

LIMITAÇÕES CONDOMINIAIS E O DIREITO DE PROPRIEDADE: O CASO AIRBNB

CONDOMINIUM RESTRICTIONS AND PROPERTY RIGHTS: THE “AIRBNB” CASE

Dandara dos Santos Barros Passos Dias

Mestranda em Direito Econômico e Desenvolvimento pelo Instituto Brasileiro de Ensino, Desenvolvimento e Pesquisa – IDP.

Procuradora do Distrito Federal – PGDF.

dandpassos2509@hotmail.com

<http://lattes.cnpq.br/9991908449379472>

<https://orcid.org/0009-0002-2774-6550>

Thiago de Castro Novaes Leal

Mestre em Direito pelo Instituto Brasileiro de Ensino, Desenvolvimento e Pesquisa.

Procurador do Distrito Federal – PGDF.

thiagoleal12@gmail.com

<http://lattes.cnpq.br/4454566573877906>

<https://orcid.org/0009-0009-9755-0116>

Brenda Janina Falcão Gomes

Mestra em Direito Econômico e Desenvolvimento pelo Instituto Brasileiro de Ensino, Desenvolvimento e Pesquisa – IDP.

Procuradora do Distrito Federal – PGDF.

falcao.brenda@gmail.com

<http://lattes.cnpq.br/0703569582280588>

<https://orcid.org/0009-0006-0002-3116>

RESUMO

O presente artigo analisa os desafios jurídicos decorrentes da locação de curta duração por meio de plataformas digitais, como o Airbnb, no contexto condominial brasileiro. A partir da perspectiva do direito civil-constitucional, discute-se a relação entre o direito de propriedade e os limites definidos pela convenção condominial, especialmente diante do princípio da função social da propriedade. Objetivo: o objetivo central do trabalho é examinar a possibilidade de restrição da locação de curta duração por meio de convenção condominial. Especificamente, busca-se identificar os fundamentos constitucionais e civis que sustentam a compatibilização entre propriedade privada e interesse coletivo; analisar a jurisprudência e o posicionamento do Superior Tribunal de Justiça a respeito da matéria; avaliar a legitimidade e os limites das normas condominiais aplicáveis; e propor alternativas regulatórias que reforcem a segurança jurídica e a convivência pacífica nos condomínios. Método: para tanto, adota-se uma metodologia baseada na análise de jurisprudência, com destaque para decisões do Superior Tribunal de Justiça. Conclusão: o estudo conclui que, não obstante o direito de propriedade assegure ao titular amplas faculdades sobre o bem, tais prerrogativas não são absolutas quando exercidas no contexto condominial. A convivência coletiva impõe limites legítimos, os quais podem ser formalizados na convenção ou no regimento interno, desde que respeitados os princípios constitucionais da razoabilidade e da proporcionalidade. Propõe-se, ainda, que tais regras sejam aprimoradas por meio do regimento interno, para garantir flexibilidade e segurança jurídica. A pesquisa demonstra que o direito civil-constitucional oferece instrumentos teóricos e práticos adequados à solução de conflitos emergentes da economia compartilhada, sem comprometer a função social da propriedade, de forma a conciliar a autonomia privada com os interesses da coletividade.

» PALAVRAS-CHAVE: PROPRIEDADE. CONDOMÍNIO. FUNÇÃO SOCIAL. LOCAÇÃO. AIRBNB.

ABSTRACT

This article examines the legal challenges arising from short-term rentals through digital platforms such as Airbnb within the context of Brazilian residential condominiums. From the perspective of Constitutional Civil Law, it discusses the relationship between the right to property and the limits established by condominium conventions, particularly in light of the principle of the social function of property. Objective: the central objective is to analyze whether short-term rentals can be lawfully restricted through condominium regulations. Specifically, the study aims to identify the constitutional and civil foundations that support the balance between private property and collective interests, examine the jurisprudence of the STJ on the subject, evaluate the legitimacy and limits of condominium rules and propose regulatory alternatives that reinforce legal certainty and promote harmonious coexistence within condominiums. Method: the study adopts a methodology grounded in jurisprudential analysis, with emphasis on decisions from the Brazilian Superior Court of Justice. Result: the findings indicate that, although property rights grant the owner broad powers over their asset, these rights are not absolute in the condominium setting. Collective living naturally imposes legitimate limitations, which may be formalized through the convention or internal regulations, as long as they comply with constitutional principles of reasonableness and proportionality. The article further suggests that such rules may be better structured through internal regulations to ensure flexibility and legal certainty. The research shows that Constitutional Civil Law provides both theoretical and practical tools suitable for resolving conflicts emerging from the shared economy, without undermining the social function of property, thereby harmonizing private autonomy with collective interests.

» **KEYWORDS:** PROPERTY. CONDOMINIUM. SOCIAL FUNCTION. LEASING. AIRBNB.

Artigo recebido em 15/4/2025, aprovado em 30/9/2025 e publicado em 19/12/2025.

INTRODUÇÃO

A Constituição Federal de 1988 (CF/1988) desempenhou papel transformador no ordenamento jurídico brasileiro, estabelecendo uma relação mais próxima entre o direito civil e os valores fundamentais do texto constitucional.

Nesse contexto, o denominado direito civil-constitucional refletiu em diversos institutos do direito privado, como o direito de propriedade. Assim, surge uma abordagem interpretativa que atribui novas finalidades às normas civis, considerando os valores constitucionais e as demandas sociais.

