



ESCOLA DA MAGISTRATURA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO

O *AIRBNB* NOS CONDOMÍNIOS: LIBERDADE DOS PROPRIETÁRIOS *VERSUS*
DIREITOS COLETIVOS

Stephanny Monteiro Cunha

Rio de Janeiro
2025

STEPHANNY MONTEIRO CUNHA

O *AIRBNB* NOS CONDOMÍNIOS: LIBERDADE DOS PROPRIETÁRIOS *VERSUS*
DIREITOS COLETIVOS

Artigo científico apresentado com exigência de
conclusão de Curso de Pós-Graduação *Lato*
Sensu da Escola da Magistratura do Estado do
Rio de Janeiro. Professores Orientadores:
Mônica C. F. Areal
Nelson C. Tavares Junior
Ubirajara da Fonseca Neto
Rafael Mario Iorio Filho

Rio de Janeiro
2025

O AIRBNB NOS CONDOMÍNIOS: LIBERDADE DOS PROPRIETÁRIOS *VERSUS* DIREITOS COLETIVOS

Stephanny Monteiro Cunha

Graduada pela Universidade Federal do Rio de Janeiro (UFRJ). Advogada.

Resumo – a popularização do *Airbnb* tem gerado desafios jurídicos e sociais nos condomínios, exigindo normas que equilibrem o direito de propriedade com a segurança e o sossego. O STJ reconhece a autonomia condominial para restringir aluguéis de curto prazo, desde que em conformidade com a convenção e princípios de razoabilidade. No entanto, os condôminos podem flexibilizar essas regras por maioria qualificada. Para evitar conflitos, a regulamentação clara na convenção condominial é essencial. Enquanto não há legislação específica, o diálogo e a deliberação coletiva são fundamentais para a harmonia condominial.

Palavras-chave – direito civil. propriedade. locação. condomínio.

Sumário – Introdução. 1. Condomínio e convivência: os direitos, deveres e responsabilidades em debate. 2. A autonomia privada e as limitações de uso de propriedade por meio de convenção de condomínio. 3. Julgados do STJ sobre locações via plataformas digitais e a função social da propriedade em condomínios residenciais. Conclusão. Referências.

INTRODUÇÃO

O presente trabalho científico tem como objetivo analisar a viabilidade legal da proibição de aluguéis por meio da plataforma *Airbnb* em condomínios, considerando os direitos dos condôminos e as implicações legais dessa proibição.

A globalização, juntamente com os avanços tecnológicos, traz inovações em diversos aspectos da vida humana, e, principalmente, na vida humana moderna. Uma dessas inovações é a possibilidade de se alugar um imóvel, ou cômodo, por meio de plataformas digitais, de forma rápida, fácil e sem a burocracia das locações tradicionais, apresentando-se como um novo modelo.

Contudo, o direito não consegue acompanhar essas inovações trazidas pela globalização e pelas inovações tecnológicas, o que gera uma falta de regulamentação.

Não há no ordenamento jurídico previsão legal que regula a plataforma digital do *Airbnb*, fazendo-se necessário discutir acerca de uma regulamentação, na medida em que é essencial equilibrar os interesses dos moradores e dos proprietários que utilizam da plataforma. Sem regras claras, a alta rotatividade de pessoas compromete a segurança, o sossego e a manutenção das áreas comuns, gerando eventuais conflitos entre os condôminos.

De igual modo, vislumbra-se um conflito entre os direitos individuais e coletivos, uma vez que há condôminos contrários e a favor da possibilidade de se alugar por meio desta

plataforma digital. Discute-se, ainda, se é uma locação ou hospedagem, e qual impacto tal definição tem numa eventual regulamentação.

No primeiro capítulo, abordam-se os direitos e deveres dos condôminos, bem como suas responsabilidades. Também se analisa se é o caso de locação ou hospedagem, e como isso influencia na sua regulamentação dentro do Brasil.

No segundo capítulo, abordam-se as eventuais limitações dos direitos ora apresentados e os impactos na vida coletiva, assim como a importância da convenção do condomínio e seu regimento interno, analisando-se ainda, se é possível que haja uma proibição ou autorização por meio de convenção, na ausência de legislação.

No terceiro capítulo, por fim, analisam-se as decisões de primeira e segunda instância sobre o tema, bem como uma possível tendência jurisprudencial para viabilizar a proibição de locação por meio da plataforma digital.

Para tanto, o presente trabalho científico se realiza qualitativamente, por intermédio do estudo de julgados, de pareceres, e da legislação pátria, de pesquisa bibliográfica, permitindo assim, uma demonstração clara e eficaz do tema.

1. CONDOMÍNIO E CONVIVÊNCIA: OS DIREITOS, DEVERES E RESPONSABILIDADE EM DEBATE

O artigo 1.331 do Código Civil de 2002¹, preceitua o condomínio como partes que são de propriedade exclusiva, e partes que são propriedade comum dos condôminos². E, para assegurar uma convivência tranquila entre moradores, é fundamental que existam normas claras que estabeleçam os direitos e deveres de todos. Dessa forma, busca-se reduzir ou, pelo menos, minimizar os conflitos, promovendo a harmonia dentro do condomínio³.

A forma de convivência em condomínio pode ser vista como uma pequena cidade, onde os próprios moradores podem definir normas para a sua estrutura. O objetivo é manter a organização, garantir um ambiente harmonioso e estabelecer regras que as tornem mais claras. Essas diretrizes são fundamentais para regular o uso das áreas comuns e prevenir excessos ou abusos por parte de indivíduos.

