



**UNIVERSIDADE
FEDERAL DO
MARANHÃO**

**UNIVERSIDADE FEDERAL DO MARANHÃO
CENTRO DE CIÊNCIAS DE IMPERATRIZ
COORDENAÇÃO DO CURSO DE DIREITO**

MICHEL ARAÚJO PEREIRA

**AIRBNB EM CONDOMÍNIOS EDILÍCIOS: uma análise jurídica dos limites às
restrições condominiais na locação por temporada à luz da lei do inquilinato e
do direito de propriedade**

Imperatriz – MA

2026

MICHEL ARAUJO PEREIRA

AIRBNB EM CONDOMÍNIOS EDILÍCIOS: uma análise jurídica dos limites às restrições condominiais na locação por temporada à luz da lei do inquilinato e do direito de propriedade

Monografia apresentada ao Curso de Direito da Universidade Federal do Maranhão (UFMA), como requisito parcial para a obtenção do grau de Bacharel em Direito.

Orientador(a): Ricardo Cavalcante Morais

Imperatriz – MA

2026

Ficha gerada por meio do SIGAA/Biblioteca com dados fornecidos pelo(a) autor(a).
Diretoria Integrada de Bibliotecas/UFMA

Araújo, Michel.

AIRBNB EM CONDOMÍNIOS EDILÍCIOS: uma análise jurídica dos limites às restrições condominiais na locação por temporada à luz da lei do inquilinato e do direito de propriedade / Michel Araújo. - 2026.

64 f.

Orientador(a): Ricardo Cavalcante Moraes.

Monografia (Graduação) - Curso de Direito, Universidade Federal do Maranhão, Imperatriz, 2026.

1. Direito do Proprietário. 2. Lei do Inquilinato. 3. Airbnrb No Brasil. 4. Condomínio Edifício. 5. Convenção Condominial. I. Cavalcante Moraes, Ricardo. II. Título.

AIRBNB EM CONDOMÍNIOS EDILÍCIOS: uma análise jurídica dos limites às restrições condominiais na locação por temporada à luz da lei do inquilinato e do direito de propriedade

Monografia apresentada ao Curso de Direito da Universidade Federal do Maranhão (UFMA), como requisito parcial à obtenção do grau de Bacharel em Direito.

Orientador(a): Ricardo Cavalcante Moraes

Imperatriz, 10 de julho de 2026.

BANCA EXAMINADORA

Prof. Ricardo Cavalcante Moraes
UFMA

Prof. Marcus Vinicius De Oliveira
UFMA

Prof. Sarah Lamarck
UFMA

Dedico este trabalho, primeiramente, a Deus, por ter me concedido força, sabedoria e perseverança para superar os desafios encontrados ao longo desta jornada acadêmica.

À minha família, que sempre esteve ao meu lado oferecendo amor, apoio e incentivo incondicionais. Em especial, à minha mãe e ao meu pai, exemplos de dedicação, honestidade e perseverança, que nunca mediram esforços para contribuir com minha formação pessoal e profissional.

Aos meus irmãos, companheiros de vida, pelo carinho, compreensão e apoio em todos os momentos.

Dedico também aos meus colegas de faculdade, que compartilharam comigo os desafios, aprendizados e conquistas desta trajetória acadêmica, tornando essa caminhada mais leve e significativa.

De maneira especial, à minha amiga Eliude Araújo e à líder Larissa, pela amizade sincera, incentivo constante e apoio durante essa importante etapa da minha formação.

Ao meu amigo Alexandre Gusmão, por sua confiança, palavras de motivação e incentivo permanente, sendo uma pessoa fundamental e inspiradora nesta fase final da vida acadêmica.

AGRADECIMENTOS

Agradeço primeiramente a Deus, por iluminar meus caminhos, conceder saúde, força e determinação para que eu pudesse concluir mais esta importante etapa da minha vida.

À minha mãe, Lusiana Araújo Pereira, pelo amor incondicional, dedicação, apoio constante e por sempre acreditar em meu potencial, mesmo nos momentos mais difíceis.

Ao meu pai, Aguinaldo Alves Pereira, pelos ensinamentos, valores transmitidos e incentivo permanente em minha trajetória acadêmica e pessoal.

Aos meus irmãos, Carlos Eduardo Araújo Pereira e Luis Fernando Araújo Pereira, pelo companheirismo, apoio e palavras de encorajamento durante toda essa caminhada.

Ao Professor Orientador Ricardo Cavalcante Moraes, pela orientação, disponibilidade, paciência e valiosas contribuições para a construção deste trabalho, fundamentais para o seu desenvolvimento e conclusão.

À Professora Ellen Patricia Braga Pantoja, Coordenadora do Núcleo de TCC, por sua dedicação, orientação, comprometimento e importante encaminhamento durante todas as etapas do processo acadêmico.

Ao Professor Marcus Vinicius de Oliveira, pela condução voluntária, ética e exemplar da disciplina de Direito Civil, transmitindo conhecimentos essenciais para nossa formação acadêmica e profissional, contribuindo significativamente para o desenvolvimento do pensamento jurídico crítico.

Aos amigos, colegas de curso e a todos aqueles que, de alguma forma, contribuíram para a concretização desta conquista, meu sincero agradecimento.

Esta vitória não é apenas minha, mas de todos que caminharam ao meu lado, oferecendo apoio, incentivo e confiança ao longo desta jornada.

“Se o homem falhar em conciliar a justiça e a liberdade, então falha em tudo”

(Albert Camus).

RESUMO

O presente trabalho trata da locação por temporada intermediada por plataformas digitais, com destaque para o Airbnb, no contexto dos condomínios edilícios brasileiros. O objetivo geral da pesquisa consiste em analisar a validade e os limites das restrições condominiais impostas à locação por temporada, à luz da Lei do Inquilinato (Lei nº 8.245/1991), do direito de propriedade, da função social da propriedade e da jurisprudência nacional. A problemática surge diante dos conflitos existentes entre o direito do proprietário de utilizar e explorar economicamente seu imóvel e o interesse coletivo dos condôminos na preservação da segurança, do sossego e da destinação residencial do condomínio. A metodologia adotada foi a pesquisa bibliográfica, de natureza qualitativa e caráter descritivo, baseada na análise de doutrinas, legislações, artigos científicos e decisões judiciais relacionadas ao tema. Os resultados evidenciaram que a locação por temporada é modalidade contratual expressamente admitida pelo ordenamento jurídico brasileiro, não podendo ser proibida de forma genérica pelos condomínios. Contudo, verificou-se que determinadas restrições podem ser consideradas legítimas quando fundamentadas em previsão expressa na convenção condominial, proteção da destinação residencial, impactos concretos na segurança e no sossego dos moradores ou quando a atividade desenvolvida apresenta características de hospedagem ou exploração para-hoteleira. Conclui-se que a solução dos conflitos deve ocorrer por meio da análise do caso concreto, observando os princípios da proporcionalidade, razoabilidade e função social da propriedade, de forma a garantir o equilíbrio entre os direitos individuais dos proprietários e os interesses coletivos da comunidade condominial.

Palavras-chave: Airbnb; condomínio edilício; locação por temporada; direito de propriedade; restrições condominiais.

