

INSTITUTO DOS ADVOGADOS BRASILEIROS
Comissão De Direito Das Famílias E Sucessões
Comissão De Direito Imobiliário

INDICAÇÃO Nº 75/2026

EMENTA

DIREITO CIVIL. DIREITO CONDOMINIAL. RECURSO ESPECIAL REPETITIVO. RESP Nº 2.272.536/SP. LOCAÇÃO DE UNIDADE AUTÔNOMA POR CURTA TEMPORADA. CONDOMÍNIO EDILÍCIO DE DESTINAÇÃO RESIDENCIAL. DISTINÇÃO ENTRE O USO EVENTUAL PELO PRÓPRIO PROPRIETÁRIO E A EXPLORAÇÃO ECONÔMICA REITERADA E PROFISSIONALIZADA. CONCEITOS DE MORADA, RESIDÊNCIA E DOMICÍLIO. SOSSEGO, SEGURANÇA E SAÚDE DOS CONDÔMINOS. FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE E DIREITO FUNDAMENTAL SOCIAL À MORADIA COMO VETORES HERMENÊUTICOS. REPERCUSSÕES URBANÍSTICAS E AGRAVAMENTO DA CRISE HABITACIONAL. PROPOSTA DE TESE JURÍDICA QUALIFICADA.

PALAVRAS-CHAVE

DIREITO CONDOMINIAL. LOCAÇÃO CURTA TEMPORADA. DESTINAÇÃO RESIDENCIAL. FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE. DIREITO À MORADIA. RECURSO REPETITIVO. AMICUS CURIAE.

I – DA SOLICITAÇÃO

O Instituto dos Advogados Brasileiros solicita parecer sobre a controvérsia delimitada na Proposta de Afetação ao rito dos recursos especiais repetitivos no REsp nº 2.272.536/SP (Processo nº 2024/0364207-5).

A solicitação decorre da Indicação nº 75/2026, subscrita pelo consorte Dr. Pedro Teixeira Pinos Greco, Presidente da Comissão de Direito Civil, Família e Sucessões do IAB. A indicação também foi encaminhada à Comissão de Direito Imobiliário.

Este parecer tem como objetivo subsidiar o ingresso do IAB no feito na qualidade de *amicus curiae*, nos termos do art. 138 do CPC, contribuindo para a formação do precedente qualificado.

Passa-se à análise da controvérsia.

II – DO RELATÓRIO

a) Da origem e da afetação do REsp nº 2.272.536/SP

O processo tem origem em ação de obrigação de fazer, cumulada com pedido de indenização por danos materiais e morais. O AUTOR era locatário de unidade autônoma no Condomínio RÉU. Ele sublocava o imóvel por curta temporada, por meio da plataforma Airbnb, com a ciência do condomínio.

A prática perdurou por cerca de dois anos, sem oposição. O condomínio, por deliberação assemblear tomada com quórum reduzido, vedou a sublocação. O locatário ajuizou ação para anular a assembleia e obter indenização.

O Juízo de primeiro grau julgou a ação parcialmente procedente. Declarou nula a assembleia e condenou o condomínio ao pagamento de indenização. O Tribunal de Justiça de São Paulo manteve a sentença no mérito. Para a Corte paulista, a proibição restringe o direito de propriedade e, por isso, deve constar expressamente da convenção condominial. A mera destinação residencial, ou a

deliberação assemblear sem o quórum de dois terços do art. 1.351 do Código Civil, não bastam para vedar a prática.

O condomínio interpôs recurso especial. Alegou ofensa a diversos dispositivos, entre eles o art. 1.336, IV, do Código Civil. Sustentou que a destinação residencial, por si só, já veda hospedagens atípicas. O recorrido, por sua vez, requereu o reconhecimento de distinção entre o caso concreto e a controvérsia repetitiva.

O Ministro Relator Raul Araújo afastou o pedido de distinção. Em seguida, submeteu à Segunda Seção proposta de afetação do recurso ao rito dos repetitivos, aprovada por unanimidade em 26 de maio de 2026, suspendendo em âmbito nacional todos os processos pendentes sobre a mesma questão jurídica. Ficou delimitada a seguinte controvérsia:

"Definir se a cláusula de destinação residencial prevista em convenção de condomínio é suficiente para impedir a locação de unidades autônomas por curto período, por meio de plataformas digitais, independentemente de proibição expressa."

O Presidente da Comissão Gestora de Precedentes, Jurisprudência e Ações Coletivas do STJ destacou a relevância da matéria apontando a existência de cerca de cinquenta decisões monocráticas e acórdãos sobre o tema, apenas no âmbito do próprio Tribunal. Esse dado evidencia a multiplicidade de processos e a necessidade de uniformização sob o rito dos repetitivos.

b) Da evolução jurisprudencial sobre contratos atípicos de curta estadia

A controvérsia não é nova no Superior Tribunal de Justiça. Destacam-se dois precedentes que estruturam o debate.

No REsp nº 1.819.075/RS (Quarta Turma, Rel. p/ acórdão Min. Raul Araújo, DJe 27/05/2021), discutia-se a locação fracionada de quartos de um mesmo apartamento, a pessoas distintas e sem vínculo entre si. A Turma reconheceu que essa modalidade desvirtua a destinação residencial. Fixou, porém, ressalva

importante: os condôminos podem, por maioria qualificada de dois terços, autorizar a hospedagem atípica em assembleia, com posterior incorporação à convenção. Abaixo a ementa do julgado:

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. 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. OFERTA POR MEIO DE PLATAFORMAS DIGITAIS ESPECIALIZADAS DIVERSAS. HOSPEDAGEM ATÍPICA. USO NÃO RESIDENCIAL DA UNIDADE CONDOMINIAL. ALTA ROTATIVIDADE, COM POTENCIAL AMEAÇA À SEGURANÇA, AO SOSSEGO E À SAÚDE DOS CONDÔMINOS. CONTRARIEDADE À CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO QUE PREVÊ DESTINAÇÃO RESIDENCIAL. RECURSO IMPROVIDO.

1. Os conceitos de domicílio e residência (CC/2002, arts. 70 a 78), centrados na ideia de permanência e habitualidade, não se coadunam com as características de transitoriedade, eventualidade e temporariedade efêmera, presentes na hospedagem, particularmente naqueles moldes anunciados por meio de plataformas digitais de hospedagem.

2. Na hipótese, tem-se um contrato atípico de hospedagem, que se equipara à nova modalidade surgida nos dias atuais, marcados pelos influxos da avançada tecnologia e pelas facilidades de comunicação e acesso proporcionadas pela rede mundial da internet, e que se vem tornando bastante popular, de um lado, como forma de incremento ou complementação de renda de senhorios, e, de outro, de obtenção, por viajantes e outros interessados, de acolhida e abrigo de reduzido custo.

