

08/05/2026 12:57:37 - EMPRESAS

BROAD LEGAL: STJ DIZ QUE LOCAÇÃO CURTA VIA AIRBNB DEVE SER AUTORIZADA POR CONVENÇÃO CONDOMINIAL

Por Mariana Ribas

São Paulo, 08/05/2026 - A 2ª seção do Superior Tribunal de Justiça (STJ) entendeu que a locação de imóveis de curta estadia por meio de plataformas digitais, como o Airbnb, devem ser autorizadas pela convenção do condomínio. O julgamento foi realizado nesta quinta-feira, 7, e especialistas avaliam que ele poderá alterar a dinâmica do mercado imobiliário.

Uma proprietária de um imóvel foi impedida de fazer locações de curta temporada em seu condomínio e, após uma disputa judicial, o Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais (TJMG) vedou o tipo de aluguel por entender que sua realização por intermédio de plataformas digitais excluiria seu caráter residencial e que a Convenção do Condomínio vedaria essa prática. Com isso, o caso foi levado ao STJ.

Com um placar apertado de 5 a 4 votos, prevaleceu o entendimento da relatora, ministra Nancy Andrighi. Para ela, a locação de curta estadia através de plataformas digitais, quando há reiterada exploração econômica ou profissionalização do serviço, descaracteriza a destinação residencial do negócio. Por isso, entendeu que deveria ser aprovada por 2/3 dos condôminos, conforme o artigo 1.351 do Código Civil.

Ela pontuou, em seu voto, que a utilização das plataformas digitais intensificou a celebração de contratos atípicos de curta estadia, facilitando a comunicação entre os interessados no negócio, de modo a se tornarem muito comuns e populares. “Como consequência, há uma maior rotatividade de pessoas nos condomínios, o que repercute na vida cotidiana dos demais condôminos, afetando a sua segurança e o seu sossego”, disse. Acompanharam o voto da relatora os ministros Raul Araújo, João Otávio de Noronha, Isabel Gallotti e Daniela Teixeira.

O ministro Antonio Carlos Ferreira divergiu, entendendo que só se pode restringir um direito de propriedade com base em características concretas apuradas caso a caso. “A contratação realizada por intermédio de plataformas digitais não implica por si a transformação da locação do imóvel em atividade comercial”, disse. Ele foi acompanhado pelos ministros Humberto Martins, Ricardo Villas Bôas Cueva e Luís Carlos Gambogi.

A defesa do Airbnb, parte interessada no processo, foi feita pelo advogado José Eduardo Cardozo. Ele afirmou, em sustentação oral, que “o fato de alguém permanecer pouco tempo no imóvel não desfigura a dimensão residencial, que diz isso não sou eu, é a lei”. Ele afirmou que a maior parte das locações firmadas atualmente são por prazo inferior a 90 dias e disse que o Airbnb mobilizou R\$ 100 bilhões dentro do sistema de turismo de 2024. “Se houver uma restrição a isso, a economia brasileira será atingida”, indagou.

Impactos

Rodrigo Forlani Lopes, sócio da área Cível do Machado Associados, avalia que o STJ inaugurou um novo capítulo na discussão sobre os limites do uso da propriedade privada em condomínios residenciais. “Os impactos da decisão tendem a extrapolar os conflitos entre vizinhos e o entendimento pode afetar investidores que adquiriram imóveis voltados exclusivamente à locação de curta duração, alterar a dinâmica do mercado imobiliário em regiões turísticas e ampliar a judicialização envolvendo convenções condominiais antigas, muitas vezes silenciosas sobre o tema”, diz.

Para Regina Céli Martins, advogada do VBD Advogados, a decisão é preocupante por limitar o direito de propriedade. “Na prática, acredita-se, apenas os condomínios mais novos, que já previram tal situação em convenção, é que poderão realizar as locações por curtíssima temporada, ou ainda, condomínios em que 2/3

08/Mai/2026 16:23

dos condôminos alterem a convenção para permitir as locações curtíssimas”, diz.

Um outro aspecto levantando por Michel Schnapp, do Abe Advogados, é que a medida também implica na redução da oferta de locações alternativas, com impacto não apenas aos proprietários que se utilizam dessa modalidade como fonte de renda, mas também ao mercado que atua nesse segmento.

Contato: mariana.ribas@estadao.com