No caso do direito de propriedade, há previsão constitucional expressa quanto à necessidade de atendimento à função social da propriedade, princípio que, por vezes, é interpretado de forma divergente pela doutrina e pela jurisprudência. Ademais, no caso do direito civil-constitucional é necessária a “releitura do Código Civil e das leis especiais – isto é, da normativa do Direito Civil – à luz da Constituição” (Perlingieri, 2007).

Ainda nesse sentido, destaca-se que o direito civil-constitucional impõe a análise da situação concreta à luz dos princípios constitucionais, inclusive os da razoabilidade e da proporcionalidade, de modo a assegurar os direitos fundamentais concretizados (Ribeiro, 2020).

Nesse cenário, o presente estudo tem como objetivo central analisar a possibilidade de restrição da locação de curta duração, por meio de convenção condominial, no contexto das plataformas digitais de intermediação, como o Airbnb. De forma mais específica, busca-se: (i) examinar os fundamentos constitucionais e civis que orientam a compatibilização entre o direito de propriedade e os interesses coletivos; (ii) avaliar como a função social da propriedade se projeta nas relações condominiais; (iii) analisar a jurisprudência recente do Superior Tribunal de Justiça – STJ sobre o tema; e (iv) propor parâmetros regulatórios que promovam segurança jurídica e equilíbrio entre autonomia privada e convivência coletiva.

Para alcançar tais objetivos, a pesquisa adota metodologia jurídico-dogmática com ênfase em análise jurisprudencial, tendo como foco decisões paradigmáticas do STJ, especialmente os Re-

cursos Especiais 1.819.075/RS e 1.884.483/PR. Além disso, utiliza-se da metodologia documental, especialmente de contribuições do direito civil-constitucional, a fim de construir uma interpretação sistemática do ordenamento jurídico que seja adequada aos conflitos gerados pela economia compartilhada no âmbito condominial.

No ambiente condominial, essas mudanças são particularmente relevantes. A convenção de condomínio, que rege as relações entre condôminos, é um microssistema das tensões entre a autonomia individual e o interesse coletivo. No entanto, a funcionalização da propriedade impõe limites ao exercício de direitos individuais, especialmente quando em conflito com a harmonia, o sossego e a segurança da coletividade.

Nesse sentido, como destacado por Luís Roberto Barroso (2023), os direitos subjetivos não são absolutos, devendo ser analisados à luz da efetividade e da harmonização do sistema jurídico constitucional. A exploração de imóveis em condomínios residenciais, por meio de plataformas digitais como o Airbnb, tornou-se um exemplo desse tipo de conflito.

De um lado, há o direito à exploração econômica da propriedade em sua integralidade: gozar, usar, fruir e dispor; de outro, o impacto negativo que a alta rotatividade de moradores pode causar no ambiente condominial. Essa questão foi amplamente discutida no âmbito do STJ, que reconheceu, no REsp 1.819.075-RS (Brasil, 2021a) e no REsp 1.884.483-PR (Brasil, 2021b), a legitimidade de restrições condominiais à locação de curta duração, considerando a função social da propriedade e a preservação dos interesses coletivos.

O presente artigo analisa essa problemática à luz do direito civil-constitucional. Pretende-se avaliar como a funcionalização da propriedade e a despatrimonialização do direito civil influenciam a interpretação das limitações condominiais, oferecendo soluções que conciliem autonomia privada e interesse coletivo. A discussão é especialmente relevante no atual contexto social, em que novas formas de exploração da propriedade desafiam os limites tradicionais do direito privado, bem como o conflito entre a propriedade privada vista sob a ótica individual e coletiva.

1 O DIREITO DE PROPRIEDADE E AS LIMITAÇÕES CONDOMINIAIS

Consoante preconiza o art. 5º, *caput*, XXII e XXIII, da CF/1988, garante-se aos brasileiros e aos estrangeiros residentes no País a inviolabilidade do direito à propriedade, o qual deverá atender à sua função social (Brasil, 1988).

Trata-se de direito individual fundamental e, portanto, insuscetível de deliberação com o intuito de aboli-lo por meio de emenda constitucional, por se tratar de cláusula pétrea (art. 60, § 4º, IV, da CF/1988).

Ainda no âmbito constitucional, os arts. 182, § 2º, e 186 disciplinam requisitos específicos para cumprimento da função social da propriedade urbana e rural, respectivamente, e os incisos II

e III do art. 170 dispõem que a propriedade privada e a função social da propriedade consubstanciam princípios da ordem econômica (Brasil, 1988).

Já na seara infraconstitucional, rezam os arts. 1.228 e 2.035 do Código Civil (Brasil, 2002):

Art. 1.228. O proprietário tem a faculdade de usar, gozar e dispor da coisa, e o direito de reavê-la do poder de quem quer que injustamente a possua ou detenha.

§ 1º O direito de propriedade deve ser exercido em consonância com as suas finalidades econômicas e sociais e de modo que sejam preservados, de conformidade com o estabelecido em lei especial, a flora, a fauna, as belezas naturais, o equilíbrio ecológico e o patrimônio histórico e artístico, bem como evitada a poluição do ar e das águas.

Art. 2.035. A validade dos negócios e demais atos jurídicos, constituídos antes da entrada em vigor deste Código, obedece ao disposto nas leis anteriores, referidas no art. 2.045, mas os seus efeitos, produzidos após a vigência deste Código, aos preceitos dele se subordinam, salvo se houver sido prevista pelas partes determinada forma de execução.

Parágrafo único. Nenhuma convenção prevalecerá se contrariar preceitos de ordem pública, tais como os estabelecidos por este Código para assegurar a função social da propriedade e dos contratos.