3. Trata-se de modalidade singela e inovadora de hospedagem de pessoas, sem vínculo entre si, em ambientes físicos de estrutura típica residencial familiar, exercida sem inerente profissionalismo por aquele que atua na produção desse serviço para os interessados, sendo a atividade comumente anunciada por meio de plataformas digitais variadas. As ofertas são feitas por proprietários ou possuidores de imóveis de padrão residencial, dotados de espaços ociosos, aptos ou adaptados para acomodar, com certa privacidade e limitado conforto, o interessado, atendendo, geralmente, à demanda de pessoas menos exigentes, como jovens estudantes ou viajantes, estes por motivação turística ou laboral, atraídos pelos baixos preços cobrados.

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 destinação 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, querendo, 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.)

No REsp nº 1.884.483/PR (Terceira Turma, Rel. Min. Ricardo Villas Bôas Cueva, DJe 16/12/2021), a Corte enfrentou hipótese de alteração convencional que passou a proibir expressamente a locação inferior a noventa dias. A Turma reconheceu a validade da restrição, aprovada pelo quórum legal. Estabeleceu, ainda, critérios para o exame casuístico da atividade: o tempo de hospedagem, o grau de profissionalismo, a destinação exclusiva ou compartilhada do imóvel com o proprietário, e a prestação de serviços periféricos. Abaixo a ementa do julgado:

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. ART. 1.336, IV, DO CÓDIGO CIVIL. USO DE PLATAFORMAS DIGITAIS. ASPECTO IRRELEVANTE.

1. Recurso especial interposto contra acórdão publicado na vigência do Código de Processo Civil de 2015 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ).

2. Delimitação da controvérsia: saber se os condomínios residenciais podem ou não fixar tempo mínimo de locação das unidades autônomas ou até mesmo

impedir a utilização de determinado meio para tal finalidade, a exemplo das plataformas digitais de hospedagem.

3. A disponibilização de espaços ociosos para uso de terceiros, seja de um imóvel inteiro ou de um único cômodo, pode ocorrer das mais variadas formas: por meio de plataformas digitais, por intermédio de imobiliárias, por simples panfletos afixados nas portarias dos edifícios, anúncios em classificados etc.

4. A forma por meio da qual determinado imóvel é disponibilizado para uso de terceiros não é o fator decisivo para que tal atividade seja enquadrada em um ou outro regramento legal.

5. A disponibilização de imóveis para uso de terceiros por meio de plataformas digitais de hospedagem, a depender do caso concreto, pode ser enquadrada nas mais variadas hipóteses existentes no ordenamento jurídico, sobretudo em função da constante expansão das atividades desenvolvidas por empresas do gênero.

6. Somente a partir dos elementos fáticos delineados em cada hipótese submetida à apreciação judicial - considerados aspectos relativos ao tempo de hospedagem, ao grau de profissionalismo da atividade, à destinação exclusiva do imóvel ao ocupante ou o seu compartilhamento com o proprietário, à destinação da área em que ele está inserido (se residencial ou comercial), à prestação ou não de outros serviços periféricos, entre outros - é que se afigura possível enquadrar determinada atividade em alguma das hipóteses legais, se isso se mostrar relevante para a solução do litígio.

7. O enquadramento legal da atividade somente se mostra relevante quando se contrapõem em juízo os interesses do locador e do locatário, do hospedeiro e do hóspede, enfim, daquele que disponibiliza o imóvel para uso e do terceiro que o utiliza, visando, com isso, definir o regramento legal aplicável à relação jurídica firmada entre eles.

8. Diversa é a hipótese em que o conflito se verifica na relação entre o proprietário do imóvel que o disponibiliza para uso de terceiros e o próprio condomínio no qual o imóvel está inserido, atingindo diretamente os interesses dos demais condôminos.

9. A exploração econômica de unidades autônomas mediante locação por curto ou curtíssimo prazo, caracterizada pela eventualidade e pela transitoriedade, não se compatibiliza com a destinação exclusivamente residencial atribuída ao condomínio.

10. A afetação do sossego, da salubridade e da segurança, causada pela alta rotatividade de pessoas estranhas e sem compromisso duradouro com a comunidade na qual estão temporariamente inseridas, é o que confere razoabilidade a eventuais restrições impostas com fundamento na destinação prevista na convenção condominial.

11. 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, além de um lugar seguro para a sua família, a paz e o sossego necessários para recompor as energias gastas ao longo do dia.

12. Recurso especial não provido.

(REsp n. 1.884.483/PR, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 23/11/2021, REPDJe de 02/02/2022, DJe de 16/12/2021.)

Esses dois precedentes convergem em um ponto essencial. O meio de contratação; plataforma digital, imobiliária ou anúncio, é irrelevante para a qualificação jurídica do negócio. O que importa é a forma como a atividade é

exercida na prática que deve ser analisada no caso concreto para verificar se é adequada com o condomínio residencial.

c) Do precedente determinante: o REsp nº 2.121.055/MG

A proposta de afetação reconhece que a controvérsia foi enfrentada, de modo mais direto, no REsp nº 2.121.055/MG sob a relatoria da Ministra Nancy Andrighi pela Segunda Seção em 7 de maio de 2026.

A maioria fixou orientação relevante para dirimir a controvérsia.

A respeito da natureza jurídica do contrato celebrado deixa claro que se trata de "contratos atípicos de curta estadia" não se confundem com a locação residencial por temporada da Lei nº 8.245/1991. Também não se confundem com a hospedagem hoteleira da Lei nº 11.771/2008. Trata-se de categoria própria, sem disciplina legal específica no Brasil.

Segundo a maioria, esses contratos descaracterizam a destinação residencial quando há reiterada exploração econômica ou profissionalização do serviço. Nesses casos, a alteração da destinação depende de aprovação por dois terços dos condôminos, nos termos do art. 1.351 do Código Civil, na redação da Lei nº 14.405/2022.

O voto condutor estabeleceu critérios objetivos para essa caracterização: a frequência e a habitualidade da disponibilização do imóvel; a ausência de quantidade mínima de diárias; a oferta de cômodos a pessoas desconhecidas entre si; e a prestação de serviços tipicamente hoteleiros, como limpeza diária, recepção e concierge.

A Ministra Maria Isabel Gallotti acompanhou a Relatora e acrescentou fundamento doutrinário relevante. Invocou a distinção entre morada, residência e domicílio. Para a Ministra, a disponibilização do imóvel a terceiros que não pretendem nele residir, mas apenas passar poucos dias, não se compatibiliza com a cláusula de destinação estritamente residencial.