¹ BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Institui o Código Civil. Brasília, DF: Presidência da República, 2002. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/2002/L10406compilada.htm. Acesso em: 5 fev. 2025.

² SILVA, Plácido de. **Vocabulário Jurídico**. 31. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2014.

³ TARTUCE, Flávio. **Direito Civil: Direito das Coisas**. 16. ed. ver. e atual. Rio de Janeiro: Forense, 2024. v.4.

O Código Civil de 2002⁴, nos artigos 1.335 e 1.336, estabelecem as diretrizes que regulam essa relação, detalhando as obrigações e direitos dos condôminos. O cumprimento dessas regras é crucial para garantir o funcionamento adequado do espaço coletivo e a preservação dos bens de todos.

Os condôminos têm o direito de usufruir livremente de suas unidades privativas e das áreas comuns, sempre respeitando a finalidade de cada espaço⁵. Além disso, possuem o direito de participar ativamente das decisões dos condomínios por meio das assembleias, podendo votar e influenciar as deliberações administrativas. Esse direito é essencial para um ambiente democrático dentro do próprio condomínio, permitindo que todos possam ser ouvidos.

No entanto, os condôminos também possuem responsabilidades para assegurar o bem-estar coletivo, devendo seguir as normas internas, respeitar a convivência e evitar comportamentos que possam comprometer o sossego, a segurança e a saúde dos outros moradores. Logo, há uma preocupação nos direitos da coletividade, que deverá se sobrepor aos direitos individuais.

O não cumprimento das normas estabelecidas pode resultar em penalidades, como multas ou outras sanções previstas no regulamento do condomínio.

A interação entre os direitos, deveres e responsabilidade dos condôminos dentro de um condomínio é um processo intrincado e, frequentemente, fonte de desafios, na medida em que envolve tanto interesses pessoais quanto coletivos. Embora os condôminos tenham direitos assegurados, não podem ser exercidos fora dos limites das normas estabelecidas, não são absolutos, com o intuito de garantir o bem-estar coletivo e a convivência harmoniosa⁶.

Encontrar um equilíbrio entre direitos e deveres demonstra-se complicado quando as normas são interpretadas de forma inflexível, ou, ainda, quando inexistente entendimento sobre o que pode ser aceito ou não.

A responsabilidade, portanto, é um meio pelo qual pode se obter um bom funcionamento dessa dinâmica de equilibrar os direitos e deveres, uma vez que exige que cada morador reconheça seu papel dentro da comunidade e tenha consciência de como suas ações pode afetar o ambiente coletivo.

⁴ BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Institui o Código Civil. Brasília, DF: Presidência da República, 2002. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/2002/L10406compilada.htm. Acesso em: 5 fev. 2025.

⁵ VIANA, Marco Aurélio S. **Comentários ao novo Código Civil**: dos Direitos Reais. Rio de Janeiro: Forense, 2003. v.16.

⁶ VENOSA, Silvio de Salvo. **Direito Civil**: Reais. 25. ed. rv. e atual. São Paulo: Atlas, 2025. v.4.

O problema surge quando os interesses individuais prevalecem sobre o bem-estar coletivo ou quando não se consegue encontrar um equilíbrio entre os diversos interesses. Esse desequilíbrio pode gerar conflitos, prejudicando a boa convivência e a harmonia entre os moradores. Por isso, faz-se necessário investir em uma constante comunicação, com base na educação e mediação, garantindo que todos os condôminos compreendam suas responsabilidades e trabalhem juntos para o bom funcionamento do condomínio.

Contudo, além do debate sobre os direitos, deveres e responsabilidades dos condôminos, a relação jurídica relacionado ao *Airbnb* gera controvérsia.

A controvérsia consiste na natureza do contrato, uma vez que não existe uma legislação específica, se é um contrato de hospedagem, Lei nº 11.771 de 2008⁷, Lei Geral do Turismo, ou um contrato de locação, que encontra respaldo no Código Civil de 2002⁸ e na Lei do Inquilinato⁹. E, essa diferença não é apenas teórica, pois tem implicações diretas na regulamentação aplicável, nos direitos, deveres e responsabilidades das partes envolvidas.

Há um Projeto de Lei nº 2474 de 2019¹⁰, que propõe alterações na Lei nº 8.245 de 1991, com o intuito de regulamentar a locação de imóveis residenciais por temporada por meio de plataformas digitais, tais como o *Airbnb*.

O referido projeto busca estabelecer regras claras para esse tipo de locação, bem como a exigência de previsão expressa na convenção de condomínio que autorize a locação e prever as responsabilidades do locador e locatária em decorrência de danos causados a terceiros durante a locação.

O projeto de lei ainda não foi aprovado, de acordo com o site do Senado Federal está com a Relatoria, relator atual Senador Efraim Filho, desde o dia 25 de outubro de 2024¹¹.

⁷ BRASIL. **Lei nº 11.771, de 17 de setembro de 2008**. Institui a Lei Geral do Turismo. Brasília, DF: Presidência da República, 2008. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato20072010/2008/lei/111771.htm. Acesso em 5 fev 2025.

⁸ BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Institui o Código Civil. Brasília, DF: Presidência da República, 2002. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/2002/L10406compilada.htm. Acesso em: 5 fev. 2025.

⁹ BRASIL. **Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991**. Institui a Lei do Inquilinato. Brasília, DF: Presidência da República, 1991. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/L8245.htm. Acesso em: 5 fev. 2025.

¹⁰ BRASIL. **Projeto de lei nº 2.474**. Disponível em: <https://www25.senado.leg.br/web/atividade/materiais//materia/136443>. Acesso em: 7 fev. 2025.

