

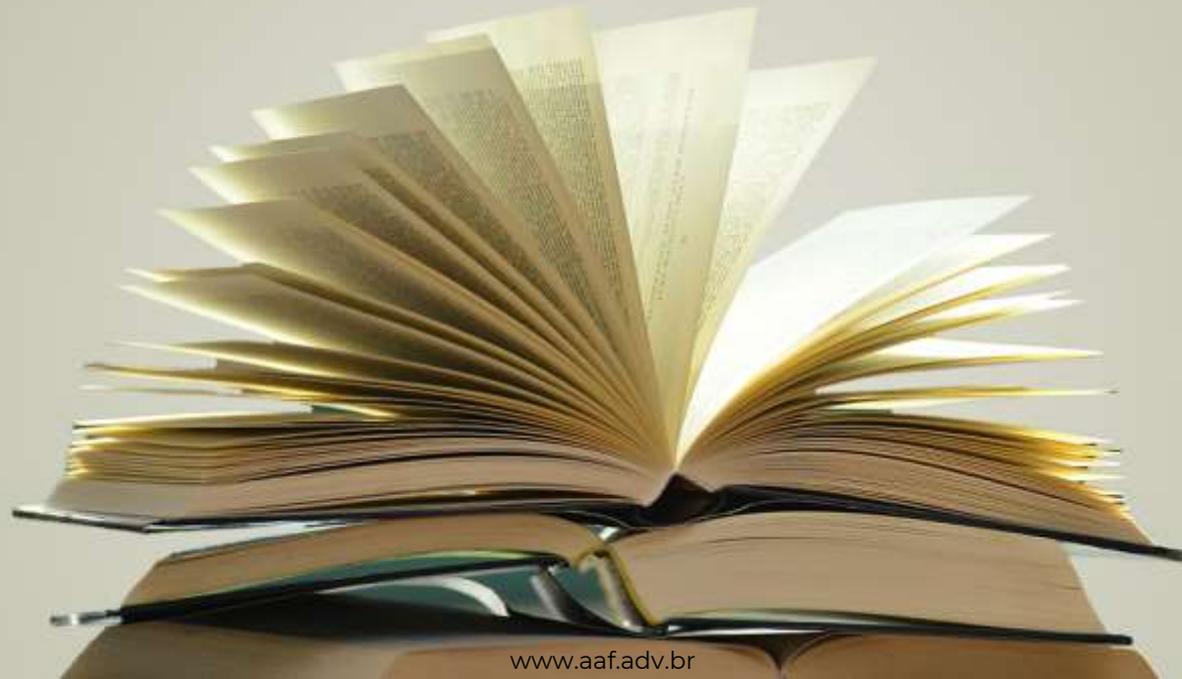
COMO REGULAMENTAR A LOCAÇÃO DE ÁREAS PARA EXPLORAÇÃO COMERCIAL EM CONDOMÍNIO RESIDENCIAL

Por Antonio Artêncio Filho, Advogado



AAF

ADVOCADOS
ASSOCIADOS





AAF
ADVOCADOS
ASSOCIADOS

1

Em geral a Convenção do condomínio residencial define o uso como estrito aos residentes e condôminos.

2

Gera impasse ao síndico ou gestores, se a incorporadora permite a exploração de serviços (salão de beleza, bar na piscina).

3

Como o síndico viabiliza o trabalho de terceiros para explorar esses pontos comerciais sem ferir a Convenção?

4

Ou, nesse caso, seria obrigatório mudar a Convenção?

5

Como resolver?

PROIBIR OU PERMITIR?

Estamos tratando dos condomínios onde o objetivo é ofertar serviços e itens de lazer (salão de beleza, padaria, cinema, minimercados e escolas infantis) ao morador. Estes espaços devem ser ocupados mediante locação, até para alavancar o orçamento do próprio condomínio. Os interessados em explorar o espaço devem assinar contrato comercial escrito, contendo as garantias locativas e demais termos contratuais.

Porém, este documento precisa antes, obrigatoriamente, ser levado ao crivo da assembleia de condôminos, sob pena de nulidade.