O Ministro Raul Araújo também acompanhou a maioria. Destacou o impacto do fenômeno na segurança pública e no sossego dos condomínios, com base em exemplos internacionais. Anotou, ainda, que imóveis com vocação natural para exploração econômica — como flats e apartamentos de veraneio, merecem tratamento distinto dos condomínios residenciais multifamiliares.

Ficaram vencidos os Ministros Antonio Carlos Ferreira, Humberto Martins, Ricardo Villas Bôas Cueva e Luís Carlos Gambogi. Para a divergência, o direito de propriedade somente pode ser restringido por cláusula expressa e específica, aprovada por dois terços dos condôminos. Os votos vencidos invocaram, ainda, a existência de debate legislativo em curso sobre o tema, e a conveniência de o Poder Judiciário aguardar estudos mais aprofundados sobre os efeitos econômicos e sociais das plataformas digitais de hospedagem.

III – DA FUNDAMENTAÇÃO JURÍDICA

a) Do direito de propriedade e da locação eventual como atributo do domínio

O direito de propriedade está assegurado nos arts. 5º, XXII, da Constituição Federal, e 1.228 do Código Civil. Ele confere ao titular os poderes de usar, gozar e dispor da coisa. Entre as faculdades do domínio está o *jus fruendi*, que autoriza o proprietário a perceber os frutos civis do bem.

A fruição é que confere ao titular do direito a possibilidade de recolher os frutos da coisa, nas palavras do consorte Des. Marco Aurélio Bezerra de Melo: “Fruir ou gozar tem a sua significação ligada à percepção de frutos e produtos que a coisa puder proporcionar, tais como alugar o imóvel e receber os frutos civis”¹.

A locação eventual do imóvel pelo próprio proprietário, ou possuidor, que nele mantém sua residência, é exercício legítimo desse atributo. A ocasionalidade é o traço distintivo. O condômino permanece morando no imóvel. Apenas o

¹ MELO, Marco Aurélio Bezerra de. *Direito das Coisas*. São Paulo: Ed. Atlas, 2015, p. 101

disponibiliza a terceiros em períodos de ausência, como viagens ou deslocamentos temporários.

Essa prática não desnatura o uso residencial. O meio de divulgação; plataforma digital, panfleto ou anúncio classificado, é irrelevante. A locação eventual pelo residente equivale, em substância, à locação residencial por temporada, já admitida pelo art. 48 da Lei nº 8.245/91.

Situação diversa é a locação de curta temporada de forma reiterada a diversas pessoas, com cobrança por diária na forma cobrada por rede hoteleira. Nesta prepondera a prestação de serviço e não a locação. Registre-se ainda que as partes não são tratadas como locador e locatário, mas sim como anfitrião e hóspede, o que evidencia a atipicidade do vínculo contratual, distanciando-o do contrato de locação por temporada previsto na lei n. 8.245/91. A própria lei exclui expressamente de sua incidência as locações em apart-hotéis “ou equiparados” em seu art. 1º, b n. 4.

O saudoso Prof. Sylvio Capanema em obra clássica sobre a lei de locação já alertava para a exclusão da incidência da lei das chamadas hospedagens atípicas, em suas palavras:

“Cabe ressaltar, finalmente, que a locação por temporada não se confunde com aquelas celebradas em apart-hotéis, hotéis-residência ou assemelhados, cujo regime jurídico se subsume ao sistema do Código Civil, na forma do que dispõe o parágrafo único, alínea a, n. 4, ficando estas últimas fora do pálio protetor da Lei do Inquilinato.

A diferença é que nas locações de imóveis por temporada, ainda que mobiliados, o locador não fornece serviços regulares ao locatário, tal como se exige nos apart-hotéis.

Nestes, há um mosto de contrato de locação de coisa e de locação de serviços, caracterizando, muito mais, o contrato atípico de hospedagem.”²

² SOUZA, Sylvio Capanema de. *A lei do inquilinato comentada*. 5ª ed. Rio de Janeiro: GZ ed, 2009, p. 202

Não há dúvida, portanto, que na hipótese de exploração econômica reiterada na locação de curta temporada, envolvendo alta rotatividade de hóspedes, não será aplicada a lei n. 8.245/91, por tratar-se de contrato atípico de hospedagem.

b) Da distinção entre uso eventual e exploração econômica reiterada na locação de curta temporada

A jurisprudência da Segunda Seção já fixou o critério decisivo. Não é o meio de contratação que importa, mas a habitualidade e o grau de profissionalização da atividade.

Duas situações devem ser distinguidas. Na primeira, o proprietário reside no imóvel e o disponibiliza esporadicamente. Essa hipótese preserva a destinação residencial. Está amparada pelo direito de propriedade e pela liberdade contratual.

Na segunda, a unidade é destinada, de forma sistemática e contínua, a hóspedes desconhecidos entre si. O proprietário não reside no imóvel. Há baixa quantidade de diárias e alta rotatividade de ocupantes. Essa atividade se aproxima estruturalmente da hospedagem. Descaracteriza a destinação residencial, independentemente do meio que tenha sido realizada a contratação.

A distinção deve ser expressamente incorporada à tese do repetitivo. A tese evita dois excessos. De um lado, a vedação automática de toda locação eventual, que restringiria indevidamente o direito de propriedade. De outro, a exigência de vedação expressa e específica para toda exploração reiterada, que desprotegeria o interesse coletivo dos condôminos.

A aplicação do critério, na prática, cabe ao juiz de cada causa, à luz dos elementos fáticos já delineados pela jurisprudência do STJ. Interessam, entre outros, a frequência das locações ao longo do ano, a quantidade mínima de diárias, a existência de residência do proprietário em outro imóvel, e a prestação de serviços acessórios à hospedagem. O ônus de demonstrar a habitualidade e

a profissionalização cabe a quem alega a descaracterização da destinação residencial, em regra o condomínio.

c) Dos conceitos de morada, residência e domicílio como parâmetro interpretativo

A cláusula de destinação "estritamente residencial" exige interpretação técnica. Como reconhecido no REsp nº 2.121.055/MG os conceitos de residência, morada e domicílio auxiliam no processo hermenêutico e constituem importantes vetores hermenêuticos para definir o alcance da expressão "destinação residencial". A utilização dessas categorias afasta interpretações meramente intuitivas ou baseadas exclusivamente na duração da permanência do ocupante, permitindo compreender qual a efetiva função desempenhada pela unidade autônoma no contexto do condomínio edilício.

O domicílio é a sede jurídica da pessoa, sendo determinante para diversos efeitos jurídicos como a definição de competência por exemplo. De acordo com o art. 70 do Código Civil o domicílio é o lugar onde é estabelecida a residência da pessoa com o animo definitivo. É o centro habitual de negócios da pessoa, a sua sede jurídica.