¹¹ BRASIL. **Projeto de lei nº 2.474**. Disponível em: <https://www25.senado.leg.br/web/atividade/materiais//materia/136443>. Acesso em 7 fev. 2025.

De acordo com o entendimento de Caio Mário da Silva Pereira¹² e Carlos Roberto Gonçalves¹³, a caracterização de um serviço de hospedagem o insere no setor hoteleiro, sendo submetido às normas específicas dessa atividade, incluindo exigências tributárias e regulamentares mais rigorosas. Além do que, a utilização de imóveis para hospedagem pode contrariar a finalidade estabelecida para o condomínio. Nesse sentido, é possível que seja vedada a exploração comercial de hospedagem em unidades residenciais em condomínios.

Por outro lado, conforme o entendimento de Maria Helena Diniz¹⁴, caso o serviço seja caracterizado como locação por temporada, nos moldes da Lei do Inquilinato, a plataforma do *Airbnb* estaria inserida no âmbito do proprietário de alugar seu imóvel por períodos curtos, desde que observadas as normas internas e assembleia do condomínio. De igual modo, Silvio de Salvo Venosa¹⁵, aduz que a locação por temporada é uma modalidade legítima do exercício do direito de propriedade, desde que não infrinja as normas internas. Nessa situação, o proprietário mantém a liberdade de explorar o seu imóvel sem precisar seguir as normas do setor hoteleiro.

O debate se torna ainda mais complexo quando surgem preocupações relacionadas à segurança dos moradores, à circulação constante de pessoas desconhecidas no edifício e à dificuldade de monitoramento por parte da administração do condomínio. Sylvio Capanema de Souza defendia que a utilização de uma das unidades do condomínio não pode “perturbar a rotina do edifício e colocar em risco os condôminos”¹⁶.

De igual modo, Rogério Camello¹⁷ também exteriorizou suas preocupações em relação a possíveis práticas de condutas ilícitas que possam gerar danos para os outros condôminos.

Diversos condomínios têm tentado restringir ou proibir essa prática por meio de suas normas internas, mas existem controvérsias sobre a validade jurídica dessas restrições.

¹² PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Condomínios e Incorporações**. 13. ed. rev. e atual. Atualização e revisão Sylvio Capanema de Souza; Melhim Namem Challub. Rio de Janeiro: Forense, 2021.

¹³ GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro: Direito das Coisas**. 20. ed. São Paulo: Saraiva, 2025. v.5.

¹⁴ DINIZ, Maria Helena. **Curso de Direito Civil Brasileiro: Direito das Coisas**. 39. ed. rev. e atual. São Paulo: Saraiva, 2025. v.4.

¹⁵ VENOSA, Silvio de Salvo. **Direito Civil: Reais**. 25. ed. rev. e atual. São Paulo: Atlas, 2025. v.4.

¹⁶ SOUZA, Sylvio Capanema de. **A Lei do Inquilinato comentada: artigo por artigo**. 11. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2019.

¹⁷ CAMELLO, Rogério. **A Locação por temporada através dos aplicativos x normas condominiais – conflitos**. Disponível em: <https://migalhas.com.br/arquivos/2018/8/art20180830-07.pdf>. Acesso em: 5 fev. 2025.

2. A AUTONOMIA PRIVADA E AS LIMITAÇÕES DE USO DE PROPRIEDADE POR MEIO DE CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO

O advento do *Airbnb* tem provocado debates no âmbito do direito civil, sobretudo em relação à tensão existente entre a autonomia privada e a função social da propriedade. Há uma dificuldade em conciliar, equilibrar, os direitos, visto que não há uma legislação específica que verse sobre o tema.

Segundo Flávio Tartuce¹⁸, a autonomia privada refere-se à aptidão dos indivíduos para gerir livremente seus próprios interesses, tanto de natureza pessoal quanto patrimonial, devendo atentar-se as restrições impostas pelo ordenamento jurídico. Define, ainda, que o princípio da autonomia privada está intimamente associado à liberdade contratual, possibilitando que as partes estipulem as condições de seus acordos, mas desde que respeitem as normas de ordem pública, a função social do contrato e o princípio da boa-fé objetiva.

Segundo Paulo Lôbo¹⁹, o direito da propriedade representa uma manifestação da autonomia privada, demonstrando a aptidão do proprietário para exercer controle sobre o bem, observando as restrições legais e o interesse coletivo. Preceitua ainda que o direito de propriedade não é um direito absoluto, e deverá respeitar o princípio da função social, que por vezes pode limitar a atuação do proprietário.

Tanto a autonomia privada quanto o direito de propriedade derivam do princípio da liberdade individual. Como exposto, a autonomia privada permite que os indivíduos administrem livremente os seus bens, de acordo com seus interesses, ao passo que o direito de propriedade assegura a posse, o gozo, a fruição, a disposição e a reivindicação dos bens, de acordo com o artigo 1.228 do Código Civil²⁰.

No caso do *Airbnb*, a autonomia privada manifesta-se na liberdade que o proprietário tem de alugar seus imóveis, ou cômodos, por curtos períodos, gerando uma renda extra. E, teoricamente, essa prática encontra amparo na liberdade contratual, permitindo que as partes estabeleçam as condições para que seja realizada a locação.

Contudo, uma das formas de limitar o direito de propriedade, e a autonomia privada, é por meio da convenção de condomínio, bem como seu regimento interno.

¹⁸ TARTUCE, Flávio. **Manual de Direito Civil**. 14. ed. rev. atual. Rio de Janeiro: Método, 2024.

