

## 34. DA LOCAÇÃO POR APLICATIVOS COMO AIRBNB E DOS CONFLITOS CONDOMINIAIS: UMA ANÁLISE DOS IMPACTOS JURÍDICOS DA LOCAÇÃO TEMPORÁRIA NA CONVIVÊNCIA CONDOMINIAL

**Fernanda Moreira Benvenuto Mesquita Simões**

Doutora, Unicesumar.

Maringá – Paraná – Brasil

<https://orcid.org/0000-0001-8588-6055>

<http://lattes.cnpq.br/5283400674285752>

[fernanda.benvenuto@unicesumar.edu.br](mailto:fernanda.benvenuto@unicesumar.edu.br)

**Gabriella Said Fancelli**

Graduanda, Unicesumar.

Maringá – Paraná - Brasil

[gabriellafancelli@alunos.unicesumar.edu.br](mailto:gabriellafancelli@alunos.unicesumar.edu.br)

<https://orcid.org/0009-0005-1736-3443>

<http://lattes.cnpq.br/8811236582446156>

### RESUMO

O presente trabalho busca refletir sobre os impactos jurídicos da locação de imóveis por meio de plataformas digitais, como o Airbnb, especificamente no contexto da convivência condominial. Com a crescente popularização desses aplicativos, surgem questionamentos relevantes no âmbito do direito condominial, sobretudo quanto à ausência de regulamentação clara e às consequências dessa lacuna normativa para o cotidiano dos condomínios. O estudo tem como objetivo central compreender os conflitos gerados por esse tipo de locação temporária, analisando a legalidade da prática à luz da legislação vigente, especialmente da Lei do Inquilinato (Lei nº 8.245/91), do Código Civil e de entendimentos recentes do Superior Tribunal de Justiça (STJ). Metodologicamente, trata-se de uma pesquisa bibliográfica e documental, com base em doutrinas jurídicas, legislação e decisões judiciais. Os resultados demonstram que a locação por aplicativos, embora se enquadre formalmente como locação por temporada, pode gerar impactos negativos na coletividade condominial, como o comprometimento do sossego, da segurança e da salubridade — princípios basilares do direito de vizinhança. Além disso, observa-se que a possibilidade de vedação da prática depende de previsão expressa na convenção do condomínio, o que ainda não é uma realidade padronizada. Conclui-se que a ausência de regulamentação específica gera insegurança jurídica para condôminos e proprietários, sendo urgente a necessidade de debate legislativo sobre o tema. O estudo contribui para a reflexão acadêmica e prática, indicando caminhos possíveis para harmonizar inovação tecnológica e convívio coletivo no ambiente condominial.

**PALAVRAS-CHAVE:** Condomínio. Legislação. Locação temporária.

### ABSTRACT

This study aims to reflect on the legal impacts of property rentals through digital platforms, such as Airbnb, specifically within the context of condominium coexistence. With the growing popularity of these applications, significant questions arise in condominium law, particularly regarding the lack of clear regulation and the consequences of this normative gap for daily condominium life. The main objective of the study is to understand the conflicts generated by this type of short-term rental, analyzing the legality of the practice in light of current legislation, especially the Tenancy Law (Law No. 8,245/91), the Civil Code, and recent rulings from the Superior Court of Justice (STJ).

Methodologically, this research is bibliographic and documental, based on legal doctrines, legislation, and judicial decisions. The results demonstrate that rentals through apps, although formally classified as short-term leases, can negatively impact the condominium community, affecting peace, security, and health — fundamental principles of neighborhood law. Furthermore, it is noted that prohibiting such practices depends on explicit provisions in the condominium bylaws, which is not yet a standardized reality.

In conclusion, the absence of specific regulation generates legal uncertainty for both condominium residents and property owners, highlighting the urgent need for legislative debate on the subject. This study contributes to both academic and practical reflection, indicating possible paths to harmonize technological innovation with collective living in condominium environments.