A residência, por sua vez, corresponde ao local onde a pessoa se estabelece de maneira estável, organizando sua vida privada, familiar e patrimonial. Embora não se exija permanência ininterrupta, pressupõe certa habitualidade e vocação de continuidade. A morada, diversamente, designa simples permanência física em determinado local, ainda que por breve período, sem o propósito de ali fixar o centro de sua existência³.

A distinção entre morada e residência não constitui mero preciosismo terminológico. Ao contrário, representa categoria clássica da teoria geral do Direito Civil, com relevantes repercussões na interpretação de diversos institutos jurídicos, dentre eles o domicílio, e, no caso em exame, a própria compreensão

³ FARIAS, Cristiano Chaves de. *Curso de Direito Civil – v. 1 – Parte Geral e LINDB*. Nelson Rosenvald, Felipe Braga Netto e Cristiniao Chaves de Farias. 24ª ed. São Paulo: Editora Jus Podium, 2026. p. 521

da destinação residencial da unidade autônoma. A doutrina civilista sempre reconheceu que a residência pressupõe um vínculo de estabilidade entre a pessoa e o imóvel, ainda que essa permanência não seja contínua ou ininterrupta. É justamente essa estabilidade, e não o tempo de permanência em cada ocasião, que distingue a residência da simples morada ou estadia transitória. Nesse sentido, é elucidativa a lição de Caio Mário da Silva Pereira:

“Que é então, residência? É o lugar de morada normal, o local em que a pessoa estabelece uma habitação. Fazendo distinção que auxilia a compreender, Ruggiero institui uma gradação, *morada, residência e domicílio*. Aproveitando em parte seu raciocínio, vemos na residência a morada de quem chega e fica; não é pousada eventual de quem se abriga em um lugar para partir de novo. O que aluga uma casa em uma zona de praia, para passar o verão, tem ali a morada, mas não tem residência. Esta pressupõe estabilidade, que pode ser maior ou menor. Estabilidade relativa.”⁴

Essa diferenciação revela que nem toda ocupação temporária descaracteriza, por si só, a destinação residencial do imóvel. O fato de o proprietário ausentar-se por alguns dias ou semanas e celebrar, nesse intervalo, contrato de locação por temporada não altera a circunstância de que o imóvel continua sendo sua residência, o local para o qual retorna ao término da ausência e onde permanece estabelecido o centro de sua vida privada. Nessa hipótese, a cessão temporária da posse constitui mero exercício do *jus fruendi*, expressão legítima do direito de propriedade, sem modificar a função objetiva desempenhada pela unidade dentro do condomínio.

Diversa é a situação em que o imóvel deixa de servir de residência do proprietário e passa a ser destinado, de forma permanente ou predominante, ao recebimento sucessivo de pessoas estranhas entre si, mediante exploração econômica contínua. Nesse cenário, a unidade deixa de constituir residência para transformar-se em espaço destinado exclusivamente à permanência transitória de terceiros, sem qualquer vínculo de estabilidade ou integração com

⁴ PEREIRA, Caio Mário da Silva. *Instituições de direito civil*. Rio de Janeiro: Forense. 21ª edição, 2006, P. 370

a comunidade condominial. A alteração não decorre da curta duração de cada ocupação considerada isoladamente, mas da utilização sistemática da unidade como ativo destinado à hospedagem rotativa.

Essa distinção revela que a análise jurídica não deve concentrar-se na situação do ocupante temporário, mas na função desempenhada pelo imóvel em relação ao seu titular. O locatário por temporada poderá utilizar o imóvel como morada transitória durante alguns dias, sem que isso modifique a natureza residencial da unidade para o proprietário. O elemento decisivo reside em saber se o imóvel continua servindo de residência ao seu titular ou se passou a integrar atividade econômica organizada, voltada exclusivamente ao acolhimento sucessivo de hóspedes. É justamente essa alteração funcional que pode revelar incompatibilidade com a cláusula convencional de destinação residencial.

Compreendida sob essa perspectiva, a interpretação da convenção condominial mostra-se mais consentânea com o sistema do Código Civil. A destinação residencial não exige ocupação permanente e ininterrupta da unidade por seu proprietário, nem impede que este exerça legitimamente as faculdades inerentes ao domínio mediante locações eventuais. O que ela veda é a substituição da finalidade habitacional da unidade por atividade econômica incompatível com a vocação residencial do edifício, hipótese em que a residência deixa de ser o elemento predominante para dar lugar à exploração organizada da hospedagem.

Assim, os conceitos de morada, residência e domicílio não autorizam concluir que toda locação de curta duração viola a destinação residencial. Ao contrário, permitem construir critério hermenêutico mais preciso e compatível com a questão submetida ao rito dos recursos repetitivos: a destinação residencial é preservada quando a locação de curta duração constitui manifestação eventual das faculdades inerentes ao direito de propriedade, permanecendo a unidade vinculada à residência do seu titular; torna-se incompatível, contudo, quando a utilização reiterada e organizada da unidade evidencia a substituição da função habitacional pela exploração econômica permanente de hospedagem atípica.

d) Do sossego, da segurança e da saúde dos condôminos

O art. 1.336, IV, do Código Civil impõe ao condômino o dever de dar à sua unidade a mesma destinação atribuída à edificação, utilizando-a de modo a não prejudicar o sossego, a salubridade e a segurança dos possuidores, nem os bons costumes. Essa limitação decorre da própria estrutura jurídica do condomínio edilício. Nele, a propriedade exclusiva convive com a propriedade comum, nos termos do art. 1.331 do Código Civil, circunstância que impõe ao exercício do direito de propriedade condicionamentos inexistentes na propriedade isolada. O art. 19 da Lei nº 4.591/1964 reforça essa lógica ao assegurar a utilização da unidade autônoma "segundo suas conveniências e interesses", desde que observadas as normas de boa vizinhança e as restrições impostas pela convivência condominial.

Em relação à convivência dos condôminos, importante trazer a lição sempre atual de Caio Mario da Silva Pereira a respeito dos possíveis conflitos envolvendo os diversos condôminos;

“o proprietário de uma unidade autônoma em seu edifício tem poderes inerentes ao domínio, cujo objeto é o seu apartamento, mas, pelo fato de aquele prédio ser uma colmeia formada por diversas propriedades idênticas, há uma interferência desses direitos todos no direito de cada um, de molde a impor-lhe uma qualificação particular, de que resulta o princípio da convivência”⁵.

A observação do eminente civilista revela que a limitação ao exercício do domínio, no condomínio edilício, não constitui exceção ao direito de propriedade, mas consequência natural da coexistência de múltiplas propriedades autônomas inseridas em uma mesma estrutura física. O denominado princípio da convivência traduz a necessidade de harmonização entre interesses igualmente legítimos, impedindo que o exercício individual do direito de propriedade inviabilize ou dificulte o exercício do mesmo direito pelos demais condôminos.