ABSTRACT

This study addresses short-term rentals mediated by digital platforms, especially Airbnb, within the context of Brazilian condominium law. The main objective is to analyze the validity and legal limits of condominium restrictions imposed on short-term rentals in light of the Brazilian Tenancy Law (Law No. 8.245/1991), property rights, the social function of property, and national case law. The issue arises from conflicts between the owner's right to use and economically exploit their property and the collective interest of condominium residents in preserving security, tranquility, and the residential purpose of the building. The methodology adopted was qualitative and descriptive bibliographical research, based on the analysis of legal doctrine, legislation, scientific articles, and judicial decisions related to the subject. The findings indicate that short-term rental agreements are expressly permitted under Brazilian law and therefore cannot be generally prohibited by condominium regulations. However, certain restrictions may be considered valid when supported by explicit provisions in the condominium bylaws, the need to protect the residential character of the property, concrete impacts on security and peaceful coexistence, or when the activity assumes characteristics similar to hospitality services or hotel operations. The study concludes that conflicts involving short-term rentals in condominiums must be resolved through case-by-case analysis, considering the principles of proportionality, reasonableness, and the social function of property. Such an approach allows for balancing the individual rights of property owners with the collective interests of condominium communities, ensuring legal certainty and harmony in condominium relations.

Keywords: Airbnb; condominium; short-term rental; property rights; condominium restrictions.

LISTA DE SIGLAS

IPTU - Imposto Predial e Territorial Urbano

LGPD - Lei Geral de Proteção de Dados

STJ - Superior Tribunal de Justiça

SUMÁRIO

1.INTRODUÇÃO.....	12
2. A LOCAÇÃO POR TEMPORADA NO ORDENAMENTO JURÍDICO BRASILEIRO.....	14
2.1 Direito de propriedade e a função social da propriedade.....	16
2.2 O Contrato de Locação por Temporada na Legislação Brasileira : Conceito e natureza jurídica.....	19
2.2.1 A Lei do Inquilinato e o Código Civil.....	22
2.3 A Atuação das Plataformas Digitais na Locação por Temporada.....	24
3. RESTRIÇÕES CONDOMINIAIS À LOCAÇÃO POR TEMPORADA: CONTEXTUALIZAÇÃO JURISPRUDENCIAL E DOUTRINÁRIA.....	27
3.1 Os Direitos do Locador: Autonomia, Renda e Liberdade de Disposição....	27
3.2 O Princípio da Razoabilidade na Convivência Condominial.....	29
3.3 Convenções Condominiais e seus Limites frente ao Direito de Propriedade.....	31
3.4 Locação por Temporada e Hospedagem: A natureza Jurídica não-Hoteleira do Exercício do Direito de Propriedade.....	33
3.5 A Destinação Residencial e Autonomia Condominial: Fundamentos da Restrição à Locação por Temporada.....	36
3.6 A ponderação constitucional entre o direito de propriedade e os interesses da coletividade condominial.....	39
4.LIMITES JURÍDICOS À RESTRIÇÃO DA LOCAÇÃO POR TEMPORADA EM CONDOMÍNIOS RESIDENCIAIS.....	43
4.1 O Equilíbrio entre o Direito de Propriedade e a Conveniência Coletiva.....	44
4.2 A Constitucionalidade de Restrições Condominiais.....	48
4.3 A Importância da Interpretação Razoável e Proporcional.....	53
4.4 Tendências Legislativas e Regulatórias.....	54
4.5 Critérios para aferição da validade das restrições condominiais à locação por temporada.....	56

5.CONSIDERAÇÕES FINAIS.....	61
REFERÊNCIAS.....	63

1. INTRODUÇÃO

A crescente digitalização das relações econômicas e sociais tem provocado profundas transformações no modo como os indivíduos utilizam, compartilham e exploram seus bens patrimoniais. Nesse contexto, a denominada economia compartilhada consolidou novas formas de contratação e circulação de riquezas, impulsionadas pelo desenvolvimento de plataformas digitais que aproximam fornecedores e consumidores de serviços. Entre essas plataformas, destaca-se o Airbnb, que revolucionou o mercado de hospedagem ao permitir que proprietários disponibilizassem imóveis para locação por curtos períodos, ampliando significativamente as possibilidades de aproveitamento econômico da propriedade privada (Schreiber, 2021).

O crescimento desse modelo de negócio trouxe reflexos relevantes para o Direito Civil e para o Direito Imobiliário, sobretudo no que se refere às relações estabelecidas no âmbito dos condomínios edilícios residenciais. Embora a locação por temporada seja modalidade contratual expressamente prevista pela Lei nº 8.245/1991, conhecida como Lei do Inquilinato, a utilização de plataformas digitais para sua intermediação gerou novos questionamentos acerca da compatibilidade dessa prática com a destinação residencial dos condomínios e com as normas internas estabelecidas pelas convenções condominiais (Tartuce, 2022).

A expansão das locações intermediadas pelo Airbnb e por outras plataformas similares intensificou os conflitos entre proprietários e administrações condominiais em diversas regiões do país. De um lado, os proprietários defendem a legitimidade da utilização econômica de seus imóveis, fundamentando-se no direito de propriedade, na liberdade contratual e na autorização legal da locação por temporada. De outro, os condomínios sustentam que a elevada rotatividade de pessoas pode comprometer a segurança, a privacidade, o sossego e a finalidade residencial do edifício, justificando a adoção de restrições ou até mesmo proibições à prática (Farias; Rosenvald, 2022).

A controvérsia ganhou destaque no cenário jurídico nacional em razão da ausência de legislação específica que regulamente as locações realizadas por meio de plataformas digitais. Tal lacuna normativa favoreceu o surgimento de interpretações divergentes na doutrina e na jurisprudência acerca da validade das restrições impostas pelos condomínios edilícios. Consequentemente, multiplicaram-se os conflitos judiciais envolvendo a compatibilização entre o exercício do direito de

propriedade e o poder de autorregulamentação conferido às convenções condominiais (Venosa, 2023).

Diante desse cenário, formulou-se o seguinte problema de pesquisa: até que ponto os condomínios edilícios podem limitar ou impedir a realização de locações por temporada por meio de plataformas digitais sem violar o direito de propriedade do locador e as garantias asseguradas pela legislação civil brasileira?

A relevância da presente pesquisa decorre da crescente utilização das plataformas digitais de hospedagem, do aumento das controvérsias judiciais envolvendo a matéria e da necessidade de definição de parâmetros jurídicos capazes de harmonizar os interesses individuais dos proprietários com os interesses coletivos da comunidade condominial. Além disso, o tema envolve importantes princípios constitucionais, tais como o direito de propriedade, a função social da propriedade, a livre iniciativa, a liberdade econômica e a autonomia privada, os quais frequentemente entram em tensão diante das limitações estabelecidas pelas convenções condominiais (Tepedino, 2022).

Sob o ponto de vista acadêmico, o estudo contribui para a compreensão dos impactos jurídicos decorrentes das inovações tecnológicas nas relações privadas e para o aprofundamento das discussões sobre os limites da atuação normativa dos condomínios edilícios. Sob a perspectiva social, a pesquisa busca oferecer subsídios para a construção de interpretações mais equilibradas e compatíveis com as transformações contemporâneas do mercado imobiliário e das formas de utilização da propriedade urbana.