Do arcabouço delineado, extrai-se que, se, de um lado, o ordenamento jurídico resguarda a propriedade aos indivíduos, por outro, limita-a, condicionando o exercício das faculdades que lhe são inerentes ao bem-estar social e à ordem econômica.

Destarte, houve evolução histórica e jurídica para superar a concepção tradicional da propriedade fulcrada em um viés patrimonialista e absoluto, tendo em vista que se objetiva, com tessitura constitucional, equilibrar a liberdade individual e o interesse coletivo, promovendo-se a justiça social (Sarlet; Marinoni; Mitidiero, 2022).

É relevante observar que os dispositivos do Código Civil de 2002, mencionados alhures, não encontram correspondência no revogado Código Civil de 1916. Depreende-se, pois, que a previsão constitucional influenciou, ao fim e ao cabo, a nova disposição do instituto no estatuto, assim como de outros temas antes compreendidos apenas sob a ótica civilista, privilegiando “os valores não patrimoniais e, em particular, a dignidade da pessoa humana, o desenvolvimento da sua personalidade, os direitos sociais e a justiça distributiva, para cujo atendimento deve se voltar a iniciativa econômica privada e as situações jurídicas patrimoniais” (Tepedino, 2004, p. 22).

Quanto ao ponto, o ministro Luiz Edson Fachin, em sua obra *Teoria Crítica do Direito Civil* (Fachin, 2012), leciona:

Quanto à apropriação, o sentido clássico da titularidade perpétua e exclusiva, hoje está sob interrogação. Quando o artigo 1.228 do CCB dispõe que o proprietário tem o direito de dispor, de fruir e de utilizar, a legislação e jurisprudência posteriores vão dizer que tem o direito de dispor nos limites da lei, sendo que esta, por sua vez, se submete a um outro princípio que gerou uma funcionalização desses direitos. Essa funcionalização, portanto, é uma operação de redução da amplitude dos poderes do titular privado. Quando a Constituição prevê que na ordem econômica um dos princípios básicos é a função social, o legislador constituinte funcionaliza a ordem econômica. E quem funcionaliza, limita, porque lhe dá uma direção, como vem no CCB.

Nesse sentido, Ingo Wolfgang Sarlet entende que “a propriedade deve ser compreendida como uma posição jurídica funcionalizada, em que o proprietário assume, além de direitos, deveres jurídicos perante a coletividade” (Sarlet, 2005).

Assim, vê-se o fenômeno denominado pela doutrina como despatrimonialização do direito civil, que consiste, consoante entendimento de Carmen Lúcia Silveira Ramos, na funcionalização do sistema econômico, para direcionar a produção em observância à dignidade da pessoa humana e ao meio ambiente, não se tratando, portanto, de exclusão da substância patrimonial do direito (Ramos, 1998, p. 6).

Na mesma perspectiva, no tocante ao âmbito dos condomínios, a observância à função social da propriedade possui o escopo, precípua mente, de harmonizar interesses privados, mormente no tocante ao uso, gozo e fruição da unidade autônoma de cada condômino, e coletivos, substancialmente no que toca às áreas comuns, refletindo-se, por conseguinte, em questões como a preservação do ambiente e a promoção da convivência harmônica e sustentável.

Assim, pode-se entender que a inobservância a exigências ambientais e urbanísticas, a alteração da fachada do edifício sem autorização e a ocupação indevida de áreas de lazer são exemplos que violam a função social da propriedade no âmbito condominial.

Logo, é necessário o estabelecimento de regime jurídico que contemple a interdependência entre as partes envolvidas, como se observa do teor dos arts. 1.331 e seguintes do Código Civil (Brasil, 2002), bem como da Lei 4.591/1964 (Brasil, 1964), no que for aplicável ao caso de condomínios edilícios.

Nos condomínios, a organização condominial envolve o uso de espaços comuns e a administração compartilhada de recursos, o que se dá, geralmente e de forma detalhada, por meio de convenção, que vincula todos os condôminos após aprovação em assembleia, ainda que sem registro, conforme dispõe o art. 1.333 do Código Civil (Brasil, 2002) e a Súmula 260 do STJ (Brasil, 2001, p. 189).

Nas palavras de Arnaldo Rizzato (Rizzato, 2014, p. 92):

A convenção constitui a lei interna do condomínio, que é adotada para reger as relações de convivência dos condôminos, de uso das áreas exclusivas e comuns, e de conduta individual dos moradores, com a discriminação dos direitos e das obrigações a que todos ficam sujeitos, mas especificamente é o ato normativo interno do microssistema do condomínio aprovado pela vontade dos condôminos, em assembleia, destinando-se a regular as relações entre os condôminos, mas estendendo-se a sua aplicação a terceiros que frequentarem o prédio ou forem ocupantes de unidades.

Na mesma linha, o entendimento do STJ (Brasil, 2015):

(...) 1. A convenção de condomínio é o ato-regra, de natureza institucional, que disciplina as relações internas entre os coproprietários, estipulando os direitos e deveres de uns para com os outros, e cuja força cogente alcança não apenas os que a subscreveram mas também todos aqueles que futuramente ingressem no condomínio, quer na condição de adquirente ou promissário comprador, quer na de locatário, impondo restrições à liberdade de ação de cada um em benefício da coletividade; e estabelece regras proibitivas e imperativas, a que todos se sujeitam, inclusive a própria Assembleia, salvo a esta a faculdade de alterar o mencionado estatuto regularmente, ou seja, pelo quorum de 2/3 dos condôminos presentes (art. 1.351 do CC). (...)