⁵ PEREIRA, Caio Mario da Silva. Condomínio e Incorporações; edição atualizada segundo a legislação vigente. Rio de Janeiro: Forense, 2002. P. 165

Trata-se de limitação imanente ao próprio regime jurídico condominial, fundada na solidariedade social e na preservação da vida comunitária.

Não por outra razão, o legislador elegeu como valores especialmente tutelados o sossego, a segurança e a salubridade do condomínio. Esses bens jurídicos possuem natureza coletiva e transcendem os interesses individuais de cada proprietário. A segurança da edificação, por exemplo, não interessa apenas ao condômino diretamente afetado pela circulação de terceiros, mas a toda a comunidade condominial. Da mesma forma, o sossego e a tranquilidade representam atributos inerentes à destinação residencial do edifício, constituindo legítima expectativa daqueles que nele fixaram sua residência e organizaram sua vida familiar.

Foi justamente sob essa perspectiva que a Segunda Seção do Superior Tribunal de Justiça, no julgamento do REsp nº 2.121.055/MG, destacou que a exploração reiterada da unidade mediante contratos atípicos de curta estadia potencializa riscos à segurança, ao sossego e à salubridade do condomínio. A intensa rotatividade de pessoas estranhas à comunidade condominial, sem qualquer vínculo permanente com a edificação, dificulta os mecanismos ordinários de controle de acesso, compromete a previsibilidade própria da convivência entre moradores e aumenta a circulação de indivíduos que não mantêm qualquer compromisso duradouro com as regras internas do condomínio.

Entretanto, é importante observar que esses riscos não decorrem da mera celebração de um contrato de locação por curto período. Decorrem da forma como a atividade é desenvolvida. A locação eventual realizada pelo próprio morador, em períodos esporádicos de ausência, não rompe os vínculos permanentes que este mantém com o condomínio. O proprietário continua sendo conhecido pelos demais condôminos, permanece responsável pelo cumprimento da convenção condominial e conserva na unidade o centro de sua vida privada, retornando ao imóvel após cessada a ocupação temporária. A relação jurídica

estabelecida entre proprietário e condomínio permanece substancialmente inalterada.

Diversa é a hipótese em que a unidade deixa de desempenhar função residencial e passa a ser explorada de maneira contínua como fonte permanente de hospedagem transitória. Nessa situação, desaparece a figura do morador enquanto integrante da comunidade condominial, substituída por sucessivos ocupantes ocasionais que ingressam e deixam a edificação em curtos intervalos de tempo. A unidade passa a funcionar como verdadeiro ponto de recepção de usuários temporários, alterando a dinâmica ordinária do condomínio e impondo aos demais moradores uma convivência permanente com pessoas completamente estranhas ao ambiente residencial.

Cumprir registrar que não se trata de presumir que todo hóspede ocasional represente risco à coletividade condominial. Tal conclusão seria incompatível com os princípios da boa-fé objetiva e da igualdade. O que se revela juridicamente relevante é a supressão da estabilidade das relações de vizinhança decorrente da exploração econômica sistemática da unidade. A convivência em condomínio pressupõe certo grau de permanência, reconhecimento recíproco e previsibilidade das relações sociais. Existe o senso de comunidade, importante para o desenvolvimento da pessoa. A substituição contínua dos ocupantes fragiliza essa dinâmica comunitária, justificando que a ordem jurídica reconheça tratamento diferenciado para a exploração reiterada da hospedagem em edifícios concebidos para uso exclusivamente residencial.

Assim, a tutela do sossego, da segurança e da salubridade não pode servir de fundamento para impedir o legítimo exercício das faculdades inerentes ao direito de propriedade quando a locação ocorre de forma eventual e compatível com a destinação residencial da unidade. Esses valores, contudo, legitimam a incidência das restrições próprias do condomínio edilício quando a exploração econômica contínua modifica objetivamente a função desempenhada pelo imóvel, tornando incompatível a atividade desenvolvida com o modelo de

convivência que caracteriza os empreendimentos de destinação exclusivamente residencial.

e) Da função social da propriedade e do direito fundamental à moradia

O direito de propriedade não possui caráter absoluto. A Constituição da República condiciona expressamente o seu exercício ao cumprimento da função social (art. 5º, XXIII), diretriz reproduzida pelo art. 1.228, § 1º, do Código Civil, segundo o qual o exercício do domínio deve observar suas finalidades econômicas e sociais, preservando os interesses da coletividade e o equilíbrio das relações jurídicas.

Como destaca o Consorte Des. Marco Aurélio Bezerra de Melo

“a função social da propriedade tornou-se uma exigência da vida em sociedade, pois, da mesma forma que é importante a defesa dos direitos individuais dos titulares da propriedade, é fundamental que se exija do proprietário a observância das potencialidades econômicas e sociais dos bens que deverão ser revertidos em benefício da sociedade”⁶.

De acordo com o Professor e Consorte Melhim Challub, a qualificação da propriedade pela função social não corresponde à negação dos poderes individuais do proprietário, mas, ao contrário, constitui seu fundamento. Nas palavras do autor, torna-se indispensável compatibilizar o direito subjetivo e a função social, mediante a “imposição de deveres, positivos ou negativos visando ao cumprimento da finalidade definida para os bens objetos do direito de propriedade, segundo sua natureza e de acordo com as diversas situações merecedoras de tutela especial”⁷.

A moderna doutrina civilista, portanto, não compreende a função social como limitação externa imposta ao direito de propriedade, mas como elemento integrante do próprio conteúdo jurídico do domínio. O proprietário continua titular

⁶ MELO, Marco Aurélio Bezerra de. *Direito das Coisas*. São Paulo: Ed. Atlas, 2015, p. 105

⁷ CHALLUB, Melhim Nanem. *Curso de Direito Civil – Direitos Reais*. São Paulo: Ed. Revista dos Tribunais: 2003. P.55

das faculdades de usar, gozar, dispor e reaver a coisa, porém o exercício dessas prerrogativas deve guardar conformidade com a finalidade econômica e social do bem, especialmente quando seu exercício repercute diretamente sobre direitos de terceiros ou sobre interesses coletivos constitucionalmente protegidos.

No condomínio edilício essa conformação assume contornos ainda mais evidentes. A propriedade exclusiva da unidade autônoma encontra-se inserida em uma comunidade jurídica organizada, na qual coexistem interesses individuais e interesses comuns. A função social da propriedade manifesta-se, nesse contexto, pela necessidade de harmonizar o legítimo aproveitamento econômico do imóvel com a preservação da destinação atribuída ao edifício e com a tutela da convivência condominial. Não se trata de suprimir o direito de exploração econômica do proprietário, mas de assegurar que esse exercício permaneça compatível com a finalidade para a qual o condomínio foi instituído.