O presente estudo teve como objetivo geral analisar a validade jurídica e os limites das restrições condominiais à locação por temporada intermediada por plataformas digitais, especialmente o Airbnb, à luz da Lei do Inquilinato, do direito de propriedade e das normas que regulam os condomínios edilícios. Como objetivos específicos, buscou-se examinar o regime jurídico da locação por temporada previsto na legislação brasileira; analisar a natureza jurídica das locações realizadas por intermédio de plataformas digitais; investigar os limites da atuação normativa dos condomínios edilícios frente ao exercício do direito de propriedade; e estudar o posicionamento da doutrina e da jurisprudência brasileira acerca dos conflitos

envolvendo convenções condominiais e locações por temporada intermediadas por aplicativos digitais.

Quanto à metodologia, a pesquisa foi desenvolvida por meio de abordagem qualitativa, utilizando o método dedutivo e apresentando caráter exploratório e descritivo. O estudo fundamentou-se em pesquisa bibliográfica, documental e jurisprudencial, mediante análise de livros, artigos científicos, legislações, dissertações, teses e decisões judiciais relacionadas ao Direito Civil, ao Direito Imobiliário e ao Direito Condominial. Foram examinados entendimentos doutrinários e julgados dos tribunais brasileiros, especialmente do Superior Tribunal de Justiça, com a finalidade de identificar os fundamentos jurídicos empregados na solução dos conflitos entre o direito de propriedade e os interesses coletivos inerentes à convivência condominial.

Como ferramenta complementar de apoio à pesquisa, utilizou-se a Inteligência Artificial Gemini, desenvolvida pelo Google, exclusivamente para auxiliar na localização de referências bibliográficas, organização de informações e identificação de materiais acadêmicos relacionados ao tema. Todas as informações obtidas foram submetidas à conferência, validação e análise crítica em fontes científicas e jurídicas confiáveis, preservando-se o rigor metodológico, a confiabilidade dos dados e a integridade acadêmica do estudo

2.A LOCAÇÃO POR TEMPORADA NO ORDENAMENTO JURÍDICO BRASILEIRO

A locação por temporada ocupa posição relevante no ordenamento jurídico brasileiro em razão das transformações ocorridas nas relações privadas e no próprio mercado imobiliário, especialmente após a expansão das plataformas digitais de intermediação de hospedagem, como o Airbnb. No âmbito jurídico, essa modalidade contratual encontra previsão expressa na Lei nº 8.245/1991, conhecida como Lei do Inquilinato, que em seu artigo 48 define a locação por temporada como aquela destinada à residência temporária do locatário, pelo prazo não superior a noventa dias. Trata-se, portanto, de instituto jurídico legítimo e regulamentado pela legislação brasileira, cujo objetivo principal consiste em assegurar ao proprietário o exercício do direito de uso, fruição e disposição do bem, em consonância com as garantias

previstas no direito de propriedade estabelecido pela Constituição Federal e pelo Código Civil brasileiro (TARTUCE, 2023).

A evolução tecnológica e a consolidação das plataformas digitais de hospedagem provocaram significativas alterações na dinâmica tradicional da locação temporária, ampliando a circulação de pessoas em condomínios residenciais e intensificando debates acerca dos limites entre o direito individual do proprietário e os interesses coletivos relacionados à segurança, ao sossego e à destinação residencial dos empreendimentos. Nesse cenário, o Poder Judiciário passou a desempenhar papel fundamental na interpretação da compatibilidade entre a locação por temporada e as normas condominiais, sobretudo diante do crescimento das demandas envolvendo restrições impostas por convenções de condomínio. Conforme destaca Gonçalves, o conflito jurídico existente não se limita à análise contratual da locação, mas envolve também princípios constitucionais como a função social da propriedade, a autonomia privada e a convivência coletiva (GONÇALVES, 2022).

Sob a perspectiva civilista, a locação por temporada preserva natureza essencialmente residencial, ainda que realizada por curtos períodos e intermediada por plataformas digitais. A legislação brasileira não condiciona essa modalidade contratual à existência de vínculo hoteleiro, tampouco a descaracteriza em razão da curta duração da permanência do locatário. Nesse sentido, parcela da doutrina sustenta que o simples uso de aplicativos digitais não transforma a locação em atividade comercial ou de hospedagem, permanecendo aplicáveis as disposições da Lei do Inquilinato e do Código Civil. Para Flávio Tartuce, a utilização de novas ferramentas tecnológicas deve ser interpretada como mera modernização dos meios de contratação, não sendo suficiente, por si só, para afastar a proteção jurídica conferida à locação por temporada (TARTUCE, 2024).

Nos últimos anos, o Superior Tribunal de Justiça passou a consolidar entendimento segundo o qual os condomínios edilícios podem restringir ou limitar locações de curta duração quando houver previsão expressa na convenção condominial acerca da destinação exclusivamente residencial do imóvel. Em decisões recentes, a Corte Superior reconheceu que a elevada rotatividade de pessoas pode impactar diretamente a segurança, a privacidade e a tranquilidade dos moradores, legitimando determinadas restrições aprovadas em assembléia condominial. Ainda assim, o próprio STJ ressalta que tais limitações devem observar os princípios da

proporcionalidade, razoabilidade e legalidade, não podendo ocorrer de maneira arbitrária ou sem respaldo normativo adequado (BRASIL, 2026).

Dessa forma, a locação por temporada revela-se tema de grande relevância jurídica e social no contexto contemporâneo, sobretudo diante da necessidade de harmonização entre o direito de propriedade, a liberdade contratual e os interesses coletivos da convivência condominial. A análise desse instituto exige interpretação sistemática da Constituição Federal, da Lei do Inquilinato, do Código Civil e da jurisprudência dos tribunais superiores, considerando-se os impactos provocados pelas novas tecnologias e pelas mudanças nas formas de utilização da propriedade privada (GONÇALVES, 2022).

2.1 Direito de propriedade e a função social da propriedade

O direito de propriedade constitui um dos institutos mais tradicionais e relevantes do ordenamento jurídico brasileiro, sendo reconhecido como direito fundamental pela Constituição Federal de 1988. Previsto no artigo 5º, inciso XXII, da Constituição, esse direito assegura ao indivíduo a possibilidade de usar, gozar, dispor e reivindicar seus bens, garantindo proteção patrimonial e segurança jurídica nas relações sociais e econômicas.

Entretanto, o modelo contemporâneo de propriedade não admite mais uma concepção absoluta e ilimitada desse direito, uma vez que a própria Constituição estabelece, no inciso XXIII do mesmo artigo, que a propriedade deve atender à sua função social. Assim, o exercício da propriedade passa a estar condicionado à observância de interesses coletivos, econômicos, ambientais e sociais, refletindo a evolução do Estado Liberal para o Estado Social de Direito (TARTUCE, 2023).

Historicamente, o direito de propriedade foi concebido como um direito individual absoluto, sobretudo durante o período liberal clássico, em que predominava a ideia de que o proprietário possuía ampla liberdade sobre seus bens. Com o desenvolvimento das transformações sociais, econômicas e urbanas decorrentes da industrialização e do crescimento das desigualdades sociais, surgiu a necessidade de limitar o exercício irrestrito da propriedade privada.