¹⁹ LÔBO, Paulo. **Direito Civil: Coisas**. 9. ed. São Paulo: Saraiva, 2024. v.4.

²⁰ BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Institui o Código Civil. Brasília, DF: Presidência da República, 2002. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/2002/L10406compilada.htm. Acesso em: 5 fev. 2025.

A convenção de condomínio, nos termos do artigo 1.333 do Código Civil²¹, depende de ao menos aprovação de dois terços dos condôminos para a sua criação. Obtendo a aprovação, de acordo com a Súmula nº 260 do STJ²², a convenção é eficaz para regular as relações entre os condôminos, ainda que sem registro. Ademais, o conteúdo da convenção é aplicável inclusive a terceiros que, mesmo temporariamente, venham a estabelecer algum vínculo no condomínio, ainda que esse vínculo seja após a formalização da convenção²³.

Apesar do proprietário de um imóvel ter, a princípio, o direito de utilizar, ocupar, dispor e fruir de seu imóvel da forma que lhe convir, deverá observar e obedecer ao que estiver estabelecido na convenção de condomínio, bem como no seu regimento interno. Ou seja, não pode fazer um uso que possa prejudicar os demais condôminos, principalmente no que tange à segurança.

E é nesse contexto que surge a discussão no que diz respeito ao direito do proprietário de alugar seu imóvel por meio da plataforma do *Airbnb*, com fim comercial, na medida em que há um conflito de interesse privado e coletivo.

Paulo Nader²⁴ assevera que o direito de propriedade não é absoluto por não existir limitação, mas por possuir eficácia erga omnes. E, preceitua que apesar da Constituição Federal assegurar a propriedade privada, o exercício desse direito está sujeito a restrições, principalmente quando impulsionadas pelo interesse coletivo.

O indivíduo, ao reconhecer a função social da propriedade, tem que agir com responsabilidade perante os demais, utilizando o seu bem de acordo com a sua finalidade, não extrapolando o seu direito, na medida em que o uso de forma contrária à sua destinação ou em prejuízo de terceiros configura ato ilícito.

De igual modo, Maria Helena Diniz²⁵ diz que as limitações à propriedade que sejam motivadas pelo interesse social tem o condão de subordinar o direito de propriedade privada, atendendo o interesse público e a necessidade da coletividade. E, que essas restrições são essenciais para garantir o bem-estar coletivo.

²¹ BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Institui o Código Civil. Brasília, DF: Presidência da República, 2002. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/2002/L10406compilada.htm. Acesso em: 5 fev. 2025.

²² BRASIL. **Súmula nº 260, STJ**. Disponível em: <https://scon.stj.jus.br/SCON/SearchBRS?b=SUMU&livre=@NUM=260>. Acesso em: 5 fev. 2025.

²³ TEPEDINO, Gustavo; BARBOZA, Heloisa Helena; MORAES, Maria Celina Bodin. **Código Civil Interpretado Conforme a Constituição da República**. 2. ed. rev. atual. Rio de Janeiro: Renovar, 2014. v.III.

²⁴ NADER, Paulo. **Curso de Direito Civil – Direito das Coisas**. 7. ed. rev. atual. ampl. Rio de Janeiro: Forense, 2015. v.4.

²⁵ DINIZ, Maria Helena. **Curso de Direito Civil Brasileiro**. 39. ed. rev. atual. São Paulo: Saraiva, 2025. v.4.

O artigo 5º, inciso XXIII, da Constituição Federal de 1988²⁶, preceitua que a propriedade deve cumprir sua função social, o que quer dizer que o direito de propriedade não se limita aos interesses do proprietário, mas deve levar em conta os efeitos sobre a coletividade.

As limitações impostas pela convenção de condomínio visam assegurar a segurança dos moradores, na medida em que o fluxo constante de pessoas pode dificultar, ou tornar mais oneroso, o controle de acesso ao interior dos condomínios, e assim aumentando significativamente o risco de incidentes.

Ademais, as limitações buscam resguardar a boa convivência e o bem-estar coletivo, uma vez que poderá haver uso excessivo e inadequado das áreas comuns, barulhos que ultrapassem o razoável e desrespeito das normas internas. Além do que, se o condomínio estiver localizado em uma zona urbana, poderá haver ainda um impacto econômico que prejudicará o equilíbrio da função social da propriedade, visto que o custo da moradia pode ser elevado consideravelmente.

A regulamentação deverá ser eficaz, na medida em que se for ineficaz trará uma sequência de efeitos negativos para o condomínio, tais como a desvalorização do imóvel, possível perda de identidade do condomínio, possível diminuição na qualidade dos serviços prestados e na infraestrutura do condomínio²⁷, e poderá haver o desvirtuamento do uso residencial para finalidades comerciais²⁸.

O uso do *Airbnb*, como demais plataformas, evidenciam o desafio de equilibrar a autonomia privada com o interesse coletivo. As restrições estabelecidas pela convenção de condomínio, se respeitado o quórum estipulado em lei, são legítimas e visam preservar a segurança, o bem-estar e a convivência dentro do condomínio, mas devem atentar-se para que não seja imposto uma limitação irrazoável, deve-se buscar um equilíbrio.

O equilíbrio mencionado deverá ser triangular, respeitando a autonomia privada, a função social da propriedade e as normas condominiais, sendo o maior desafio na atualidade. O ideal é que haja observância do princípio da proporcionalidade, do princípio da razoabilidade e, claro, da função social da propriedade.