Esse equilíbrio revela-se particularmente importante diante do reconhecimento constitucional do direito à moradia, elevado à categoria de direito social pelo art. 6º da Constituição Federal, por força da Emenda Constitucional nº 26/2000. A moradia não constitui apenas expressão patrimonial do direito de propriedade. Representa condição indispensável ao desenvolvimento da personalidade, à proteção da família e ao exercício da dignidade da pessoa humana. A interpretação das normas civis relativas ao condomínio edilício deve, por isso, realizar leitura sistemática que compatibilize o direito de propriedade com esse direito fundamental de natureza social.

Sob essa perspectiva, merece atenção o fenômeno, amplamente documentado pela literatura urbanística contemporânea, da conversão de unidades originalmente destinadas à moradia permanente em ativos voltados predominantemente ao mercado de hospedagem de curta duração. Diversos

estudos⁸ identificam que, quando essa migração ocorre em larga escala, pode haver redução da oferta de imóveis destinados ao mercado residencial tradicional, com repercussões sobre a dinâmica urbana e sobre o acesso à habitação. Não se afirma, evidentemente, que toda locação de curta duração produza esse efeito, nem que tal consequência seja uniforme em todos os mercados imobiliários. O que se reconhece é que a expansão da exploração econômica permanente dessas unidades passou a integrar o debate internacional acerca das políticas públicas de habitação.

Esse contexto revela que a discussão acerca da exploração sistemática de imóveis residenciais por plataformas digitais transcende a realidade brasileira. Diversos ordenamentos jurídicos passaram a enfrentar a mesma questão sob a perspectiva da proteção do estoque habitacional, da preservação da função residencial dos centros urbanos e da necessidade de compatibilizar o direito de propriedade com o interesse público na política urbana. A tendência regulatória observada internacionalmente não consiste na proibição absoluta das locações de curta duração, mas na diferenciação entre o compartilhamento ocasional da residência pelo seu proprietário e a exploração econômica organizada e permanente de unidades destinadas exclusivamente ao mercado turístico.

Na Espanha, por exemplo, o crescimento exponencial das locações de curta duração levou diversos municípios à adoção de regras específicas para proteção do uso residencial dos imóveis. O caso mais emblemático é o de Barcelona, cujo Poder Público anunciou a progressiva eliminação das licenças destinadas a apartamentos turísticos, justamente com o objetivo declarado de preservar a oferta de moradias permanentes e enfrentar as dificuldades de acesso à habitação pela população residente. Em 2025, o Ministério dos Direitos do Consumidor da Espanha determinou, ainda, a retirada de milhares de anúncios considerados irregulares por ausência de licenciamento ou descumprimento das

⁸ Por todos, GUSHIKEN, Igor Yasuo. O impacto do Airbnb nos preços dos aluguéis residenciais na cidade do Rio de Janeiro. Dissertação Mestrado Profissional – Fundação Getúlio Vargas, Escola de Economia, São Paulo.

normas urbanísticas locais, reforçando a compreensão de que a utilização intensiva de imóveis residenciais para hospedagem constitui matéria de interesse público relacionada à política habitacional.

Situação semelhante verifica-se em diversas cidades europeias, como Paris, Amsterdã, Viena, Bruxelas e Lisboa, cujas administrações municipais vêm adotando limitações quantitativas, sistemas obrigatórios de registro, compartilhamento de dados pelas plataformas digitais e restrições à exploração profissional de imóveis destinados à moradia. Essas cidades, reunidas na *European Cities Alliance on Short-Term Rentals*, defenderam perante as instituições europeias a necessidade de instrumentos regulatórios capazes de preservar o equilíbrio entre a atividade turística e a disponibilidade de habitação permanente, sustentando que a expansão descontrolada das locações de curta duração compromete a função residencial de determinados bairros e dificulta a gestão urbana.

A própria União Europeia reconheceu a relevância dessa problemática ao editar o Regulamento (UE) 2024/1028, que instituiu um sistema harmonizado de coleta e compartilhamento de informações sobre locações de curta duração por plataformas digitais. Embora o regulamento não imponha limitações materiais à atividade, sua finalidade é justamente fornecer aos Estados-membros e às autoridades locais instrumentos de fiscalização capazes de permitir a implementação de políticas públicas de habitação, planejamento urbano e controle da utilização dos imóveis residenciais. O Parlamento Europeu, ao aprovar o referido diploma, destacou que a escassez de dados dificultava a atuação das cidades diante dos impactos provocados pela expansão das locações de curta duração sobre o mercado habitacional.

A experiência estrangeira demonstra, portanto, que o debate jurídico não se concentra na legitimidade da locação ocasional realizada pelo proprietário de sua residência, mas na exploração sistemática e profissionalizada de unidades imobiliárias originalmente destinadas à moradia. Em praticamente todos esses

ordenamentos, o tratamento jurídico diferenciado decorre da percepção de que a utilização permanente do imóvel como ativo econômico destinado à hospedagem altera sua função urbana e sua inserção no mercado habitacional. Essa constatação reforça a conclusão de que a interpretação da cláusula de destinação residencial não pode desconsiderar a finalidade social desempenhada pelas unidades habitacionais, especialmente quando sua utilização deixa de atender predominantemente à função de moradia para integrar atividade econômica organizada.

À luz desse panorama comparado, a cláusula convencional de destinação residencial deve ser interpretada em conformidade com os valores constitucionais que informam o ordenamento jurídico brasileiro. A proteção da função social da propriedade e do direito fundamental à moradia recomenda impedir a transformação sistemática e profissionalizada de unidades residenciais em empreendimentos permanentes de hospedagem quando essa utilização se revelar incompatível com a finalidade objetiva do condomínio. Não há, contudo, fundamento jurídico para estender essa restrição à locação eventual realizada pelo próprio morador, hipótese em que o imóvel permanece vinculado à sua vocação residencial e o exercício do direito de propriedade continua plenamente compatível com a função social que a Constituição lhe atribui.

f) Da corrente divergente e de sua insuficiência para dirimir a controvérsia

A corrente vencida no REsp nº 2.121.055/MG sustenta que, no âmbito privado, tudo o que a lei não proíbe é permitido. Por essa lógica, a ausência de vedação expressa na convenção autorizaria qualquer modalidade de locação por curta temporada.