O Código Civil enumera conteúdo mínimo da convenção, como a discriminação e a individualização das unidades de propriedade exclusiva, a determinação da fração ideal atribuída a cada unidade, a finalidade das unidades, a quota proporcional e o modo de pagamento das contribuições

dos condôminos, a forma de administração, o funcionamento das assembleias, o regime sancionatório dos condôminos e o regimento interno, nos termos dos arts. 1.332 e 1.334 (Brasil, 2002).

A par de tal quadro, vê-se que a assembleia, em expressão da autonomia da vontade dos condôminos, pode aprovar convenção sobre extenso leque de temas para reger a administração e a convivência do condomínio, mas, por óbvio, não pode violar a lei ou a CF/1988, o que se pode extrair, também, do teor do parágrafo único do art. 2.035 do Código Civil. Sobre o assunto (Pereira, 2017, p. 186):

A Convenção de Condomínio, como direito estatutário da comunidade (Gurvitch) ou direito corporativo (Planiol, Ripert et Boulanger), contém precipuamente as disposições que condizem com o particular interesse dos condôminos, que têm liberdade de estipular o que melhor lhes convenha, desde que não transponha as disposições imperativas ou proibitivas da lei. Se eventualmente alguma disposição ofender um mandamento legal, não obriga, nem pode gerar consequências (Marcelo Andreolli). Como, entretanto, uma vez aprovada, adquire força obrigatória, cabe ao interessado em que não prevaleça a norma contraveniente à lei prover a sua invalidação pela via judicial.

A título exemplificativo de demandas apreciadas pelo Poder Judiciário, o STJ reputou ilícita a disposição condominial que proíbe o condômino inadimplente do uso de áreas comuns do edifício, consignando que o próprio Código Civil estabelece meios específicos como forma coercitiva para tanto (Brasil, 2019). Do mesmo modo, a Corte Cidadã considerou desarrazoada a convenção condominial que proíbe, de forma ampla e genérica, a criação e a guarda de animais de quaisquer espécies (Brasil, 2019).

2 DIREITO CIVIL-CONSTITUCIONAL: PROPRIEDADE, LOCAÇÃO DE CURTA DURAÇÃO (AIRBNB) E CONDOMÍNIO

O direito civil-constitucional consolida uma perspectiva integradora entre os princípios fundamentais da CF/1988 e os institutos tradicionais do direito civil. Essa abordagem busca superar o viés patrimonialista, conferindo novas finalidades aos direitos subjetivos e promovendo a harmonização entre os interesses individuais e coletivos (despatrimonialização) (Perlingieri, 2007).

Um dos exemplos clássicos que pode ser citado é a função social da propriedade, prevista no art. 5º, inciso XXIII, da CF/1988 (Brasil, 1988).

Tal releitura do direito de propriedade revela que esse deve ser visto sob a ótica não apenas do titular, mas também da coletividade (Mendes; Branco, 2024). Esse conceito, fundamental para a construção de uma sociedade equilibrada, permeia todas as formas de propriedade, incluindo a condominial.

O direito civil, em especial o direito de propriedade, deve ser interpretado não de forma literal, mas sim “confrontado com o inteiro ordenamento, em dialética com os fatos históricos concretos, com as relações individuais e sociais” (Perlingieri, 2007).

Nesse sentido, em um condomínio edilício, os interesses individuais dos condôminos coexistem com as demandas coletivas da comunidade. A convenção de condomínio, como norma interna, organiza essas relações, estabelecendo direitos e deveres para os condôminos e delimitando o uso das unidades autônomas e das áreas comuns. A crescente popularidade das plataformas digitais de locação, como o Airbnb, impõe novos desafios à releitura e à aplicabilidade do direito de propriedade.

A locação de curta duração, caracterizada pela alta rotatividade de pessoas, pode entrar em conflito com suposto interesse coletivo previsto na convenção de condomínio. Esse conflito levanta importantes questões sobre os limites do direito de propriedade e a aplicação da função social no âmbito condominial (Machado; Chaves; Holanda, 2024).

A convenção de condomínio desempenha papel crucial nesse contexto. Como instrumento normativo, é capaz de regular o uso das unidades autônomas, preservando a finalidade do condomínio e garantindo a convivência pacífica entre os condôminos. No entanto, a autonomia dos condôminos para estabelecer regras não é irrestrita, pois deve respeitar os princípios constitucionais, especialmente o da função social da propriedade.

Em face do conflito entre direito de propriedade sob o viés individual (usar, gozar e fruir do bem como entender) e sob o viés coletivo (função social da propriedade), outro aspecto relevante é a possibilidade de modificação da convenção de condomínio. Com o quórum qualificado previsto no art. 1.351 do Código Civil (Brasil, 2002), os condôminos podem deliberar sobre alterações na destinação das unidades autônomas, como a permissão para locações de curta duração. Essa flexibilidade permite que o condomínio se adapte às novas demandas sociais e econômicas, mantendo o equilíbrio entre os interesses individuais e os coletivos.

Ademais, análises recentes de direito condominial têm destacado a lacuna normativa e a falta de pacificação judicial como elementos que geram insegurança jurídica para condôminos e gestores. Constatata-se que o art. 1.331 do Código Civil não contempla expressamente a locação de curta duração, e que essa omissão tem gerado interpretações divergentes, exigindo soluções pautadas no direito intertemporal e na interpretação sistemática (Santos; Vasconcelos Junior; Uchôa, 2025).

No âmbito do direito civil-constitucional, há de se analisar o direito da propriedade e a convenção condominial diante da necessidade de compatibilizar a exploração econômica das unidades com os princípios de convivência pacífica e responsabilidade social, o que exige uma interpretação sistêmica do ordenamento jurídico (Fachin, 2012).