**KEYWORDS:** Condominium; Legislation; Short-term Rental.

## 1 INTRODUÇÃO

A locação de imóveis por meio de plataformas digitais, como o Airbnb, tem se tornado uma prática recorrente no Brasil, inserindo-se no contexto da chamada “economia compartilhada”. Essa nova modalidade de uso residencial tem provocado significativas transformações nas relações locatícias tradicionais, especialmente no que se refere ao uso das unidades autônomas em condomínios edilícios. Trata-se de um fenômeno social e econômico que desafia o ordenamento jurídico brasileiro, sobretudo por sua rápida disseminação e pela ausência de normatização específica.

De acordo com a Lei nº 8.245/91 (Lei do Inquilinato), a locação por temporada é permitida pelo ordenamento jurídico, desde que não ultrapasse 90 dias. No entanto, ao ser realizada por meio de aplicativos, essa prática frequentemente se aproxima de uma atividade comercial de hospedagem, o que tem gerado controvérsias no âmbito da convivência condominial e na aplicação dos princípios da função social da propriedade e do direito de vizinhança. Flávio Tartuce (2020) alerta que, embora o uso da propriedade seja um direito do condômino, ele encontra limites no interesse coletivo, notadamente no que diz respeito à segurança, à salubridade e ao sossego, conforme previsto no artigo 1.277 do Código Civil.

A jurisprudência tem evoluído no sentido de permitir que os próprios condomínios regulem ou mesmo proíbam esse tipo de locação, desde que haja previsão expressa na convenção condominial. O Superior Tribunal de Justiça, ao julgar o Recurso Especial nº 1.819.075/SP, firmou entendimento no sentido de que a convenção pode, sim, restringir a locação por temporada via aplicativos, em especial quando o edifício perde sua caracterização de finalidade residencial. Tal entendimento reforça a importância da autonomia privada coletiva no contexto condominial e do respeito à função social da propriedade, conforme os artigos 1.228, §1º, e 1.336 do Código Civil.

Diante desse cenário, o presente estudo tem como objetivo geral analisar os impactos jurídicos da locação por aplicativos na convivência condominial. Especificamente, busca-se investigar os conflitos mais recorrentes, os limites jurídicos à utilização da propriedade em condomínios e a possibilidade de regulação autônoma por parte dos próprios condôminos. Trata-se de uma pesquisa bibliográfica e documental, fundamentada na doutrina civilista, na legislação pertinente e na jurisprudência atual.

Uma lacuna a ser estudada é que muitos gestores de condomínio residem nos prédios em que praticam sua gestão não tendo qualquer respaldo legal em situações e conflitos que envolvem a locação temporária, o que faz ficar só na teoria e nas normas. Ainda assim, a pesquisa pretende oferecer um pensamento crítico e contribuir com o debate acerca de como unir a nova tecnologia e as normas de viver junto em prédios de apartamentos.

## 2 REFERENCIAL TEÓRICO

A análise da locação por aplicativos no contexto condominial exige uma abordagem teórica que envolva tanto o direito de propriedade quanto o direito de vizinhança e as normas que regem a convivência coletiva. A Constituição Federal de 1988, em seu artigo 5º, inciso XXII, garante o direito à propriedade, enquanto o inciso XXIII condiciona esse direito ao atendimento da função social. O Código Civil, por sua vez, reafirma esse princípio no artigo 1.228, §1º, ao limitar o uso da propriedade quando este causar prejuízos a terceiros.

A Lei nº 8.245/91, conhecida como Lei do Inquilinato, em seu artigo 48, reconhece a possibilidade da locação por temporada, limitando-a a 90 dias. No entanto, essa previsão foi elaborada em um contexto anterior ao surgimento das plataformas digitais, o que gera debates sobre sua aplicabilidade às novas formas de contratação. Segundo Gonçalves (2019), a locação por aplicativos escapa à lógica tradicional da locação residencial e se aproxima, em muitos casos, da atividade de hospedagem, o que pode descaracterizar a finalidade estritamente residencial dos condomínios.