Esse argumento não resiste ao exame sistemático do Código Civil. A cláusula de destinação residencial já constitui, em si, uma limitação convencional ao uso da unidade. O art. 1.336, IV, do Código Civil não exige que a convenção enumere, de forma exaustiva, todas as atividades vedadas. Basta a fixação da destinação residencial para que se excluam os usos com ela incompatíveis.

A exigência de vedação expressa e específica, para cada nova modalidade de exploração econômica, é também impraticável. Ela obrigaria os condomínios a atualizar suas convenções a cada inovação tecnológica ou modelo de negócio. Essa exigência sobrecarrega a autonomia condominial e fragiliza a proteção coletiva que a convenção pretende oferecer.

A tese ora sustentada não descarta o direito de propriedade. Apenas reconhece seus limites internos. A locação eventual pelo residente permanece protegida, sem necessidade de autorização adicional. Apenas a exploração reiterada e profissionalizada, que se afasta da própria noção de residência, exige aprovação qualificada para se tornar lícita.

A divergência também invoca o impacto econômico da restrição sobre proprietários que exploram esses imóveis como fonte de renda. O argumento não convence. A tese ora sustentada não veda a atividade: apenas condiciona sua licitude, no âmbito condominial, à aprovação de dois terços dos condôminos. Trata-se de ônus proporcional, compatível com a natureza coletiva do condomínio edilício, e que não impede a exploração econômica onde ela for efetivamente aprovada pela coletividade de moradores.

Registre-se que não há qualquer impedimento para a exploração econômica do imóvel por meio da locação nos moldes regulados pela lei n. 8.245/91, que tutela os interesses envolvidos, assegurando a destinação residencial do condomínio uma vez que o prazo estabelecido como padrão é de trinta meses.

g) Da ausência de regulamentação federal específica e do papel do Judiciário

O ordenamento jurídico brasileiro ainda não dispõe de disciplina federal específica acerca da utilização de unidades residenciais para locações de curta duração. A expansão desse modelo de contratação ocorreu em ritmo muito superior à evolução legislativa, circunstância que explica a multiplicidade de controvérsias atualmente submetidas ao Poder Judiciário e, em especial, ao Superior Tribunal de Justiça.

No âmbito do Congresso Nacional tramitam diversas iniciativas legislativas voltadas à regulamentação da matéria. Entre elas destaca-se o Projeto de Lei nº 2.474/2019, que busca disciplinar a exploração de imóveis por plataformas digitais e propõe, entre outros aspectos, a necessidade de disciplina específica na convenção condominial para determinadas modalidades de utilização das unidades autônomas. A própria existência dessas iniciativas demonstra que o legislador reconhece a complexidade do tema e a necessidade de estabelecer parâmetros normativos mais precisos para compatibilizar os interesses dos proprietários, dos condomínios e da coletividade.

No mesmo sentido, merece especial destaque o Projeto de Lei nº 4/2025, atualmente em tramitação no Senado Federal, que institui a reforma do Código Civil. O anteprojeto relativo ao Livro do Direito das Coisas foi elaborado sob a relatoria do Consorte Desembargador Marco Aurélio Bezerra de Melo, cuja proposta aproxima-se da solução jurídica defendida neste parecer ao distinguir a utilização residencial da denominada hospedagem atípica. O texto propõe o acréscimo do § 1º ao art. 1.336 do Código Civil, com a seguinte redação:

“§1º - Nos condomínios residenciais, o condômino ou aqueles que usam sua unidade, salvo autorização expressa na convenção ou por deliberação assemblear, não poderão utilizá-la para fins de hospedagem atípica, seja por intermédio de plataformas digitais, seja por quaisquer outras modalidades de oferta”.

Destaca-se que na proposta legislativa o quórum proposto é o ordinário e não o especial previsto na legislação atualmente em vigor. Enquanto o debate legislativo não se conclui, cabe ao Poder Judiciário interpretar as normas vigentes do Código Civil e da Lei nº 4.591/64. Essa interpretação não pode aguardar indefinidamente a atuação do legislador. Condomínios e proprietários precisam de critérios aplicáveis desde já, sobretudo diante da multiplicidade de processos já identificada pela Comissão Gestora de Precedentes do STJ.

A tese proposta neste parecer não antecipa política pública, nem invade a competência do Poder Legislativo. Trata-se de interpretação sistemática que aplica os conceitos já existentes, não de inovação legislativa.

h) Do quórum qualificado para ampliação do uso da edificação

O art. 1.351 do Código Civil, com a redação conferida pela Lei nº 14.405/22, estabelece que a alteração da convenção ou destinação da edificação ou das unidades imobiliárias depende da aprovação de dois terços dos votos dos condôminos. A modificação legislativa reduziu o rigor do quórum anteriormente exigido para modificação da destinação, que era de unanimidade, preservando, contudo, a compreensão de que matérias relacionadas à conformação jurídica do condomínio submetem-se à manifestação qualificada da coletividade condominial.

A exigência desse quórum evidencia que determinadas matérias, pela sua relevância para a vida em condomínio, não podem ser disciplinadas por deliberações ordinárias ou por maioria simples. A convenção condominial constitui o estatuto jurídico da coletividade, definindo não apenas direitos e deveres dos condôminos, mas também as regras fundamentais de utilização das unidades autônomas e das áreas comuns. Alterações em seu conteúdo exigem consenso qualificado justamente para assegurar estabilidade às relações condominiais e proteger a confiança legítima daqueles que ingressaram no empreendimento sob determinadas regras de convivência.

Nesse contexto, a disciplina da hospedagem atípica insere-se no âmbito material da convenção condominial. A autorização para que unidades residenciais sejam exploradas, de forma habitual e/ou organizada, mediante plataformas digitais ou outros meios de oferta de hospedagem, interfere diretamente na dinâmica da convivência, na circulação de pessoas, na segurança do edifício e na forma de utilização das unidades. Trata-se, portanto, de matéria que, por sua natureza, deve ser submetida à deliberação da coletividade pelo quórum qualificado previsto no art. 1.351 do Código Civil.

Registre-se, por fim, que a solução ora proposta toma por fundamento o regime jurídico atualmente vigente. O Projeto de Lei nº 4/2025 acima referido contempla

disciplina específica para a hospedagem atípica em condomínios residenciais e prevê, para sua autorização, quórum diverso, de natureza ordinária. Caso essa proposta venha a ser aprovada e convertida em lei com essa redação, a nova disciplina deverá prevalecer, por força da superveniência de norma legal específica sobre a matéria. A referência ao quórum de dois terços, portanto, não pretende antecipar ou vincular a futura disciplina legislativa, mas apenas indicar a solução juridicamente aplicável enquanto vigente o atual regime do art. 1.351 do Código Civil.