Nesse contexto, a função social da propriedade passou a representar um mecanismo jurídico destinado a equilibrar os interesses individuais e coletivos, impondo ao proprietário deveres perante a sociedade. A Constituição Federal de 1988 consolidou esse entendimento ao incorporar a função social como princípio

constitucional da ordem econômica e fundamento da política urbana e agrária brasileira (CAZELLI, 2022).

No âmbito infraconstitucional, o Código Civil de 2002 também reforça a limitação social da propriedade. O artigo 1.228 dispõe que o proprietário possui a faculdade de usar, gozar, dispor da coisa e reavê-la do poder de quem injustamente a possua ou detenha. Contudo, o §1º do referido artigo determina que o exercício da propriedade deve ocorrer em conformidade com suas finalidades econômicas e sociais, preservando-se a flora, a fauna, as belezas naturais, o equilíbrio ecológico e o patrimônio histórico e artístico. Dessa forma, percebe-se que a legislação civil brasileira passou a reconhecer que o direito de propriedade não pode ser exercido de forma egoística ou prejudicial à coletividade, devendo atender aos princípios constitucionais da dignidade humana e da justiça social (FARIAS; ROSENVALD, 2022).

A função social da propriedade possui aplicação tanto no meio urbano quanto no meio rural. Em relação à propriedade urbana, a Constituição Federal estabelece, em seu artigo 182, que a política de desenvolvimento urbano deve ser executada pelo poder público municipal, com o objetivo de ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes. Nesse sentido, o imóvel urbano cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade previstas no plano diretor municipal. Instrumentos como parcelamento compulsório, IPTU progressivo e desapropriação-sanção demonstram a possibilidade de intervenção estatal diante do uso inadequado da propriedade urbana (BRASIL, 1988).

No meio rural, a função social da propriedade está disciplinada no artigo 186 da Constituição Federal, que determina o cumprimento simultâneo de requisitos relacionados ao aproveitamento racional e adequado da terra, à utilização adequada dos recursos naturais, à observância das normas trabalhistas e à exploração que favoreça o bem-estar dos proprietários e trabalhadores. Assim, a propriedade rural improdutiva ou utilizada em desacordo com os interesses sociais pode sofrer desapropriação para fins de reforma agrária, mediante indenização prevista em lei. Tal previsão demonstra que a propriedade privada, embora protegida constitucionalmente, deve contribuir para o desenvolvimento econômico e social do país (LENZA, 2024).

Além da dimensão econômica e social, a função social da propriedade também apresenta relevante caráter ambiental. O princípio da função socioambiental estabelece que o proprietário deve utilizar seus bens de maneira sustentável, respeitando o meio ambiente e evitando danos ambientais que prejudiquem a coletividade. Essa compreensão decorre da interpretação conjunta dos artigos 5º, XXIII, 170 e 225 da Constituição Federal, reforçando que a proteção ambiental constitui dever tanto do Estado quanto da sociedade. Assim, propriedades urbanas e rurais devem observar normas ambientais, preservando áreas de proteção permanente, reservas legais e demais limitações impostas pela legislação ambiental brasileira (MILARÉ, 2021).

A doutrina contemporânea compreende que a função social não representa mera limitação externa ao direito de propriedade, mas verdadeiro elemento integrante do próprio conteúdo do direito dominial. Nesse sentido, autores defendem que o descumprimento da função social descaracteriza a legitimidade do exercício da propriedade, permitindo a intervenção estatal para assegurar os interesses coletivos. Tal entendimento fortalece a constitucionalização do Direito Civil brasileiro, aproximando as relações privadas dos valores constitucionais da solidariedade, dignidade da pessoa humana e justiça social (DIDIER, 2020).

Outro aspecto importante refere-se à relação entre posse e função social. A doutrina e a jurisprudência têm reconhecido que a posse também deve cumprir finalidade social, especialmente quando relacionada ao direito à moradia e à dignidade humana. Em diversas decisões judiciais, observa-se o reconhecimento da proteção possessória em favor de indivíduos que utilizam o imóvel para moradia própria e de sua família, demonstrando aproveitamento social e econômico da área. Assim, a posse deixa de ser vista apenas como mera exteriorização da propriedade e passa a desempenhar relevante papel na efetivação de direitos fundamentais (TARTUCE, 2023).

Dessa maneira, o direito de propriedade no ordenamento jurídico brasileiro contemporâneo não pode mais ser compreendido sob uma ótica puramente individualista. A Constituição Federal de 1988 promoveu profunda transformação no instituto da propriedade ao estabelecer que seu exercício deve atender ao interesse coletivo e à promoção da justiça social. A função social surge, portanto, como mecanismo de harmonização entre os direitos individuais e os interesses da coletividade, assegurando que a propriedade cumpra finalidade econômica, social e

ambiental compatível com os princípios constitucionais do Estado Democrático de Direito. Nesse cenário, a propriedade deixa de representar apenas instrumento de poder individual para assumir importante papel na concretização da dignidade humana, da redução das desigualdades sociais e do desenvolvimento sustentável (CAZELLI, 2022).

2.2 O Contrato de Locação por Temporada na Legislação Brasileira : Conceito e natureza jurídica

O contrato de locação por temporada possui grande relevância no ordenamento jurídico brasileiro, especialmente diante do crescimento do turismo, da mobilidade urbana e da utilização de plataformas digitais destinadas à hospedagem temporária. Esse tipo de contrato caracteriza-se pela cessão temporária do uso de imóvel residencial por prazo determinado, visando atender necessidades transitórias do locatário, como lazer, tratamento de saúde, realização de cursos, participação em eventos profissionais ou férias. A regulamentação jurídica da locação por temporada encontra fundamento principalmente na Lei nº 8.245/1991, conhecida como Lei do Inquilinato, além das disposições complementares do Código Civil brasileiro. Nesse contexto, observa-se que a legislação busca equilibrar os direitos do locador e do locatário, proporcionando segurança jurídica às relações contratuais e prevenindo conflitos decorrentes da utilização temporária do imóvel (VENOSA, 2023).

O avanço das plataformas digitais de hospedagem, como aplicativos e sites especializados em aluguel de imóveis por curta duração, contribuiu significativamente para a ampliação da locação por temporada no Brasil. Tal crescimento provocou debates doutrinários e jurisprudenciais acerca da natureza jurídica dessas relações, sobretudo em relação à distinção entre contrato de hospedagem e contrato de locação. Embora ambos envolvam ocupação temporária de imóveis, a hospedagem normalmente está vinculada à prestação de serviços típicos da hotelaria, enquanto a locação por temporada possui como característica principal a cessão temporária do uso do imóvel sem prestação contínua de serviços pessoais. Assim, a legislação brasileira passou a enfrentar novos desafios relacionados à modernização das relações locatícias e ao uso econômico da propriedade privada (TARTUCE, 2024).

A Constituição Federal de 1988 também influencia diretamente a interpretação da locação por temporada, especialmente no que se refere ao direito de propriedade e à livre iniciativa. O proprietário possui o direito de utilizar economicamente seu

imóvel, inclusive mediante locação temporária, desde que respeitados os limites legais e a função social da propriedade. Além disso, o princípio da autonomia da vontade garante às partes liberdade contratual para estabelecer cláusulas relativas ao uso do imóvel, prazo da locação, garantias locatícias e responsabilidades contratuais. Contudo, essa autonomia não é absoluta, pois deve observar os princípios da boa-fé objetiva, equilíbrio contratual e proteção da dignidade humana, fundamentos essenciais das relações privadas contemporâneas (GONÇALVES, 2022).