De acordo com o Ministro Luís Roberto Barroso²⁹, de forma sintetizada, o princípio da razoabilidade e da proporcionalidade autoriza ao Poder Judiciário a invalidar atos

²⁶ BRASIL. [Constituição (1988)]. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. Brasília, DF: Presidência da República, [2024]. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Constituicao/Constituicao.htm Acesso em: 6 fev. 2025.

²⁷ GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro**: Direito das Coisas. 21. ed. São Paulo: Saraiva, 2025.

²⁸ DINIZ, Maria Helena. **Curso de Direito Civil Brasileiro**. 39. ed. rev. atual. São Paulo: Saraiva, 2025. v.4.

²⁹ BARROSO, Luís R. **Interpretação e Aplicação da Constituição**. 7. ed. rev. São Paulo: Saraiva, 2009.

legislativos ou administrativos quando não forem compatíveis entre o objeto desejado e o meio utilizado para alcançá-lo, bem como quando a medida adotada não for necessária, existindo alternativas que sejam menos gravosas para atingir o mesmo resultado; e quando houver um desequilíbrio entre os efeitos da medida, ou seja, quando os prejuízos causados superam os benefícios obtidos.

E, para Caio Mário da Silva Pereira³⁰, o princípio da função social deve ser visto como um instituto jurídico com obrigações sociais, e que os bens devem ser utilizados de forma a atender à sua função social, contribuindo para um desenvolvimento social, econômico, ambiental, respeitando o interesse público.

Uma forma de se encontrar esse equilíbrio, por meio da convenção de condomínio, é definindo regras bem claras para as locações de curto prazo, como por exemplo estipular regras que deverão ser cumpridas por aqueles que ingressarem no condomínio, bem como limitar o número de hóspedes e a obrigatoriedade de informar à administração do condomínio previamente; e estabelecer critérios para o uso das áreas comuns com o intuito de evitar que haja uma superlotação se demonstra igualmente viável.

3. JULGADOS DO STJ SOBRE LOCAÇÕES VIA PLATAFORMAS DIGITAIS E A FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE EM CONDOMÍNIOS RESIDENCIAIS

A convenção condominial nem sempre prevê de forma explícita regras sobre o uso de plataformas digitais para locação de imóveis, como o *Airbnb* e aplicativos similares. Em muitos casos, verifica-se a ausência tanto de autorização quanto de proibição expressa para esse tipo de contrato, gerando insegurança jurídica para proprietários e demais condôminos. Essa ausência de regulamentação evidencia a importância de os condomínios estabelecerem normas internas claras, capazes de equilibrar os interesses individuais com a preservação do bem-estar coletivo.

A inexistência de legislação específica sobre a locação por plataformas digitais deslocou para o Poder Judiciário a função de arbitrar os conflitos entre o interesse individual do proprietário e a preservação da coletividade condominial. Diante desse cenário, a jurisprudência tem se manifestado em casos paradigmáticos, oferecendo balizas interpretativas importantes, ainda que não definitivas, sobre a compatibilidade dessas locações com a destinação estritamente residencial dos condomínios.

³⁰ PEREIRA, Caio Mário S. **Instituições de Direito Civil: Direitos Reais**. 29. ed. rev. atual. refor. Atualização e Colaborador: Carlos Edison do Rêgo Monteiro Filho. Rio de Janeiro: Forense, 2024. v.4.

Inicialmente, a jurisprudência apresentou decisões divergentes. Uma corrente priorizava o direito de propriedade em sua dimensão individual, assegurando ao proprietário a liberdade de explorar economicamente o seu imóvel, inclusive por meio de locações fracionadas e de curta duração. Em contrapartida, outra linha enfatizava a função social do condomínio, considerando que a alta rotatividade de hóspedes sem vínculo permanente com a comunidade poderia comprometer a segurança, o sossego e a qualidade de vida dos moradores.

Essa oscilação reflete a natureza ainda recente do tema e a ausência de doutrina consolidada, tornando os precedentes referências importantes, mas não vinculantes, para a elaboração de convenções condominiais que equilibrem os interesses individuais e coletivos.

O STJ³¹ manifestou-se, no REsp 1.884.483-PR, em 2021 firmando posicionamento de que o uso de unidades autônomas para locação de curto ou curtíssimo prazo, caracterizado pela natureza temporária e esporádica dessas estadias, pode ser incompatível com a finalidade estritamente residencial estabelecida pelo condomínio.

Preceitua ainda que a alta rotatividade de pessoas sem vínculo permanente com a comunidade pode comprometer o sossego, a segurança e a qualidade de vida dos moradores, o que justifica eventuais restrições fundamentadas na convenção do condomínio.

Assegura que o direito de propriedade, previsto na Constituição, não se limita ao proprietário que utiliza seu imóvel para fins econômicos, mas alcança aqueles que o adotam como residência apenas.

Veja-se a ementa do acórdão do REsp 1.884.483-PR:

RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. AÇÃO DE ANULAÇÃO DE ASSEMBLEIA CONDOMINIAL. CONVENÇÃO. DESTINAÇÃO EXCLUSIVAMENTE RESIDENCIAL. PREVISÃO. LOCAÇÃO. PRAZO INFERIOR A 90 (NOVENTA) DIAS. PROIBIÇÃO. POSSIBILIDADE. FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE. [...]

[...]O direito de propriedade, assegurado constitucionalmente, não é só de quem explora economicamente o seu imóvel, mas sobretudo daquele que faz dele a sua moradia e que nele almeja encontrar, [...] a paz e o sossego necessários para recompor as energias gastas ao longo do dia.