AAF

ADVOCADOS ASSOCIADOS

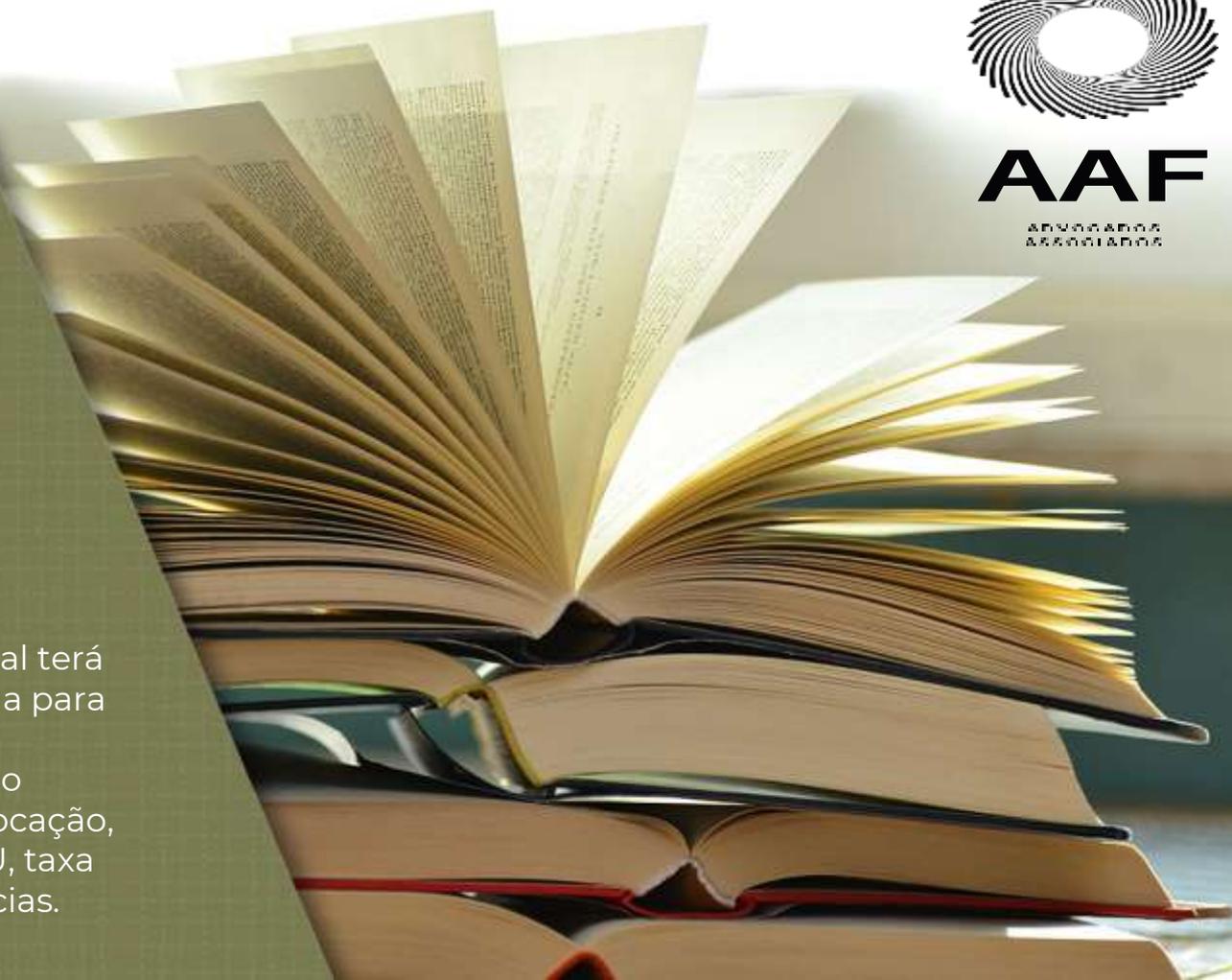


AAF

ADVOCADOS
ASSOCIADOS

E caso a Convenção nada disponha para regulamentar o assunto ou, ainda, proíba a locação das áreas comuns, também deverá ser convocada assembleia para regularizar a situação. Em ambos os casos, será imperiosa a realização de outra assembleia que venha a permitir a locação e alterar a Convenção, legalizando a exploração comercial do espaço (área comum) bem como a celebração de contrato com o terceiro, com as regras definidas.