Outro aspecto relevante refere-se aos conflitos envolvendo condomínios residenciais e locações por temporada realizadas por intermédio de plataformas digitais. Em diversos casos, condomínios passaram a restringir ou limitar esse tipo de locação sob o argumento de preservação da segurança, tranquilidade e finalidade residencial do edifício. A jurisprudência brasileira, especialmente do Superior Tribunal de Justiça, vem reconhecendo que o condomínio pode estabelecer regras internas desde que não haja proibição abusiva ou afronta ao direito de propriedade. Dessa forma, o tema demonstra a necessidade de constante adaptação do Direito Civil às novas formas de utilização econômica dos imóveis urbanos (STJ, 2021).

Além da importância econômica, a locação por temporada também exerce papel relevante no desenvolvimento do turismo e da economia compartilhada. O aluguel temporário de imóveis amplia as opções de hospedagem disponíveis, estimula a circulação econômica e permite maior aproveitamento do patrimônio imobiliário. Entretanto, a ausência de regulamentação específica sobre plataformas digitais ainda gera debates relacionados à tributação, responsabilidade civil, proteção do consumidor e fiscalização das atividades exercidas. Nesse cenário, o Direito brasileiro busca construir interpretações capazes de harmonizar inovação tecnológica, livre iniciativa e segurança jurídica nas relações locatícias (FARIAS; ROSENVALD, 2022).

Dessa forma, a locação por temporada representa modalidade contratual de grande relevância prática e jurídica no cenário contemporâneo. Seu tratamento legislativo demonstra a preocupação do ordenamento jurídico em assegurar equilíbrio entre liberdade contratual, função social da propriedade e proteção das relações privadas. A expansão das plataformas digitais e das novas formas de exploração econômica dos imóveis reforça a necessidade de constante atualização doutrinária e jurisprudencial acerca do tema, garantindo maior segurança jurídica aos envolvidos e efetividade aos princípios constitucionais aplicáveis às relações locatícias (VENOSA, 2023).

A locação por temporada constitui espécie de contrato locatício destinado à cessão temporária de imóvel residencial por prazo determinado, visando atender necessidade transitória do locatário. Essa modalidade contratual encontra previsão expressa no artigo 48 da Lei nº 8.245/1991, que define a locação para temporada como aquela destinada à residência temporária do locatário, em razão de lazer, realização de cursos, tratamento de saúde, obras em imóvel próprio ou outras situações de caráter transitório. Assim, diferentemente da locação residencial comum, a locação por temporada possui finalidade específica e duração limitada, não podendo ultrapassar o prazo de noventa dias (BRASIL, 1991).

Sob a perspectiva doutrinária, a natureza jurídica da locação por temporada corresponde à de contrato bilateral, oneroso, consensual e de execução temporária. Trata-se de contrato bilateral porque gera obrigações recíprocas entre locador e locatário; oneroso porque envolve contraprestação financeira; consensual por depender do acordo de vontades entre as partes; e temporário em razão da limitação legal de duração. A principal obrigação do locador consiste em garantir ao locatário o uso pacífico do imóvel durante o período contratado, enquanto o locatário deve realizar o pagamento do aluguel e conservar adequadamente o bem locado (GONÇALVES, 2022).

A característica transitória constitui elemento essencial da locação por temporada. Diferentemente da locação residencial tradicional, em que o imóvel se destina à moradia habitual e permanente do locatário, a locação temporária possui finalidade momentânea e excepcional. Essa distinção possui relevância jurídica significativa, pois influencia diretamente os direitos das partes, as garantias contratuais e as hipóteses de retomada do imóvel pelo locador. Além disso, a limitação temporal do contrato busca evitar fraudes destinadas a mascarar locações residenciais comuns sob a forma de locações temporárias (TARTUCE, 2024).

Outro aspecto importante refere-se à forma de pagamento na locação por temporada. A Lei do Inquilinato autoriza que o locador exija o pagamento antecipado do aluguel e demais encargos relativos ao período contratado, justamente em razão da curta duração do vínculo contratual. Tal previsão diferencia-se das regras aplicáveis à locação residencial comum, em que existem restrições legais ao pagamento antecipado. Essa possibilidade confere maior segurança ao proprietário do imóvel, reduzindo riscos de inadimplência decorrentes da natureza breve da relação contratual (VENOSA, 2023).

No contexto atual, a expansão das plataformas digitais de aluguel de imóveis trouxe novos debates acerca da natureza jurídica da locação por temporada. Em determinadas situações, discute-se se a atividade exercida aproxima-se mais de contrato de hospedagem do que de contrato locatício. O contrato de hospedagem normalmente envolve prestação de serviços adicionais, como limpeza diária, alimentação, recepção e atendimento contínuo ao hóspede, enquanto a locação por temporada limita-se à cessão temporária do imóvel. Essa diferenciação possui consequências relevantes em matéria tributária, consumerista e condominial (FARIAS; ROSENVALD, 2022).

A jurisprudência brasileira tem reconhecido que a locação por temporada mantém natureza predominantemente civil e contratual, submetendo-se às normas da Lei do Inquilinato. Contudo, diante das novas tecnologias e do crescimento da economia compartilhada, observa-se tendência de ampliação das discussões judiciais relacionadas à regulamentação da atividade, aos limites impostos pelos condomínios residenciais e à proteção dos direitos dos envolvidos. Dessa forma, a natureza jurídica da locação por temporada permanece em constante evolução interpretativa, acompanhando as transformações sociais e econômicas contemporâneas (STJ, 2021).

2.2.1 A Lei do Inquilinato e o Código Civil

A Lei nº 8.245/1991, conhecida como Lei do Inquilinato, constitui o principal diploma normativo responsável pela regulamentação das locações urbanas no Brasil. A referida legislação estabelece regras específicas acerca dos direitos e deveres do locador e do locatário, disciplinando modalidades locatícias, garantias contratuais, hipóteses de despejo e formas de extinção do contrato. No caso específico da locação por temporada, os artigos 48 a 50 da Lei do Inquilinato estabelece normas próprias relacionadas ao prazo contratual, pagamento antecipado e retomada do imóvel, conferindo maior segurança jurídica às relações locatícias temporárias (BRASIL, 1991).

A Lei do Inquilinato define que a locação por temporada não poderá ultrapassar noventa dias, sob pena de descaracterização da modalidade contratual. Caso o locatário permaneça no imóvel por período superior ao previsto sem oposição do locador, a locação poderá converter-se em locação residencial comum, submetendo-se às regras gerais da legislação locatícia. Essa previsão busca impedir abusos e

garantir que a locação temporária seja utilizada apenas para atender necessidades transitórias do locatário (VENOSA, 2023).

Outro ponto relevante refere-se à possibilidade de cobrança antecipada do aluguel e encargos. O artigo 49 da Lei do Inquilinato autoriza expressamente o recebimento antecipado dos valores correspondentes ao período contratado, incluindo despesas relacionadas ao condomínio e tributos incidentes sobre o imóvel. Tal medida busca oferecer maior proteção ao locador diante da curta duração da locação e das dificuldades de cobrança judicial em contratos temporários (GONÇALVES, 2022).