12. Recurso especial não provido. [...]³²

³¹ CAVALCANTE, Márcio André Lopes. **O condomínio que possui destinação exclusivamente residencial pode proibir a locação de unidade autônoma por curto período de tempo**. Buscador Dizer o Direito, Manaus. Disponível em: <https://www.buscadordizerodireito.com.br/jurisprudencia/detalhes/c9bc734c0663a142b7bec265098f8dbf>. Acesso em: 26 fev. 2025.

³² BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. (3. Turma). **Recurso Especial 1.884.483/PR**. Ação de anulação de assembleia condominial. Convenção. Destinação exclusivamente residencial [...]. Relator: Min. Ricardo Villas Bôas Cueva, 16 de dezembro de 2021. Disponível em: <https://processo.stj.jus.br/SCON/jurisprudencia/toc.jsp?livre=%28RESP.clas.+e+%40num%3D%221884483%22%29+ou+%28RESP+adj+%221884483%22%29.suce>. Acesso em: 26 fev. 2025.

É importante destacar que, em contrapartida, nos termos do REsp 1.819.075-RS, o STJ³³ manifestou-se no sentido de que os próprios condôminos pode decidir, em assembleia e com aprovação da maioria qualificada (ou seja, 2/3 dos condôminos), autorizar o uso das unidades para hospedagem atípica, incluindo locações por meio de plataformas digitais. Podendo, a critério, ser possível ampliar o uso dos imóveis para além da finalidade exclusivamente residencial, e, caso desejem, essa alteração pode ser formalmente incorporada à convenção do condomínio. Esse posicionamento demonstra que a convenção condominial não é absoluta e pode ser flexibilizada, desde que respeitados os limites estabelecidos pelo condomínio e pela legislação vigente, permitindo que a coletividade decida sobre a utilização econômica de seus imóveis.

Veja-se a ementa do acórdão do REsp 1.819.075-RS:

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. CONDOMÍNIO EDILÍCIO RESIDENCIAL. [...] LOCAÇÃO FRACIONADA DE IMÓVEL [...] POR CURTOS PERÍODOS. [...] OFERTA POR MEIO DE PLATAFORMAS DIGITAIS [...] ALTA ROTATIVIDADE, [...] CONTRARIEDADE À CONVENÇÃO [...] QUE PREVÊ DESTINAÇÃO RESIDENCIAL. RECURSO IMPROVIDO.
[...] O direito de o proprietário condômino [...] deve harmonizar-se com os direitos relativos à segurança, ao sossego e à saúde [...] ressalva-se a possibilidade de os próprios condôminos de um condomínio edilício de fim residencial deliberarem em assembleia, por maioria qualificada [...], permitir a utilização das unidades condominiais para fins de hospedagem atípica. [...]³⁴

Porém, salienta-se que as decisões mencionadas, conforme ressaltado pelos próprios Ministros, não possuem caráter vinculante e não devem ser tomadas como paradigma absoluto. Isso se deve ao fato de não terem sido julgadas sob a sistemática dos recursos repetitivos, o que impede a consolidação de um entendimento jurisprudencial uniforme. Além disso, ainda não existe consenso sobre a natureza jurídica dessas relações, se configuram como locações por temporada ou serviços de hospedagem, o que reforça a necessidade de análise caso a caso.

³³ CAVALCANTE, Márcio André Lopes. **Condomínios residenciais podem impedir, por meio da convenção condominial, o uso de imóveis para locação pelo *Airbnb***. Buscador Dizer o Direito, Manaus. Disponível em: <https://www.buscadordizerodireito.com.br/jurisprudencia/detalhes/e96f4710c33a97fd1154edddc27b9c5d>. Acesso em: 26 fev. 2025.

³⁴ BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. (4. Turma). **Recurso Especial 1.819.075/RS. CONDOMÍNIO EDILÍCIO RESIDENCIAL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE NÃO FAZER. LOCAÇÃO FRACIONADA DE IMÓVEL PARA PESSOAS SEM VÍNCULO ENTRE SI, POR CURTOS PERÍODOS. CONTRATAÇÕES CONCOMITANTES, INDEPENDENTES E INFORMAIS, POR PRAZOS VARIADOS [...]**. Relator: Min. Luis Felipe Salomão, 27 de maio de 2021. Disponível em: [https://processo.stj.jus.br/SCON/pesquisar.jsp?i=1&b=ACOR&livre=\(\(%27RESP%27.clas.+e+@num=%271819075%27\)+ou+\(%27REsp%27+adj+%271819075%27\).suce.\)&thesaurus=JURIDICO&fr=veja](https://processo.stj.jus.br/SCON/pesquisar.jsp?i=1&b=ACOR&livre=((%27RESP%27.clas.+e+@num=%271819075%27)+ou+(%27REsp%27+adj+%271819075%27).suce.)&thesaurus=JURIDICO&fr=veja) Acesso em: 26 fev. 2025.

Embora as decisões não sirvam como paradigma, podem nortear, servir como referência, para que os condomínios possam elaborar as suas convenções de maneira mais equilibrada, considerando tanto o direito dos proprietários que querem usar seus imóveis como fonte de renda, quanto a necessidade de resguardar e preservar a segurança e sossego daqueles proprietários que querem usar seus imóveis apenas como residência. Nesse contexto, a jurisprudência funciona como referência, indicando critérios de ponderação entre direitos individuais e coletivos, sem impor soluções rígidas.

Com base nesses entendimentos, as orientações jurídicas têm impactos concretos na administração condominial. Síndicos e administradores devem adotar uma postura preventiva, elaborando normas claras sobre locações temporárias, incluindo definição de prazos máximos de estadia, regras para registro de hóspedes, utilização de áreas comuns e medidas de segurança do edifício. A realização de assembleias que promovam ampla discussão e deliberação sobre o tema fortalece a transparência e a legitimidade das decisões coletivas, garantindo que todos os condôminos compreendam as regras e estejam cientes das possíveis consequências em caso de descumprimento.