Por fim, a abordagem do direito civil-constitucional permite interpretar eventuais limitações condominiais de forma integrada aos valores constitucionais, a fim de apresentar efetividade ao direito fundamental de propriedade de forma individual e coletiva (Paiva, 2019).

No caso específico das locações por plataformas digitais, a discussão sobre a função social da propriedade ganha relevância adicional. A alta rotatividade de moradores pode trazer benefícios econômicos para o proprietário, mas também gera impactos negativos na dinâmica condominial. Por isso, é fundamental que as regras estabelecidas pela convenção de condomínio sejam respeitadas, garantindo que o uso das unidades esteja alinhado com os objetivos da coletividade.

Nesse exato sentido, serão analisados, nos próximos capítulos, o direito de propriedade e as limitações condominiais, bem como os julgados REsp 1.819.075-RS (Brasil, 2021a) e REsp 1.884.483-PR (Brasil, 2021b), este último responsável por examinar o referido conflito de direitos.

3 O SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA E O CASO AIRBNB

Em diversos julgados, o STJ tem se posicionado sobre a possibilidade de restrição à locação de curta duração nos condomínios residenciais, buscando conciliar os direitos individuais dos proprietários com os interesses coletivos dos outros condôminos.

Nesse cenário, o STJ firmou precedentes importantes sobre a matéria. No Resp 1.819.075/RS, a Corte reconheceu a validade da cláusula da convenção condominial que proibia a locação de apartamentos por temporada, inclusive por plataformas digitais como o Airbnb. O entendimento foi de que a alta rotatividade de pessoas pode gerar perturbação do sossego e da segurança dos demais condôminos, além de comprometer a finalidade residencial do condomínio (Brasil, 2021a).

Ainda segundo o acórdão, essa atividade configura contrato atípico de hospedagem, o que afrontaria a finalidade residencial do condomínio. Dessa forma, o STJ reforçou que o direito individual de propriedade deve ser exercido em conformidade com a função social e as limitações legais estabelecidas para o condomínio edilício.

Nesse sentido, o STJ reconheceu que o aluguel de curto prazo (como o realizado por meio da plataforma Airbnb) não possui previsão na legislação reguladora no Brasil, tampouco se confunde com espécies tradicionais de locação, regidas pela Lei 8.245/1991 (Brasil, 1991), nem mesmo com a modalidade mais recente, genericamente denominada aluguel por temporada, prevista no art. 48 da referida lei.

Assim, em interpretação sistemática do ordenamento jurídico constitucional e civil, o tribunal entendeu que o direito de propriedade, sob seu aspecto individual (usar, gozar e dispor livremente do seu bem imóvel, nos termos dos arts. 1.228 e 1.335 do Código Civil), deve harmonizar-se com o direito sob o seu viés coletivo (função social da propriedade e condomínio) em prol da segurança, do sossego e da saúde das demais múltiplas propriedades abrangidas no condomínio. Nesses termos:

(...) 4. Embora aparentemente lícita, essa peculiar recente forma de hospedagem não encontra, ainda, clara definição doutrinária, nem tem legislação reguladora no Brasil, e, registre-se, não se confunde com aquelas espécies tradicionais de locação, regidas pela Lei 8.245/91, nem mesmo com aquela menos antiga, genericamente denominada de aluguel por temporada (art. 48 da Lei de Locações).

5. Diferentemente do caso sob exame, a locação por temporada não prevê aluguel informal e fracionado de quartos existentes num imóvel para hospedagem de distintas pessoas estranhas entre si, mas sim a locação plena e formalizada de imóvel adequado a servir de residência temporária para determinado locatário e, por óbvio, seus familiares ou amigos, por prazo não superior a noventa dias.

6. Tampouco a nova modalidade de hospedagem se enquadra dentre os usuais tipos de hospedagem ofertados, de modo formal e profissionalizado, por hotéis, pousadas, hospedarias, motéis e outros estabelecimentos da rede tradicional provisora de alojamento, conforto e variados serviços à clientela, regida pela Lei 11.771/2008.

7. O direito de o proprietário condômino usar, gozar e dispor livremente do seu bem imóvel, nos termos dos arts. 1.228 e 1.335 do Código Civil de 2002 e 19 da Lei 4.591/64, deve harmonizar-se com os direitos relativos à segurança, ao sossego e à saúde das demais múltiplas propriedades abrangidas no Condomínio, de acordo com as razoáveis limitações aprovadas pela maioria de condôminos, pois são limitações concernentes à natureza da propriedade privada em regime de condomínio edilício.

8. O Código Civil, em seus arts. 1.333 e 1.334, concede autonomia e força normativa à convenção de condomínio regularmente aprovada e registrada no Cartório de Registro de Imóveis competente. Portanto, existindo na Convenção de Condomínio regra impondo destino residencial, mostra-se indevido o uso de unidades particulares que, por sua natureza, implique o desvirtuamento daquela finalidade (CC/2002, arts. 1.332, III, e 1.336, IV).

9. Não obstante, ressalva-se a possibilidade de os próprios condôminos de um condomínio edilício de fim residencial deliberarem em assembleia, por maioria qualificada (de dois terços das frações ideais), permitir a utilização das unidades condominiais para fins de hospedagem atípica, por intermédio de plataformas digitais ou outra modalidade de oferta, ampliando o uso para além do estritamente residencial e, posteriormente, quando, incorporarem essa modificação à Convenção do Condomínio.