Ou seja, a assembleia condominial terá que ser especialmente convocada para esse fim, palco onde serão definidas formalidades como contrato exclusivo, garantias da locação, pagamento do aluguel, luz, IPTU, taxa condominial e demais exigências.



De outro modo, não há proibição na legislação brasileira para a locação da área comum em condomínio, em não se verificando divisão, alienação ou utilização exclusiva de condôminos.

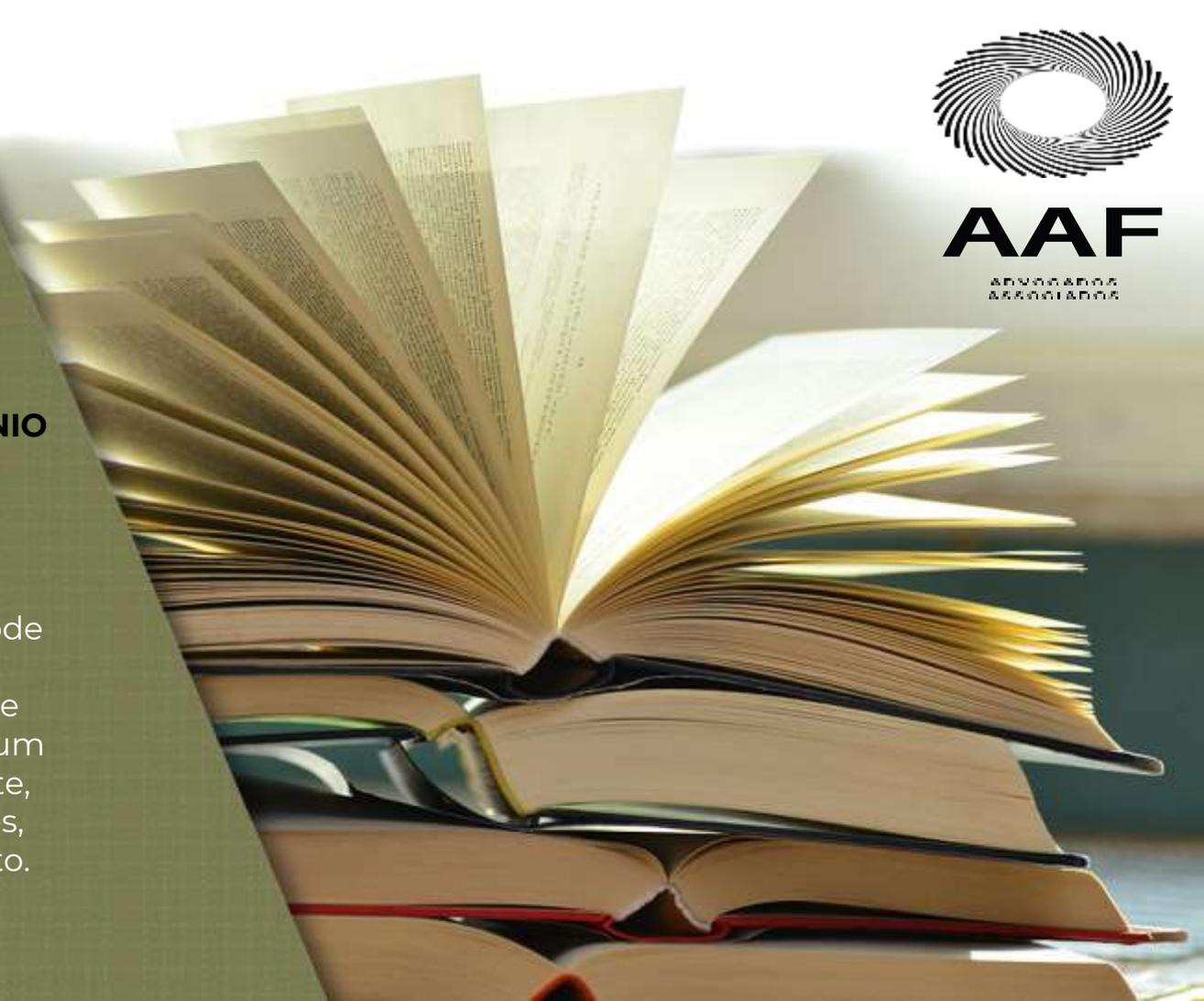
A CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO PODE PROIBIR?