Além disso, a partir desses precedentes, percebe-se que a convenção condominial possui força normativa e pode estabelecer restrições, desde que respeite a legislação vigente e os princípios da razoabilidade, da proporcionalidade e da democracia interna do condomínio.

A adoção da orientação jurisprudencial na elaboração de convenções condominiais contribui para a diminuição de conflitos internos, confere segurança jurídica aos condôminos e auxilia na prevenção de litígios, promovendo a convivência pacífica e a função social da propriedade no âmbito condominial.

CONCLUSÃO

A ascensão das plataformas digitais de locação de curto prazo, como o *Airbnb*, evidenciou uma nova tensão entre o direito individual de propriedade e os direitos coletivos dentro da esfera condominial. O presente artigo procurou esclarecer essa controvérsia à luz da legislação vigente, da doutrina e da jurisprudência atual, sem perder de vista a complexidade da convivência coletiva em condomínios e os limites do exercício da autonomia privada.

O exame inicial dos direitos e deveres dos condôminos revelou que, embora a propriedade garanta liberdade de uso, essa liberdade encontra limites no respeito à coletividade e às normas internas do condomínio. O Código Civil de 2002 deixa claro que o direito à fruição do bem não pode ser exercido de forma a comprometer a segurança, o sossego e a salubridade

dos demais moradores. Em contextos de alta rotatividade de hóspedes, como ocorre em aluguéis pelo *Airbnb*, esses valores podem ser diretamente afetados, o que justifica a reação normativa dos condomínios.

A ausência de regulamentação legal específica sobre o tema, apesar da existência de projeto de lei em trâmite, impõe aos condôminos e à administração condominial o desafio de encontrar soluções por meio da convenção e do regimento interno. Nesse contexto, o estudo apontou que a autonomia privada dos proprietários pode ser legitimamente restringida desde que a convenção de condomínio, aprovada por quórum qualificado, estabeleça essas limitações com base em critérios de razoabilidade e proporcionalidade.

Do ponto de vista jurisprudencial, o Superior Tribunal de Justiça (STJ) reconheceu, nos julgados analisados, que é possível vedar a locação de curto prazo quando esta contraria a finalidade exclusivamente residencial do condomínio. Tal entendimento fortalece a ideia de que a função social da propriedade não se resume ao seu uso econômico, mas deve contemplar o bem-estar coletivo dos moradores. Ao mesmo tempo, o STJ também validou a possibilidade de que os condôminos, por maioria qualificada, autorizem esse tipo de uso das unidades, reforçando a importância do autogoverno condominial.

Dessa forma, percebe-se que a controvérsia não gira em torno da legalidade do *Airbnb* em si, mas da compatibilidade do seu uso com o regime condominial adotado. Trata-se, em última análise, de uma questão de equilíbrio: equilibrar o direito individual à exploração econômica da propriedade com a proteção da comunidade residente. Esse equilíbrio passa necessariamente pela interpretação da função social da propriedade, pelo respeito aos princípios constitucionais e pela efetivação da autonomia privada coletiva que se manifesta na convenção de condomínio.

Assim, o artigo conclui que a solução mais eficaz e democrática para o conflito reside na regulamentação interna clara e objetiva, construída com base no diálogo entre os condôminos e alinhada às diretrizes legais e jurisprudenciais existentes. Tal regulamentação deve considerar as peculiaridades de cada condomínio, estabelecendo limites e deveres que previnam abusos, reduzam conflitos e promovam a boa convivência. Regras bem definidas sobre o uso das unidades, a comunicação prévia à administração, o número máximo de hóspedes e o uso das áreas comuns são medidas viáveis e proporcionais.

Enquanto o ordenamento jurídico brasileiro não tratar de forma expressa e consolidada o uso das plataformas digitais nos condomínios, o caminho mais prudente e eficaz continua sendo o fortalecimento da deliberação coletiva e da função normativa das convenções condominiais. Ao mesmo tempo, é necessário acompanhar a evolução da jurisprudência e dos

projetos legislativos em curso, buscando adaptar-se às transformações sociais sem desrespeitar os direitos fundamentais dos moradores.

Por fim, o estudo demonstrou que a conciliação entre liberdade individual e interesse coletivo não é apenas desejável, mas possível, desde que guiada por princípios como a razoabilidade, a proporcionalidade e o respeito à função social da propriedade. A pacificação das relações condominiais, neste cenário de inovação digital e novos modelos de negócio, passa necessariamente pela construção de um consenso normativo sólido, legítimo e orientado ao bem comum.

REFERÊNCIAS

BARROSO, Luís R. **Interpretação e Aplicação da Constituição**. 7. ed. rev. São Paulo: Saraiva, 2009.

BRASIL. [Constituição (1988)]. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. Brasília, DF: Presidência da República, [2025]. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccvil_03/Constituicao/Constituicao.htm Acesso em: 6 fev. 2025.

BRASIL. **Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991**. Institui a Lei do Inquilinato. Brasília, DF: Presidência da República, 1991. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/L8245.htm. Acesso em: 5 fev. 2025.

BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Institui o Código Civil. Brasília, DF: Presidência da República, 2002. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/2002/L10406compilada.htm. Acesso em: 5 fev. 2025.