10. Recurso especial desprovido.

(REsp n. 1.819.075/RS, relator Ministro Luis Felipe Salomão, relator para acórdão Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 20/4/2021, DJe de 27/5/2021) (Brasil, 2021a).

Assim, o tribunal entendeu que a convenção do condomínio pode vedar a utilização de unidades condominiais para fins de Airbnb.

Ademais, no Resp 1.884.483/PR (Brasil, 2021b), o STJ reafirmou seu entendimento anterior, destacando que a convenção condominial, como instrumento de gestão do condomínio, tem legitimidade para estabelecer as regras de uso das unidades autônomas, desde que respeitados os direitos individuais e os limites legais.

Para Netto (2022), as referidas decisões reconheceram a legitimidade de a convenção condominial vedar a utilização das unidades para fins de hospedagem atípica, de forma que a restrição não afronta o direito de propriedade, mas traduz a aplicação prática da função social, assegurando que a destinação exclusivamente residencial do condomínio seja preservada.

Nesse sentido, ao estabelecer tais restrições, o condomínio exerce sua autonomia privada de forma legítima, com fundamento no art. 1.336, IV, do Código Civil, que impõe ao condômino o dever de usar sua unidade de forma que respeite a finalidade residencial e os direitos dos demais condôminos (Brasil, 2021b).

Por essa razão, o STJ entendeu que não há que se falar em violação ao direito de propriedade, uma vez que a proibição visa preservar a função social do condomínio. Essa interpretação está alinhada com o entendimento de que o condomínio edilício possui peculiaridades que demandam regulamentação específica para garantir uma convivência harmônica.

4 PARÂMETROS DE SOLUÇÕES E PROPOSTAS REGULATÓRIAS

A locação de curta duração é fomentada pela economia compartilhada e apresenta benefícios como a geração de renda para os proprietários e o fomento ao turismo. Entretanto, é importante garantir que essa atividade seja exercida de maneira responsável, à procura do equilíbrio entre os direitos individuais de propriedade e os interesses coletivos dos demais condôminos.

Em vista disso, na análise de conflitos entre o direito individual de propriedade e os interesses coletivos em condomínios, é fundamental a aplicação dos princípios da razoabilidade e da proporcionalidade. Esses princípios garantem que as restrições à locação de curta duração sejam adequadas e proporcionais, procurando o equilíbrio dos interesses em questão e evitando medidas excessivas ou desnecessárias.

Nesse sentido, é preciso buscar soluções viáveis à harmonização dos dois interesses. Uma delas é a regulamentação do uso das plataformas digitais, como o Airbnb. Regulamentar os termos de cadastramento dos imóveis, o pagamento das taxas e a comunicação entre os proprietários, os hóspedes e a administração do condomínio pode servir para promover a transparência e a segurança.

Além disso, estabelecer limites para a quantidade de locações por unidade autônoma pode ser uma possível solução para prevenir grande rotatividade de moradores, o que diminuiria os impactos negativos sobre ambiente condominial, como os problemas com a segurança e a perturbação do sossego.

Por isso, a implementação de possíveis soluções regulatórias deve partir do respeito aos princípios da proporcionalidade e da razoabilidade, bem como da participação ativa dos condôminos na elaboração das normas internas.

Ainda no contexto das locações por plataformas digitais, como o Airbnb, a regulação condominial não precisa limitar-se exclusivamente à convenção de condomínio. Embora esta detenha maior hierarquia normativa interna e requeira quórum qualificado (dois terços dos condôminos, nos termos do art. 1.351 do Código Civil), é possível sugerir que aspectos operacionais da locação de curta duração sejam disciplinados também pelo regimento interno, conforme autorizado pelo art. 1.334, § 1º, do Código Civil.

Conforme observa Caio Mário da Silva Pereira, “o regimento interno é o regramento disciplinar do condomínio, devendo orientar o comportamento dos condôminos e demais ocupantes, no que diz respeito à boa convivência e uso adequado das áreas comuns” (Pereira, 2010).

Cumpre destacar, em relação ao Anteprojeto de Reforma do Código Civil, a proposta de inclusão, no art. 1.336, § 1º, de dispositivo que veda, nos condomínios residenciais, o uso das unidades para “hospedagem atípica”, salvo quando expressamente autorizado pela convenção ou por deliberação assemblear qualificada.

Conforme observa Pedro Ricardo e Serpa, tal redação inverte a lógica que deveria orientar o direito civil-constitucional, pautado pelo princípio da liberdade. Nessa perspectiva, a hospedagem atípica deveria ser presumida como expressão legítima do direito de propriedade, cabendo à convenção condominial, se for o caso, restringir o seu exercício mediante regra específica.

Assim, a proposta legislativa, ao estabelecer a vedação como regra geral e a permissão como exceção dependente de autorização convencional, compromete a coerência sistemática e subverte a centralidade da autonomia privada no âmbito condominial (Serpa, 2024).

Ao invés de impor vedação absoluta à locação por temporada na convenção — o que exigiria quórum qualificado e maior rigidez —, os condôminos podem optar por disciplinar critérios operacionais no regimento, tais como: necessidade de cadastramento prévio dos hóspedes, comunicação obrigatória à administração, restrições de horários de *check-in* e *check-out*, limitação do número de locações mensais, entre outros.

Em face das considerações alinhadas, a estratégia normativa que combina convenção e regimento interno oferece maior maleabilidade regulatória, sem afastar o dever de observância aos princípios da razoabilidade e da proporcionalidade. Trata-se de um caminho legítimo, eficaz e juridicamente viável para adaptar os condomínios à nova realidade das plataformas digitais, preservando a harmonia e a função social da propriedade sem eliminar, *a priori*, a possibilidade de locações de curta duração.