Embora a Lei do Inquilinato constitua legislação especial aplicável às locações urbanas, o Código Civil brasileiro possui função complementar nas relações locatícias. Os princípios gerais contratuais previstos no Código Civil, como boa-fé objetiva, função social do contrato, autonomia privada e vedação ao abuso de direito, aplicam-se subsidiariamente aos contratos de locação por temporada. Dessa forma, eventuais lacunas da legislação especial podem ser supridas pelas normas gerais do Direito Civil, promovendo maior equilíbrio e efetividade às relações jurídicas (TARTUCE, 2024).

A boa-fé objetiva representa princípio fundamental na interpretação e execução dos contratos de locação. Tanto locador quanto locatário devem agir com lealdade, transparência e cooperação durante toda a relação contratual, evitando comportamentos abusivos ou contrários à confiança legítima da outra parte. Assim, cláusulas abusivas, omissão de informações relevantes ou utilização indevida do imóvel podem gerar responsabilidade civil e obrigação de reparação dos danos causados (FARIAS; ROSENVALD, 2022).

Além disso, o Código Civil também contribui para a proteção possessória e patrimonial das partes envolvidas. Em situações de inadimplemento contratual, danos ao imóvel ou descumprimento das obrigações assumidas, o ordenamento jurídico assegura mecanismos judiciais destinados à preservação dos direitos do locador e do locatário. Nesse sentido, a integração entre a Lei do Inquilinato e o Código Civil permite interpretação mais ampla e adequada das relações locatícias contemporâneas, especialmente diante dos novos desafios impostos pelas plataformas digitais e pela economia compartilhada (DINIZ, 2021).

Portanto, a Lei do Inquilinato e o Código Civil desempenham papel complementar na regulamentação da locação por temporada no Brasil. Enquanto a

legislação especial estabelece normas específicas relacionadas às locações urbanas temporárias, o Código Civil fornece princípios gerais aplicáveis às relações contratuais privadas. A conjugação dessas normas permite maior segurança jurídica, equilíbrio contratual e efetividade na proteção dos direitos das partes, contribuindo para a adaptação do Direito às transformações sociais, econômicas e tecnológicas da contemporaneidade.

2.3 A Atuação das Plataformas Digitais na Locação por Temporada

O avanço das tecnologias digitais provocou profundas transformações nas relações sociais, econômicas e jurídicas contemporâneas, especialmente no setor imobiliário e turístico. Nesse contexto, as plataformas digitais de intermediação de locação por temporada passaram a desempenhar papel fundamental na aproximação entre proprietários de imóveis e usuários interessados em hospedagem temporária. Aplicativos e sites especializados permitiram a ampliação do mercado de aluguel de curta duração, proporcionando maior praticidade, rapidez e acessibilidade nas negociações contratuais. Tal fenômeno está diretamente relacionado ao crescimento da chamada economia compartilhada, modelo econômico baseado no compartilhamento de bens e serviços por intermédio de plataformas tecnológicas. Assim, a locação por temporada deixou de ocorrer apenas por meios tradicionais e passou a integrar um ambiente digital globalizado, marcado pela intensa circulação de informações e pela ampliação das relações de consumo (SCHREIBER, 2022).

As plataformas digitais revolucionaram a dinâmica das locações temporárias ao oferecer mecanismos automatizados de divulgação, contratação e avaliação dos imóveis disponibilizados. Atualmente, proprietários conseguem anunciar imóveis de maneira rápida, enquanto usuários podem comparar preços, localização, estrutura e avaliações de outros consumidores antes da contratação. Esse modelo trouxe significativa democratização do acesso à hospedagem temporária, ampliando as possibilidades de utilização econômica da propriedade privada. Além disso, as plataformas passaram a exercer importante função de intermediação financeira e contratual, oferecendo sistemas de pagamento eletrônico, garantias de reserva e canais de comunicação entre locador e locatário (TARTUCE, 2024).

Do ponto de vista jurídico, a atuação das plataformas digitais na locação por temporada gerou importantes debates relacionados à natureza jurídica dessas relações. Em muitos casos, questiona-se se as plataformas atuam apenas como

intermediadoras tecnológicas ou se assumem responsabilidade direta pelas atividades desenvolvidas por usuários cadastrados. Tal discussão possui relevância prática em situações envolvendo danos materiais, fraudes, descumprimento contratual, acidentes e violação de normas condominiais. A ausência de legislação específica sobre plataformas digitais no Brasil contribui para a multiplicação de interpretações doutrinárias e jurisprudenciais acerca da responsabilidade civil dessas empresas (FARIAS; ROSENVALD, 2022).

A responsabilidade civil das plataformas digitais representa um dos pontos centrais das discussões jurídicas contemporâneas. Parte da doutrina entende que essas empresas exercem mera atividade de intermediação eletrônica, funcionando apenas como facilitadoras da contratação entre particulares. Sob essa perspectiva, eventuais danos decorrentes da utilização do imóvel seriam de responsabilidade exclusiva do proprietário ou do usuário. Entretanto, outra corrente sustenta que as plataformas exercem atividade econômica organizada e lucrativa, devendo responder solidariamente em determinadas situações, especialmente quando houver falha na prestação do serviço, omissão de informações relevantes ou ausência de mecanismos mínimos de segurança aos consumidores (GONÇALVES, 2023).

Além das questões relacionadas à responsabilidade civil, as plataformas digitais também provocaram debates envolvendo a aplicação do Código de Defesa do Consumidor. Em determinadas situações, os usuários das plataformas podem ser considerados consumidores, especialmente quando houver vulnerabilidade técnica, econômica ou informacional diante da empresa intermediadora. Assim, princípios como transparência, boa-fé objetiva, informação adequada e proteção contratual passaram a integrar as discussões relacionadas às locações temporárias digitais. Nesse cenário, observa-se crescente aproximação entre o Direito Civil, o Direito Digital e o Direito do Consumidor na regulamentação das relações desenvolvidas por intermédio das plataformas tecnológicas (MARQUES, 2021).

Outro aspecto relevante refere-se aos conflitos entre plataformas digitais e condomínios residenciais. O crescimento das locações por temporada realizadas por aplicativos ocasionou aumento significativo de disputas relacionadas à segurança, circulação de pessoas estranhas, perturbação da tranquilidade e descaracterização da finalidade residencial dos edifícios. Em razão disso, diversos condomínios passaram a estabelecer restrições ou limitações à locação temporária mediante deliberações internas e alterações nas convenções condominiais. O Superior Tribunal

de Justiça passou a reconhecer, em determinadas hipóteses, a possibilidade de os condomínios restringirem atividades que se aproximem de hospedagem comercial, especialmente quando houver incompatibilidade com a destinação residencial do imóvel (STJ, 2021).

A discussão envolvendo plataformas digitais também alcança questões tributárias e administrativas. Municípios brasileiros passaram a debater formas de fiscalização das atividades de locação por temporada realizadas via aplicativos, especialmente em razão do crescimento econômico desse setor. Em algumas localidades, discute-se a incidência de tributos específicos, cadastro obrigatório de imóveis e regulamentação administrativa das plataformas digitais. Tais medidas buscam garantir equilíbrio concorrencial entre hotéis, pousadas e imóveis ofertados para locação temporária, além de ampliar o controle estatal sobre as atividades econômicas desenvolvidas no ambiente digital (SCHREIBER, 2022).