Apesar da lei não vedar, a Convenção de Condomínio pode proibir, se esta for a decisão assemblear, reunião que deve obedecer à exigência do quorum legal, convocação antecedente, edital de convocação, debates, deliberação e exercício do voto.



AAF

ADVOCADOS
ASSOCIADOS



ATIVIDADE COMERCIAL EXIGE ALVARÁ DE FUNCIONAMENTO

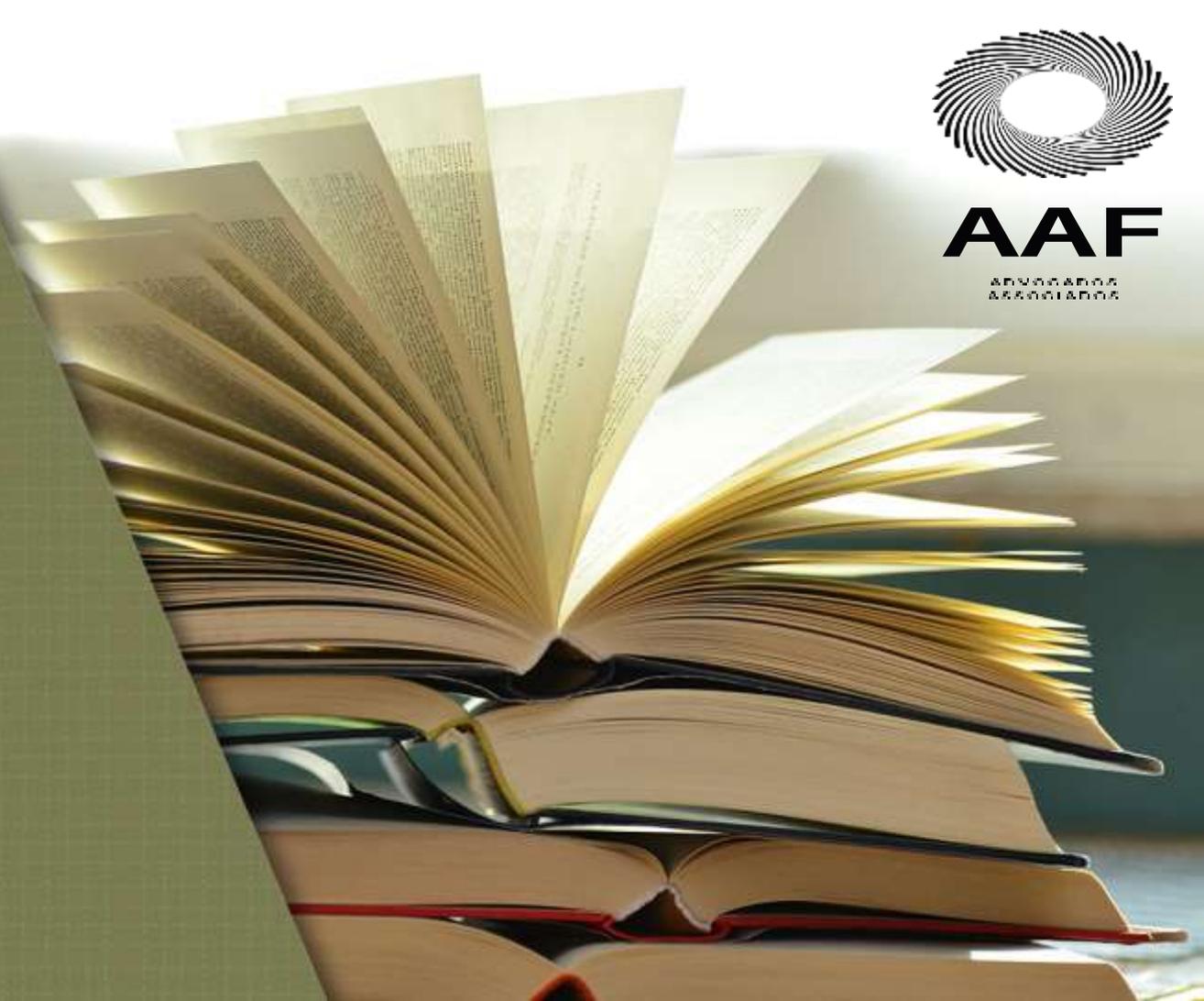
Toda atividade comercial necessita de alvará de funcionamento, tenha ou não fins lucrativos.