CONCLUSÃO

A locação de curta duração, impulsionada pela economia compartilhada e por plataformas digitais como o Airbnb, apresenta benefícios como a geração de renda aos proprietários e o incremento ao turismo. Todavia, para que essa atividade seja desenvolvida, deve-se assegurar que os direitos individuais de propriedade sejam exercidos em equilíbrio com os interesses coletivos dos demais condôminos.

O presente artigo se debruçou na análise das consequências dessas locações temporárias para os condomínios residenciais à luz do direito civil-constitucional, enfatizando a aplicação dos princípios da razoabilidade, da proporcionalidade e da função social da propriedade.

Verificou-se que o direito civil-constitucional, quando realiza a fusão dos valores constitucionais em seus institutos, apresenta uma gama de instrumentos para tratar a problemática e os desafios contemporâneos, como é o caso do fenômeno das locações por plataformas digitais.

Nesse contexto, conforme já aludido, o crescente uso das plataformas digitais para locações de curto prazo tem gerado conflitos em condomínios residenciais, colocando em xeque os modelos tradicionais de convivência condominial, especialmente no que diz respeito à segurança, ao sossego e à harmonização da vida coletiva entre os diversos condôminos.

Em vista disso, a partir da análise jurisprudencial, especialmente dos julgados do STJ nos REsp 1.819.075/RS e REsp 1.884.483/PR, conclui-se que o direito de propriedade não é absoluto e deve ser exercido em conformidade com a função social e os limites estabelecidos pela convenção condominial. A Corte reconheceu a legalidade das cláusulas de convenções de condomínio que vedam a utilização das unidades autônomas para locações de curta duração, com o objetivo de preservar o caráter residencial do condomínio e atender aos interesses coletivos.

Assim, deve o direito de propriedade ser verificado sob o viés individual, bem como sob o viés coletivo (função social da propriedade e condomínio).

Ademais, o presente artigo apresentou propostas de solução regulatória que procuram a conciliação entre os direitos individuais e coletivos, como o estabelecimento de normas claras nas convenções condominiais, a regulamentação do uso de plataformas digitais e a limitação da quantidade de locações por unidade. Essas medidas devem ser implementadas de forma proporcional e razoável e podem contribuir para uma convivência em harmonia.

A solução dos conflitos advindos da locação de curta duração em condomínios não reside na negação do direito de propriedade, mas sim na sua interpretação conforme os valores constitucionais, garantindo segurança jurídica, justiça social e efetividade normativa.

Conclui-se, assim, que o direito civil-constitucional, com sua perspectiva integradora entre os princípios constitucionais e os institutos do direito civil, constitui uma alternativa para a resolução dessas questões. Aliada a isso, está a aplicação dos princípios da razoabilidade e da proporcionalidade, os quais têm auxiliado na solução de conflitos entre direitos privados e coletivos, promovendo a busca por uma convivência harmoniosa entre os condôminos.

REFERÊNCIAS

- BARROSO, Luís Roberto. **Curso de direito constitucional contemporâneo**: os conceitos fundamentais e a construção do novo modelo. 11. ed. São Paulo: Saraiva Jur, 2023. 808 p.
- BRASIL. CONSTITUIÇÃO DA REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL DE 1988. **Diário Oficial da União**, Brasília, DF, 1988. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Constituicao/Constituicao.htm. Acesso em: 21 mar. 2025.
- BRASIL. LEI Nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964. Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias. **Diário Oficial da União**, Brasília, DF, 1964. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l4591.htm. Acesso em: 21 mar. 2025.
- BRASIL. LEI Nº 8.245, de 18 de outubro de 1991. Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes. **Diário Oficial da União**, Brasília, DF, 1991. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8245.htm. Acesso em: 21 mar. 2025.
- BRASIL. LEI Nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil. **Diário Oficial da União**, Brasília, DF, 2002. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/L10406.htm. Acesso em: 16 dez. 2024.
- BRASIL. Superior Tribunal de Justiça (4. Turma). RECURSO ESPECIAL Nº 1.177.591 - RJ. Relator: ministro Luis Felipe Salomão, 5 maio 2015. **Diário da Justiça eletrônico**, Brasília, DF, 25 maio 2015. Disponível em: https://scon.stj.jus.br/SCON/GetInteiroTeorDoAcordao?num_registro=201000171339&dt_publicacao=25/05/2015. Acesso em: 19 dez. 2024.
- BRASIL. Superior Tribunal de Justiça (4. Turma). RECURSO ESPECIAL Nº 1.699.022 - SP. Relator: ministro Luis Felipe Salomão, 28 maio 2019. **Diário da Justiça eletrônico**, Brasília, DF, 1º jul. 2019. Disponível em: https://scon.stj.jus.br/SCON/GetInteiroTeorDoAcordao?num_registro=201701868233&dt_publicacao=01/07/2019. Acesso em: 19 dez. 2024.
- BRASIL. Superior Tribunal de Justiça (4. Turma). RECURSO ESPECIAL Nº 1.819.075 - RS. Relator: ministro Luis Felipe Salomão, 20 abr. 2021. **Diário da Justiça eletrônico**, Brasília, DF, 27/5/2021a. Disponível em: https://scon.stj.jus.br/SCON/GetInteiroTeorDoAcordao?num_registro=201900606333&dt_publicacao=27/05/2021. Acesso em: 19 dez. 2024.
- BRASIL. Superior Tribunal de Justiça (3. Turma). RECURSO ESPECIAL Nº 1.884.483 - PR. Relator: ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, 23 nov. 2021. **Diário da Justiça eletrônico**, Brasília, DF, 16/12/2021b. Disponível em: https://scon.stj.jus.br/SCON/GetInteiroTeorDoAcordao?num_registro=202001740396&dt_publicacao=02/02/2022. Acesso em: 19 dez. 2024.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Súmula 260. A convenção de condomínio aprovada, ainda que sem registro, é eficaz para regular as relações entre os condôminos. **Diário da Justiça**, Brasília, DF, 6 fev. 2002. Disponível em: https://www.stj.jus.br/docs_internet/revista/eletronica/stj-revista-sumulas-2011_19_cap-Sumula260.pdf. Acesso em: 19 dez. 2024.