Outro ponto importante refere-se à proteção de dados pessoais dos usuários das plataformas digitais. A coleta de informações cadastrais, documentos pessoais, localização, preferências de consumo e dados financeiros tornou-se elemento essencial para o funcionamento das plataformas tecnológicas.

Com a entrada em vigor da Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais (LGPD – Lei nº 13.709/2018), as empresas passaram a possuir maior responsabilidade quanto ao armazenamento, tratamento e compartilhamento de informações dos usuários. Dessa forma, as plataformas digitais de locação por temporada devem adotar medidas de segurança capazes de garantir privacidade, transparência e proteção dos dados pessoais coletados durante as negociações contratuais (DONEDA, 2021).

A atuação das plataformas digitais também promove impactos relevantes na valorização imobiliária e na dinâmica urbana das cidades. Em regiões turísticas, o aumento da oferta de imóveis destinados exclusivamente à locação por temporada provocou mudanças no mercado habitacional, influenciando preços de aluguel residencial e processos de gentrificação urbana.

Em alguns casos, moradores permanentes passaram a enfrentar dificuldades de acesso à moradia em razão da priorização econômica das locações temporárias. Tal fenômeno demonstra que as plataformas digitais não produzem apenas efeitos contratuais individuais, mas também impactos coletivos relacionados ao planejamento urbano, à função social da propriedade e à efetivação do direito à moradia (ROLNIK, 2021).

Apesar dos desafios jurídicos existentes, as plataformas digitais proporcionaram avanços significativos ao setor de locação por temporada. A ampliação do acesso ao mercado imobiliário, a facilidade de contratação e a dinamização da atividade turística representam benefícios relevantes para consumidores e proprietários. Contudo, o crescimento acelerado dessas atividades exige constante atualização legislativa e jurisprudencial, a fim de assegurar equilíbrio entre inovação tecnológica, proteção dos direitos fundamentais e segurança jurídica nas relações privadas. O Direito brasileiro encontra-se diante do desafio de construir soluções regulatórias capazes de compatibilizar desenvolvimento econômico, liberdade contratual, proteção consumerista e função social da propriedade no ambiente digital contemporâneo (TARTUCE, 2024).

Portanto, a atuação das plataformas digitais na locação por temporada representa uma das principais transformações das relações locatícias contemporâneas. A utilização da tecnologia como instrumento de intermediação contratual ampliou oportunidades econômicas, modificou padrões de hospedagem e impulsionou o crescimento da economia compartilhada. Entretanto, também surgiram desafios relacionados à responsabilidade civil, proteção de dados, conflitos condominiais, tributação e regulamentação estatal. Nesse contexto, torna-se fundamental que o ordenamento jurídico brasileiro continue evoluindo para acompanhar as transformações sociais e tecnológicas, garantindo equilíbrio entre inovação, proteção jurídica e efetividade dos direitos fundamentais.

3. RESTRIÇÕES CONDOMINIAIS À LOCAÇÃO POR TEMPORADA: CONTEXTUALIZAÇÃO JURISPRUDENCIAL E DOUTRINÁRIA.

3.1 Os Direitos do Locador: Autonomia, Renda e Liberdade de Disposição

De acordo com Tartuce (2023), o direito de propriedade constitui uma das garantias fundamentais asseguradas pela Constituição Federal de 1988, sendo previsto no artigo 5º, inciso XXII, como direito essencial à proteção patrimonial do indivíduo. No Direito Civil contemporâneo, esse direito passou a ser interpretado sob uma perspectiva funcional, vinculada à observância da função social da propriedade, sem afastar, contudo, as prerrogativas do proprietário de usar, gozar, dispor e reivindicar o bem, conforme estabelece o artigo 1.228 do Código Civil. Nesse contexto, a locação por temporada representa manifestação legítima da autonomia privada do

locador, especialmente diante da expansão das plataformas digitais de hospedagem e intermediação imobiliária (TARTUCE, 2023).

A autonomia do locador decorre diretamente do direito de disposição do imóvel, permitindo ao proprietário decidir acerca da destinação econômica de sua unidade imobiliária. O contrato de locação por temporada, disciplinado pelo artigo 48 da Lei nº 8.245/1991, configura modalidade contratual legítima e reconhecida pela legislação brasileira, possibilitando ao proprietário a obtenção de renda por meio da cessão temporária do imóvel. Dessa forma, a exploração econômica da propriedade privada encontra respaldo jurídico tanto na legislação infraconstitucional quanto nos princípios constitucionais relacionados à livre iniciativa e à autonomia privada (GONÇALVES, 2022).

Conforme explica Farias e Rosenvald (2021), o crescimento das plataformas digitais de hospedagem alterou significativamente as relações locatícias contemporâneas. Ferramentas como Airbnb e Booking ampliaram as possibilidades de rentabilidade dos imóveis urbanos, sobretudo em cidades turísticas e grandes centros urbanos. A monetização da propriedade passou a ser compreendida como extensão natural do exercício do domínio, fortalecendo o entendimento de que o proprietário possui liberdade para definir estratégias de aproveitamento econômico do bem, desde que observados os limites legais e sociais impostos pelo ordenamento jurídico;

Para Schreiber (2024), a obtenção de renda mediante locação temporária relaciona-se diretamente ao princípio constitucional da livre iniciativa, previsto no artigo 170 da Constituição Federal. O imóvel urbano não representa apenas patrimônio privado, mas também instrumento de produção econômica e desenvolvimento financeiro do proprietário. Nesse sentido, impedir de forma absoluta a locação por temporada pode representar limitação excessiva ao exercício da atividade econômica lícita, especialmente quando inexistem prejuízos concretos à coletividade condominial.

Entretanto, conforme destaca Venosa (2021), a autonomia do locador não possui caráter absoluto. O exercício do direito de propriedade encontra limitações decorrentes da convivência social, da boa-fé objetiva e da própria função social da propriedade. O condomínio edilício constitui ambiente coletivo no qual os direitos individuais devem coexistir harmonicamente com os interesses da coletividade. Dessa

forma, o uso do imóvel deve respeitar aspectos relacionados à segurança, ao sossego e à tranquilidade dos demais moradores

Segundo entendimento do Superior Tribunal de Justiça (2026), a utilização reiterada de unidades residenciais para hospedagens de curta duração pode descaracterizar a finalidade estritamente residencial do condomínio. A Corte reconheceu que a exploração econômica intensiva da unidade imobiliária pode gerar impactos relacionados à segurança, à alta rotatividade de pessoas e à utilização excessiva das áreas comuns, justificando eventual necessidade de autorização condominial para esse tipo de atividade (BRASIL, STJ, 2026).