BRASIL. **Lei nº 11.771, de 17 de setembro de 2008**. Institui a Lei Geral do Turismo. Brasília, DF: Presidência da República, 2008. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato20072010/2008/lei/111771.htm. Acesso em 5 fev 2025.

BRASIL. **Projeto de lei nº 2.474**. Disponível em: <https://www25.senado.leg.br/web/atividade/materiais//materia/136443>. Acesso em: 7 fev. 2025.

BRASIL. **Superior Tribunal de Justiça. Súmula nº 260**. Disponível em: <https://scon.stj.jus.br/SCON/SearchBRS?b=SUMU&livre=@NUM=260>. Acesso em: 5 fev. 2025.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. (3. Turma). **Recurso Especial 1.884.483/PR**. Ação de anulação de assembleia condominial. Convenção. Destinação exclusivamente residencial [...]. Relator: Min. Ricardo Villas Bôas Cueva, 16 de dezembro de 2021. Disponível em: <https://processo.stj.jus.br/SCON/jurisprudencia/toc.jsp?livre=%28RESP.clas.+e+%40num%3D%221884483%22%29+ou+%28RESP+adj+%221884483%22%29.suce>. Acesso em: 26 fev. 2025.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. (4. Turma). **Recurso Especial 1.819.075/RS. CONDOMÍNIO EDILÍCIO RESIDENCIAL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE NÃO FAZER. LOCAÇÃO FRACIONADA DE IMÓVEL PARA PESSOAS SEM VÍNCULO ENTRE SI, POR CURTOS PERÍODOS. CONTRATAÇÕES CONCOMITANTES, INDEPENDENTES E INFORMAIS, POR PRAZOS VARIADOS [...].** Relator: Min. Luis Felipe Salomão, 27 de maio de 2021. Disponível em: [https://processo.stj.jus.br/SCON/pesquisar.jsp?i=1&b=ACOR&livre=\(\(%27RESP%27.clas.+e+@num=%271819075%27\)+ou+\(%27REsp%27+adj+%271819075%27\).suce.\)&thesaurus=JURIDICO&fr=veja](https://processo.stj.jus.br/SCON/pesquisar.jsp?i=1&b=ACOR&livre=((%27RESP%27.clas.+e+@num=%271819075%27)+ou+(%27REsp%27+adj+%271819075%27).suce.)&thesaurus=JURIDICO&fr=veja) Acesso em: 26 fev. 2025.

CAMELLO, Rogério. **A Locação por temporada através dos aplicativos x normas condominiais – conflitos.** Disponível em: <https://migalhas.com.br/arquivos/2018/8/art20180830-07.pdf>. Acesso em: 5 fev. 2025.

CAVALCANTE, Márcio André Lopes. **Condomínios residenciais podem impedir, por meio da convenção condominial, o uso de imóveis para locação pelo *Airbnb*.** Buscador Dizer o Direito, Manaus. Disponível em: <https://www.buscadordizerodireito.com.br/jurisprudencia/detalhes/e96f4710c33a97fd1154edd4c27b9c5d>. Acesso em: 26 fev. 2025.

CAVALCANTE, Márcio André Lopes. **O condomínio que possui destinação exclusivamente residencial pode proibir a locação de unidade autônoma por curto período de tempo.** Buscador Dizer o Direito, Manaus. Disponível em: <https://www.buscadordizerodireito.com.br/jurisprudencia/detalhes/c9bc734c0663a142b7bec265098f8dbf>. Acesso em: 26 fev. 2025.

DINIZ, Maria Helena. **Curso de Direito Civil Brasileiro: Direito das Coisas.** 39. ed. rev. e atual. São Paulo: Saraiva, 2025. v.4.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro: Direito das Coisas.** 20. ed. São Paulo: Saraiva, 2025. v.5.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro: Direito das Coisas.** 21. ed. São Paulo: Saraiva, 2025.

LÔBO, Paulo. **Direito Civil: Coisas.** 9. ed. São Paulo: Saraiva, 2024. v.4.

NADER, Paulo. **Curso de Direito Civil – Direito das Coisas.** 7. ed. rev. atual. ampl. Rio de Janeiro: Forense, 2015. v.4.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Condomínios e Incorporações.** 13. ed. rv. e atual. Atualização e revisão Sylvio Capanema de Souza; Melhim Namem Challub. Rio de Janeiro: Forense, 2021.

PEREIRA, Caio Mário S. **Instituições de Direito Civil: Direitos Reais.** 29. ed. rev. atual. refor. Atualização e Colaborador: Carlos Edison do Rêgo Monteiro Filho. Rio de Janeiro: Forense, 2024. v.4.

SILVA, Plácido de. **Vocabulário Jurídico.** 31. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2014.

SOUZA, Sylvio Capanema de. **A Lei do Inquilinato comentada**: artigo por artigo. 11. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2019.

TARTUCE, Flávio. **Direito Civil**: Direito das Coisas. 16. ed. ver. e atual. Rio de Janeiro: Forense, 2024. v.4.

TARTUCE, Flávio. **Manual de Direito Civil**. 14. ed. rev. atual. Rio de Janeiro: Método, 2024.

TEPEDINO, Gustavo; BARBOZA, Heloisa Helena; MORAES, Maria Celina Bodin. **Código Civil Interpretado Conforme a Constituição da República**. 2. ed. rev. atual. Rio de Janeiro: Renovar, 2014. v.III.

VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito Civil**: Reais. 25. ed. rev. e atual. São Paulo: Atlas, 2025. v.4.

VIANA, Marco Aurélio S. **Comentários ao novo Código Civil**: dos Direitos Reais. Rio de Janeiro: Forense, 2003. v.16.