FACHIN, Luiz Edson. **Teoria crítica do direito civil: à luz do novo código civil brasileiro**. 3. ed. rev. e atual. Rio de Janeiro: Renovar, 2012. 403 p.

MACHADO, Joana de Moraes Souza; CHAVES, Ana Beatriz de Sousa; HOLANDA, Francisco Ryan Soares de. Os limites das estipulações na convenção de condomínio: análise do Recurso Especial 1.819.075/RS (aluguel de imóveis em condomínios edilícios via Airbnb). **Revista de Direito Contemporâneo UNIDEP**, Pato Branco, ano 3, n. 1, p. 29-39, jan./jun. 2024. Disponível em: <https://periodicos.unidep.edu.br/rdc-u/article/view/272/148>. Acesso em: 19 dez. 2024.

MENDES, Gilmar Ferreira. BRANCO, Paulo Gustavo Gonet. **Curso de direito constitucional**. 19. ed. São Paulo: Saraiva Jur, 2024. 1800 p.

NETTO, Nelson Rodrigues. Airbnb: hospedagem ou locação? Análise da decisão do STJ. **Revista dos Tribunais**, São Paulo, v. 111, n. 1042, p. 57-72, ago. 2022. Disponível em: <https://www.thomsonreuters.com.br/content/dam/ewp-m/documents/brazil/pt/pdf/other/rt-1042-airbnb-hospedagem-ou-locacao.pdf>. Acesso em: 19 dez. 2024.

PAIVA, Moisés Emidio de. Airbnb e condomínio residencial: natureza jurídica e repercussões. **Revista Direito UNIFACS**, Salvador, n. 231, set. 2019. Disponível em: <https://revistas.unifacs.br/index.php/redu/article/view/6319/3861>. Acesso em: 19 dez. 2024.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Condomínio e incorporações**. 10. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2010.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições de direito civil: volume IV: direitos reais**. 25. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2017.

PERLINGIERI, Pietro. **Perfis do direito civil: introdução ao direito civil constitucional**. Tradução: Maria Cristina De Cicco. 3. ed. Rio de Janeiro: Renovar, 2007. 359 p.

RAMOS, Carmem Lucia Silveira. A constitucionalização do direito privado e a sociedade sem fronteiras. In: FACHIN, Luiz Edson (coord.). **Repensando fundamentos do direito civil brasileiro contemporâneo**. Rio de Janeiro: Renovar, 1998.

RIBEIRO, Raphael Rego Borges. A passagem do direito civil “tradicional” para o direito civil-constitucional: uma revisão de literatura. **Revista Videre**, Dourados, MS, v. 12, n. 25, p. 252-276, set./dez. 2020. Disponível em: <https://ojs.ufgd.edu.br/videre/article/view/11580/6783>. Acesso em: 19 dez. 2024.

RIZZARDO, Arnaldo. **Condomínio edilício e incorporação imobiliária**. 3. ed. rev. e atual. Rio de Janeiro: Forense, 2014.

SANTOS, Andress Amadeus Pinheiro; VASCONCELOS JUNIOR, Valdir Alves de; UCHÔA, Eduardo Brito. Regulação da plataforma Airbnb nas cidades brasileiras. **Revista Brasileira de Filosofia do Direito**, Brasília, v. 10, n. 2, p. 141-153, jan./jul. 2025. Disponível em: <https://www.indexlaw.org/index.php/filosofiadireito/article/view/10865/7410>. Acesso em: 21 mar. 2025.

SARLET, Ingo Wolfgang. Direitos fundamentais e direito privado: algumas considerações em torno da vinculação dos particulares aos direitos fundamentais. **Boletim Científico Escola Superior do Ministério Público da União**, Brasília, n. 16, p. 193-259, jul./set. 2005. Disponível em: <https://escola.mpu.mp.br/publicacoescientificas/index.php/boletim/article/view/201/181>. Acesso em: 21 mar. 2025.

SARLET, Ingo Wolfgang; MARINONI, Luiz Guilherme; MITIDIERO, Daniel. **Curso de direito constitucional**. 11. ed. rev. e atual. São Paulo: Saraiva Jur, 2022. 1589 p.

SERPA, Pedro Ricardo e. O anteprojeto de reforma do código civil e a restrição à cessão de espaço via plataformas digitais. **Revista Jurídica Profissional**, São Paulo, v. 3, n. 2, p. 206-217, 2024. Disponível em: <https://periodicos.fgv.br/rjp/article/view/92236/86474>. Acesso em: 19 dez. 2024.

TEPEDINO, Gustavo. Premissas metodológicas para a constitucionalização do direito civil. In: TEPEDINO, Gustavo. **Temas de direito civil**. 3. ed. rev. e atual. Rio de Janeiro: Renovar, 2004. p. 1-22.