Se houver a necessidade de efetuar reformas nas áreas comuns do condomínio para atender à finalidade da locação, as obras deverão ainda ser deliberadas pela comunidade condominial e ainda passar pelo crivo da Municipalidade.



AAF

ADVOCADOS
ASSOCIADOS



ATIVIDADE COMERCIAL EXIGE ALVARÁ DE FUNCIONAMENTO

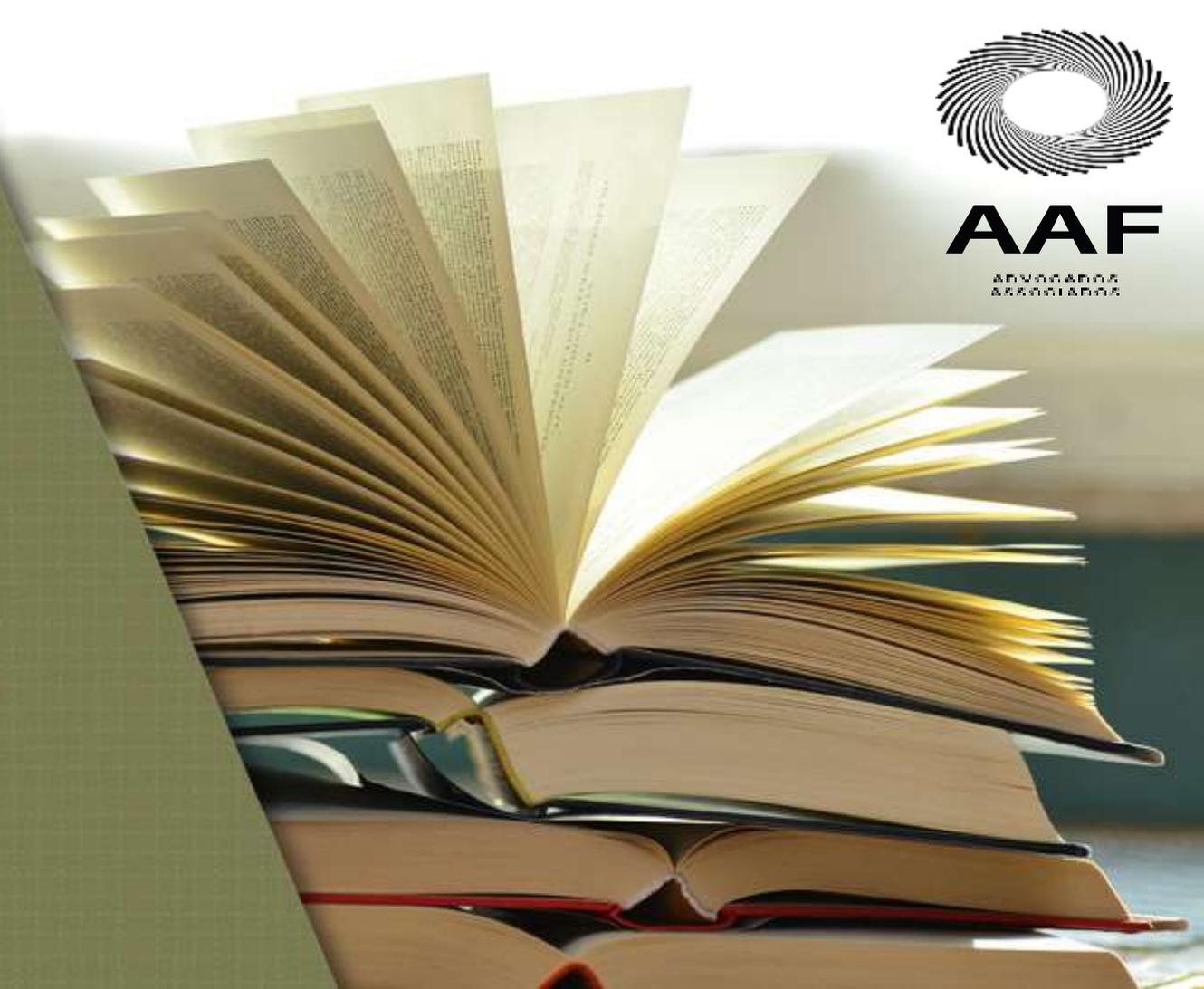
A rotina do condomínio não pode ser alterada, podendo e sendo aconselhável (em condomínios residenciais) que a clientela se restrinja exclusivamente aos condôminos, para evitar o comprometimento da segurança e da característica residencial do empreendimento.