Para Tartuce (2020), é necessário analisar essas novas formas de uso da propriedade à luz da teoria da função social e do direito de vizinhança, especialmente o disposto no artigo 1.277 do Código Civil, que assegura aos condôminos o direito ao sossego, à salubridade e à segurança. A utilização reiterada das unidades condominiais como espaço de hospedagem temporária, com fluxo constante de pessoas estranhas, pode comprometer esses direitos fundamentais da convivência coletiva.

A jurisprudência tem contribuído para o debate. No julgamento do REsp 1.819.075/SP, o Superior Tribunal de Justiça entendeu que a convenção de condomínio pode vedar a locação por aplicativos, desde que haja previsão expressa, ao considerar que essa prática extrapola a mera locação por temporada e se aproxima de atividade comercial. Essa decisão se alinha com a doutrina de Silvio de Salvo Venosa (2017), para quem a

autonomia condominial, expressa nas decisões assembleares e na convenção, deve prevalecer para garantir a harmonia coletiva.

Portanto, o referencial teórico deste estudo se fundamenta em três eixos principais: (i) a interpretação contemporânea do direito de propriedade e sua função social; (ii) a aplicação do direito de vizinhança como limite ao uso da unidade condominial; e (iii) o papel da convenção e da assembleia como instrumentos legítimos de regulação interna nos condomínios. A partir dessa base, pretende-se contribuir com uma análise crítica sobre a necessidade de adequação legislativa e jurisprudencial à nova realidade imposta pelas plataformas de locação temporária.

### 3 METODOLOGIA

Este trabalho adota o método da revisão bibliográfica, por meio da análise de fontes doutrinárias, artigos acadêmicos, legislações e jurisprudências. A escolha por essa metodologia se justifica pela proposta teórica da pesquisa, que busca compreender os impactos jurídicos da locação por aplicativos, como o Airbnb, na convivência condominial, a partir de estudos já publicados por autores e instituições reconhecidas na área do Direito.

Foram utilizadas obras de autores clássicos e contemporâneos da doutrina civilista, como Flávio Tartuce, Carlos Roberto Gonçalves e Silvio de Salvo Venosa, bem como artigos jurídicos de revistas especializadas. No campo normativo, a pesquisa se fundamenta na Constituição Federal, no Código Civil Brasileiro, na Lei do Inquilinato (Lei nº 8.245/91) e em decisões relevantes do Superior Tribunal de Justiça (STJ), especialmente o julgamento do REsp 1.819.075/SP, que trata da possibilidade de proibição da locação por aplicativos nos condomínios.

A pesquisa também incluiu a análise de materiais técnicos produzidos por conselhos de administração condominial e associações de síndicos, a fim de compreender como a questão vem sendo tratada na prática. As informações foram organizadas em categorias temáticas, permitindo uma análise crítica dos principais pontos de conflito e das soluções sugeridas ou aplicadas.

Essa metodologia se mostra adequada para responder ao problema proposto, pois permite mapear os fundamentos jurídicos e identificar lacunas legislativas que impactam diretamente a convivência condominial diante da locação por aplicativos. A opção por não realizar pesquisa de campo se justifica pela natureza exploratória do estudo e pela ênfase



na consolidação de fundamentos teóricos e normativos. Assim, assegura-se a validade argumentativa da pesquisa e sua coerência com os objetivos estabelecidos.

#### **4 RESULTADOS ALCANÇADOS OU ESPERADOS**

Os resultados obtidos por meio da análise doutrinária, legislativa e jurisprudencial evidenciam que a locação de imóveis por meio de plataformas digitais, embora amparada pela Lei do Inquilinato em sua modalidade por temporada, ainda encontra lacunas significativas no ordenamento jurídico brasileiro quando aplicada ao contexto condominial. A ausência de regulamentação específica sobre o tema gera um cenário de insegurança jurídica tanto para os condôminos quanto para os proprietários que optam por esse tipo de contrato.