Importa destacar, contudo, que essa deliberação não implica alteração da destinação do condomínio, que permanece residencial. O que se admite é que a própria coletividade condominial, no exercício de sua autonomia privada, autorize expressamente determinada modalidade de utilização das unidades, estabelecendo seus limites e condições de exercício. Em outras palavras, não se transforma o condomínio residencial em empreendimento de uso misto; apenas se incorpora ao regime convencional uma disciplina específica acerca da hospedagem atípica, preservando-se a vocação residencial da edificação.

Também não se mostra necessário condicionar a eficácia dessa autorização à imediata consolidação formal da convenção. A deliberação regularmente aprovada pelo quórum qualificado já produz efeitos obrigatórios entre os condôminos, sem prejuízo de sua posterior incorporação ao texto convencional para fins de sistematização e publicidade. Exigir que a eficácia da decisão ficasse condicionada exclusivamente à atualização formal da convenção significaria atribuir prevalência ao aspecto documental em detrimento da própria manifestação soberana da assembleia, regularmente constituída e observados os quóruns legais. Ademais, nos termos do art. 1.333 do Código Civil, a convenção torna-se obrigatória para os condôminos a partir da assinatura pelos titulares de, no mínimo, dois terços das frações ideais, independentemente de registro no RGI.

Por outro lado, essa exigência de deliberação qualificada não alcança a locação eventual por curta temporada realizada pelo próprio morador. Como demonstrado ao longo deste parecer, essa modalidade de utilização não altera a função residencial da unidade nem interfere na destinação da edificação, constituindo simples manifestação do *jus fruendi* inerente ao direito de propriedade. Nessa hipótese, inexistente razão jurídica para exigir autorização convencional ou deliberação assemblear específica.

Esse entendimento harmoniza-se com a evolução da jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça. No julgamento do REsp nº 1.819.075/RS, a Quarta Turma reconheceu que a exploração da unidade em moldes incompatíveis com a destinação residencial não pode ser legitimada à margem das regras próprias do condomínio edilício. Posteriormente, no REsp nº 1.884.483/PR, a Terceira Turma prestigiou a autonomia privada coletiva ao reconhecer a validade da disciplina aprovada pelos próprios condôminos para regulamentar a utilização das unidades em relação às locações de curta duração. Em ambos os precedentes, ressalvada a diversidade das situações concretas, evidencia-se que compete primordialmente à coletividade condominial estabelecer, observados os quóruns legalmente exigidos, as regras de utilização das unidades compatíveis com a realidade de cada empreendimento.

Nessa perspectiva, a tese defendida neste parecer preserva a coerência do sistema jurídico. A locação eventual por curta temporada, enquanto exercício legítimo das faculdades inerentes ao direito de propriedade, permanece livre e independente de autorização convencional específica. Diversamente, a exploração habitual e organizada da unidade mediante hospedagem atípica, por constituir matéria afeta ao regime jurídico da convenção condominial e repercutir diretamente sobre a coletividade, somente poderá ser admitida, no regime jurídico atua, mediante deliberação assemblear aprovada pelo quórum qualificado previsto no art. 1.351 do Código Civil, preservando-se, em qualquer hipótese, a destinação residencial da edificação. Sobrevindo alteração legislativa que discipline especificamente a matéria e estabeleça quórum diverso, será essa

nova disciplina que deverá reger as deliberações posteriores, observados os princípios da aplicação da lei no tempo e da hierarquia normativa.

IV – DA CONCLUSÃO

Ante o exposto, o presente parecer é no sentido de ser proposta a seguinte tese a ser firmada no presente recurso sob o rito dos recursos repetitivos:

A cláusula de destinação exclusivamente residencial prevista em convenção de condomínio é suficiente, por si só, para impedir a exploração econômica, seja por meio de plataformas digitais ou não, de forma reiterada e/ou profissionalizada, total ou parcial, de unidade autônoma mediante contratos atípicos de curta estadia, independentemente de proibição expressa e específica dessa modalidade na convenção.

A ampliação do uso da unidade para fins de hospedagem habitual e/ou profissionalizada depende de aprovação, em assembleia geral, por dois terços dos condôminos, independentemente de alteração da destinação do condomínio.

É o parecer, sub censura.

YANNICK YVES ANDRADE ROBERT

OAB/RJ 166.654

REFERÊNCIAS

BRASIL. Congresso Nacional. Projeto de Lei nº 04/2025

BRASIL. Congresso Nacional. Projeto de Lei nº 2.474/2019.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. ProAfR no REsp nº 2.272.536/SP. Rel. Min. Raul Araújo, Segunda Seção, julgado em 26/05/2026.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. REsp nº 1.819.075/RS. Rel. p/ acórdão Min. Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 20/04/2021, DJe 27/05/2021.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. REsp nº 1.884.483/PR. Rel. Min. Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, DJe 16/12/2021.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. REsp nº 2.121.055/MG. Rel. Min. Nancy Andrighi, Segunda Seção, julgado em 07/05/2026.

CHALLUB, Melhim Nanem. Curso de Direito Civil – Direitos Reais. São Paulo: Ed. Revista dos Tribunais: 2003

FARIAS, Cristiano Chaves de. Curso de Direito Civil – v. 1 – Parte Geral e LINDB. Nelson Rosenvald, Felipe Braga Netto e Cristiniao Chaves de Farias. 24ª ed. São Paulo: Editora Jus Podium, 2026

GUSHIKEN, Igor Yasuo. O impacto do Airbnb nos preços dos aluguéis residenciais na cidade do Rio de Janeiro. Dissertação Mestrado Profissional – Fundação Getúlio Vargas, Escola de Economia, São Paulo.

MELO, Marco Aurélio Bezerra de. Direito das Coisas. São Paulo: Ed. Atlas, 2015,

PEREIRA, Caio Mario da Silva. Condomínio e Incorporações; edição atualizada segundo a legislação vigente. Rio de Janeiro: Forense, 2002

PEREIRA, Caio Mário da Silva. *Instituições de direito civil*. Rio de Janeiro: Forense. 21ª edição, 2006

SOUZA, Sylvio Capanema de. A lei do inquilinato comentada. 5ª ed. Rio de Janeiro: GZ ed, 2009

TEPEDINO, Gustavo; BARBOZA, Heloisa Helena; MORAES, Maria Celina Bodin de. Código Civil interpretado conforme a Constituição da República. VOL. 1 e VOL II. 2. ed. Rio de Janeiro: Renovar, 2007

UNIÃO EUROPEIA. Parlamento Europeu e Conselho. Regulamento (UE) 2024/1028, de 11 de abril de 2024, relativo à recolha e à partilha de dados relativos aos serviços de arrendamento para alojamento de curta duração e que altera o Regulamento (UE) 2018/1724. Disponível em <https://eur-lex.europa.eu/eli/reg/2024/1028/oj>