As dúvidas dos moradores devem ser levadas à assembleia e discutidas, expressando na ata da assembleia tudo que pode e o que não pode ser feito (por exemplo, recebimento de mercadoria, entrada de funcionários e pessoas).



AAF

ADVOCADOS
ASSOCIADOS



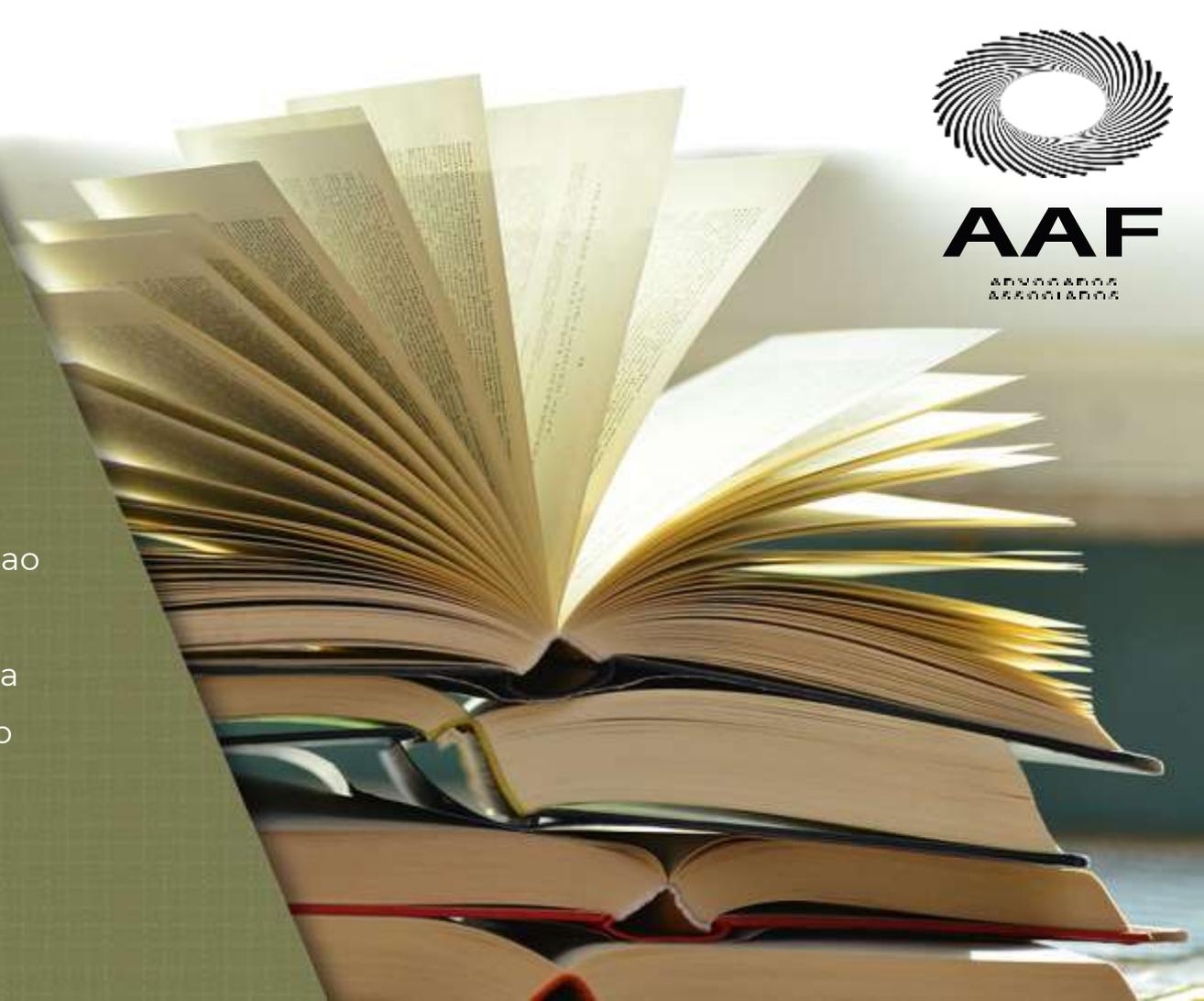
ATIVIDADE COMERCIAL EXIGE ALVARÁ DE FUNCIONAMENTO

O que não pode ocorrer é a cessão do controle de acesso ao funcionário ou a possíveis clientes externos da empresa locadora do espaço, pois isto prejudicaria a segurança e colocaria em risco os moradores.



AAF

ADVOCADOS
ASSOCIADOS



A assembleia reclama quórum especial?



AAF

ASSOCIACAO
ASSOCIACAO

QUORUM ASSEMBLEAR

Os condomínios, no Brasil, ainda não tem personalidade jurídica!

O condomínio não tem personalidade jurídica (assim como o espólio, massa falida, Câmaras Municipais, Mesa dos Deputados da Câmara), mas possui personalidade judiciária (o que não o exime da capacidade processual). Desta maneira, o condomínio, representado pelo síndico, tem a possibilidade de praticar atos jurídicos de locação, sendo necessário constar, todavia, que a locação somente poderá ser aprovada pelos condôminos reunidos em assembleia especificamente convocada para esse fim.

Mas será necessário obter a aprovação por quórum especial, qual seja, a aprovação pela unanimidade. Essa é uma interpretação controversa, mas a defendo com base principalmente no argumento de que a deliberação da assembleia nunca poderá atacar o direito de uso das partes comuns por qualquer condômino (artigos 19, Lei Federal nº. 4.591/64 e 1.336, inciso IV, Código Civil), mesmo que à primeira vista reflita numa taxa condominial mais baixa ou ainda pela instituição de um fundo extraordinário para fazer frente às despesas.

QUORUM ASSEMBLEAR

Os condomínios, no Brasil, ainda não tem personalidade jurídica!

Portanto, é somente a unanimidade que deliberará e autorizará a locação da área de uso comum, ainda mais também porque esta locação tornará dificultosa a utilização do espaço de uso dos condôminos. Aqui reside o cerne da questão, pois se a legislação permite o uso da área comum em locação, cabe bem recordar que a fruição significa que estas áreas comuns sofrerão alteração quanto à destinação, surgindo de forma incontestada a imperiosa necessidade do quorum especialíssimo da unanimidade.

