínio.

OBRIGADO!



www.aaf.adv.br



aaf@aaf.adv.br



(11) 97680-1504 Whatsapp
(11) 84339-8848 Ligações



Rua Turiassu nº. 390/Cj. 16 - Perdizes
São Paulo - Capital
CEP.: 05005-000