Conforme demonstrado no julgamento do Recurso Especial nº 1.819.075/SP pelo Superior Tribunal de Justiça, é possível que a convenção condominial restrinja ou até mesmo proíba a locação por meio de aplicativos, desde que isso esteja claramente disposto em seu texto. Essa decisão consolida o entendimento de que a autonomia da vontade coletiva, expressa na convenção e nas decisões assembleares, deve ser respeitada como forma de preservar a finalidade residencial do condomínio e assegurar a proteção à segurança, à salubridade e ao sossego — direitos tutelados pelo artigo 1.277 do Código Civil.

Do ponto de vista doutrinário, autores como Tartuce e Gonçalves sustentam que a função social da propriedade impõe limites ao exercício do direito individual, especialmente em espaços coletivos como os condomínios edilícios. Tais posicionamentos reforçam a tese de que o uso reiterado de unidades para fins de locação temporária pode descaracterizar a natureza da edificação e comprometer a convivência harmônica entre os moradores.

Espera-se que este trabalho contribua para o debate acadêmico e prático sobre a compatibilização entre inovação tecnológica e as normas de convivência condominial. Além disso, propõe-se o incentivo à atualização legislativa que possa suprir as lacunas atualmente existentes, promovendo maior equilíbrio entre os direitos individuais dos proprietários e os interesses da coletividade condominial.

#### **REFERÊNCIAS**

BRASIL. Código Civil. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Diário Oficial da União: seção 1, Brasília, DF, 11 jan. 2002.

BRASIL. Lei do Inquilinato. Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991. Diário Oficial da União: seção 1, Brasília, DF, 21 out. 1991.

GONÇALVES, Carlos Roberto. Direito civil brasileiro: contratos e obrigações. 17. ed. São Paulo: Saraiva, 2019.

PROJURIS. É possível proibir locação por aplicativos como Airbnb?. [S.l.], 18 ago. 2023. Disponível em: <https://www.projuris.com.br/blog/proibicao-de-locacao-por-aplicativos/>. Acesso em: 5 maio 2025.

SILVA, Reinaldo Rodrigues da. Locação de imóvel residencial via aplicativos dentro de condomínio estritamente residencial: o que diz o STJ?. Jus.com.br, 12 abr. 2024. Disponível em: <https://jus.com.br/artigos/96348/locacao-de-imovel-residencial-via-aplicativos-dentro-de-condominio-estritamente-residencial-o-que-diz-o-stj>. Acesso em: 5 maio 2025.

TARTUCE, Flávio. Manual de direito civil: volume único. 8. ed. rev., atual. e ampl. São Paulo: Método, 2020.

VENOSA, Silvio de Salvo. Direito civil: direitos reais. 19. ed. São Paulo: Atlas, 2017.

VIEIRA, Natália da Silva. STJ entende que condomínios podem barrar locação temporária de imóvel via aplicativos. Jusbrasil, 3 mar. 2023. Disponível em: <https://www.jusbrasil.com.br/artigos/stj-entende-que-condominios-podem-barrar-locacao-temporaria-de-imovel-via-aplicativos/1333552938>. Acesso em: 5 maio 2025.

VILLAS BÔAS, Larissa dos Santos. A locação de curta temporada por aplicativo nos condomínios edifícios. Migalhas, 6 dez. 2023. Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/coluna/reforma-do-codigo-civil/415384/a-locacao-de-curta-temporada-por-aplicativo-nos-condominios-edilicios>. Acesso em: 5 maio 2025.

ZANETTI, Matheus de Barros. Locação por aplicativos ou plataformas de intermediação: a compreensão da atividade nos condomínios edifícios. Jusbrasil, 30 jan. 2024. Disponível em: <https://www.jusbrasil.com.br/artigos/locacao-por-aplicativos-ou-plataformas-de-intermediacao-a-compreensao-da-atividade-nos-condominios-edilicios/1748155527>. Acesso em: 5 maio 2025.