Frisando sempre que a Convenção de Condomínio e a Assembleia devem obrigatoriamente respeitar a lei, esclarecendo que qualquer disposição que contrarie a legislação será considerada nula de pleno.

Resta indubitável que é legal a locação dos espaços das áreas comuns em condomínios, que deve ser deliberada em reunião assemblear devidamente convocada para essa finalidade com a decisão da totalidade da massa condominial (unanimidade).

QUORUM ASSEMBLEAR

Os condomínios, no Brasil, ainda não tem personalidade jurídica!

Assim, por se tratar de área comum, que pertence a todos os condôminos do prédio, todos devem, portanto, ser convocados como a Convenção determina, observando-se a publicidade dos editais de convocação, o modo de convocação (carta registrada com Aviso de Recebimento ou simples, e-mail, whatsapp, publicação em jornal),

possibilitando que todos os proprietários exerçam sua livre escolha, permitindo ou não a locação do espaço (do qual detém uma determinada fração ideal).

No caso de recusar, ante a indivisibilidade do espaço, a locação está derrotada.

A locação do espaço somente será válida se houve permissão unânime.

Por último, observo que tal locação 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.



Antonio Artêncio Filho, Advogado

Rua Turiassu n°. 390/Cj. 16

Perdizes (CEP.: 05005-000)

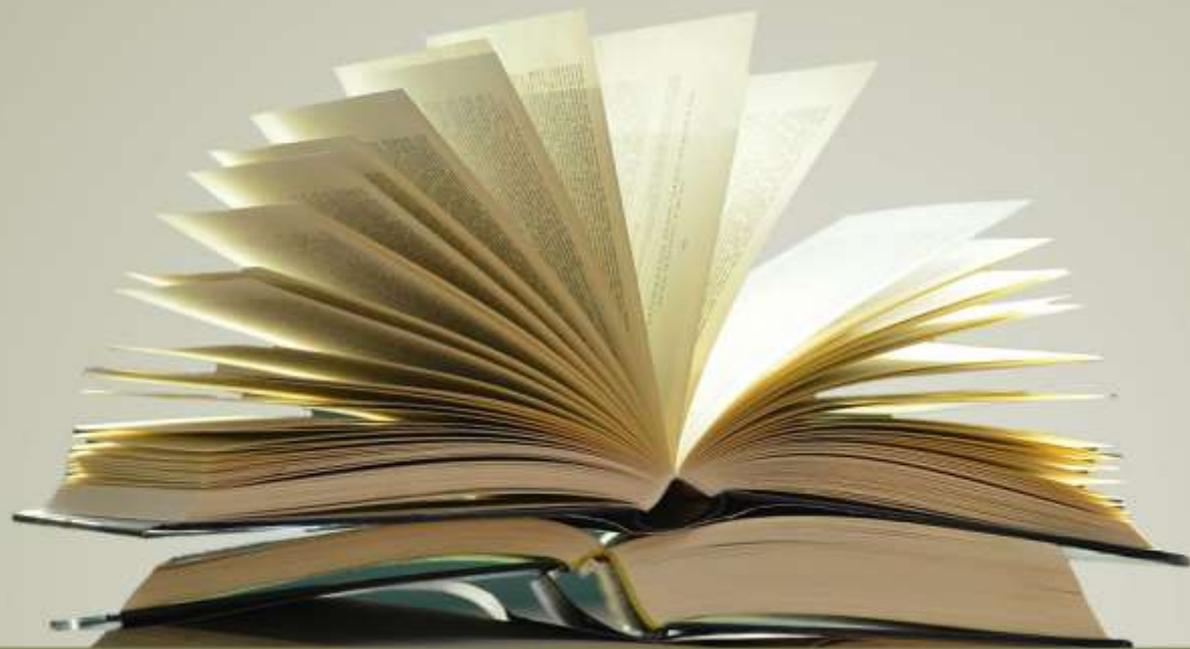
São Paulo - Capital

Celular (11) 94339-8848

Whatsapp (11) 97680-1504

aaf@aaf.adv.br

www.aaf.adv.br



OBRIGADO!