Para Tartuce (2023), apesar das discussões jurisprudenciais recentes, permanece relevante o entendimento de que a convenção condominial não pode restringir direitos assegurados pela legislação federal sem fundamento jurídico proporcional. A Lei do Inquilinato reconhece expressamente a locação por temporada como modalidade contratual legítima, reforçando a ideia de que a exploração econômica do imóvel não implica automaticamente desvio de finalidade residencial;

Nesse sentido, a liberdade de disposição da propriedade também se relaciona à dignidade da pessoa humana e à autonomia patrimonial do indivíduo. O direito de escolher a forma de utilização do patrimônio integra o núcleo essencial das liberdades civis asseguradas pelo Estado Democrático de Direito. Assim, restrições excessivas ao uso econômico do imóvel podem representar intervenção desproporcional na esfera privada do proprietário (STOLZE GAGLIANO; PAMPLONA FILHO, 2022).

Portanto, a função social da propriedade não elimina o caráter individual do direito de propriedade, mas busca harmonizar interesses privados e coletivos. Dessa forma, o aproveitamento econômico do imóvel por meio da locação temporária pode representar forma legítima de cumprimento da função social, ao assegurar utilização efetiva e produtiva da propriedade urbana. Assim, os direitos do locador abrangem não apenas a percepção de renda, mas também a garantia de autonomia para decidir sobre a destinação econômica de seu patrimônio, observados os limites constitucionais e legais existentes (FARIAS; ROSENVALD, 2021).

3.2 O Princípio da Razoabilidade na Convivência Condominial

O condomínio edilício caracteriza-se pela coexistência de interesses individuais e coletivos em um mesmo espaço físico, exigindo constante harmonização entre os direitos dos condôminos. Nesse contexto, o princípio da razoabilidade assume função essencial na solução de conflitos decorrentes da convivência condominial, especialmente diante das discussões relacionadas à utilização de imóveis para

locação por temporada. A razoabilidade atua como instrumento de equilíbrio jurídico, evitando tanto abusos individuais quanto restrições excessivas impostas pela coletividade (TARTUCE, 2023).

Conforme explica Barroso (2021),

O princípio da razoabilidade possui fundamento constitucional implícito e objetiva assegurar que decisões jurídicas sejam pautadas pela lógica, proporcionalidade e equilíbrio. Nas relações privadas, especialmente nas relações condominiais, sua aplicação torna-se indispensável para compatibilizar o exercício do direito de propriedade com os deveres decorrentes da convivência social .

A convivência em condomínio pressupõe limitações recíprocas entre os moradores. Embora cada condômino detenha domínio exclusivo sobre sua unidade autônoma, o exercício desse direito deve respeitar normas destinadas à preservação da segurança, da salubridade, do sossego e da tranquilidade coletiva. O artigo 1.336 do Código Civil estabelece deveres específicos aos condôminos, impondo a obrigação de não utilizar a propriedade de maneira prejudicial ao bem-estar dos demais moradores (VENOSA, 2021).

Segundo Schreiber (2024), o crescimento das plataformas digitais de hospedagem intensificou os conflitos relacionados à convivência condominial. A alta rotatividade de pessoas, o ingresso frequente de visitantes desconhecidos e a utilização intensa das áreas comuns passaram a gerar preocupações relacionadas à segurança e à preservação da finalidade residencial dos condomínios. Por outro lado, os proprietários defendem o direito legítimo de exploração econômica de seus imóveis (SCHREIBER, 2024).

A aplicação da razoabilidade exige análise concreta das circunstâncias de cada caso. Não se mostra juridicamente adequado presumir que toda locação por temporada cause automaticamente prejuízos à coletividade condominial. Da mesma forma, também não seria razoável admitir exploração econômica irrestrita capaz de comprometer a finalidade residencial do empreendimento. O equilíbrio entre os interesses envolvidos depende da observância de critérios proporcionais e compatíveis com a realidade do caso concreto (FARIAS; ROSENVALD, 2021).

A razoabilidade também impõe limites às restrições condominiais. Convenções internas não podem eliminar direitos fundamentais sem justificativa legítima e proporcional. A vedação absoluta da locação por temporada, sem demonstração concreta de prejuízo à coletividade, pode configurar violação ao núcleo essencial do direito de propriedade e da liberdade contratual do locador (GONÇALVES, 2022).

Para Stolze Gagliano e Pamplona Filho (2022),

O princípio da razoabilidade relaciona-se diretamente à boa-fé objetiva, impondo comportamento cooperativo entre os moradores. A convivência condominial exige respeito mútuo, solidariedade social e observância de deveres anexos de lealdade e consideração recíproca. Dessa forma, tanto o proprietário quanto o condomínio devem evitar práticas abusivas ou excessivamente restritivas.

Assim, o Direito Condominial contemporâneo enfrenta o desafio de adaptar-se às transformações tecnológicas e sociais decorrentes da economia digital. O surgimento das plataformas de hospedagem modificou significativamente os modelos tradicionais de utilização dos imóveis urbanos. Nesse cenário, o princípio da razoabilidade funciona como instrumento flexível de adaptação normativa, permitindo soluções jurídicas compatíveis com a realidade contemporânea e com a proteção simultânea dos direitos individuais e coletivos (SCHREIBER, 2024).

3.3 Convenções Condominiais e seus Limites frente ao Direito de Propriedade

A convenção condominial constitui instrumento normativo destinado à organização interna do condomínio edilício, estabelecendo regras de convivência, direitos e deveres dos condôminos. Prevista nos artigos 1.333 e seguintes do Código Civil, a convenção possui natureza jurídica normativa e obrigacional, vinculando todos os proprietários e ocupantes das unidades autônomas. Contudo, embora detenha força obrigatória no âmbito interno do condomínio, suas disposições encontram limites na Constituição Federal e na legislação infraconstitucional (VENOSA, 2021).

Conforme Tartuce (2023), o direito de propriedade representa garantia fundamental assegurada pela Constituição Federal, conferindo ao proprietário as faculdades de usar, gozar, dispor e reivindicar o bem. Entretanto, o exercício desse direito deve observar a função social da propriedade e os princípios relacionados à convivência coletiva. O condomínio edilício surge justamente como ambiente de relativização parcial do domínio individual em razão da coexistência de múltiplos interesses em um mesmo espaço físico

De acordo com Gonçalves (2022),

As convenções condominiais possuem legitimidade para regulamentar aspectos relacionados à segurança, ao sossego, à utilização das áreas comuns e à preservação da finalidade do empreendimento. Todavia, tais normas internas não podem ultrapassar os limites estabelecidos pela legislação federal nem violar direitos fundamentais assegurados constitucionalmente aos proprietários (GONÇALVES, 2022).

A principal controvérsia contemporânea envolvendo os limites das convenções condominiais refere-se à possibilidade de restrição das locações por curta temporada realizadas por meio de plataformas digitais. Com a popularização de aplicativos como Airbnb e Booking, diversos condomínios passaram a inserir cláusulas proibitivas em suas convenções, alegando proteção da segurança, do sossego e da destinação residencial do edifício (SCHREIBER, 2024).

Parte da doutrina sustenta que a convenção condominial não possui competência para proibir modalidade contratual expressamente prevista em lei federal. A Lei do Inquilinato reconhece a locação por temporada como contrato legítimo, razão pela qual eventual restrição absoluta poderia configurar afronta ao direito de propriedade e à liberdade contratual do locador (FARIAS; ROSENVALD, 2021).

Entretanto, conforme entendimento consolidado pelo Superior Tribunal de Justiça (2026), a utilização frequente da unidade imobiliária para hospedagens de curta duração pode alterar a destinação residencial do condomínio, justificando limitações aprovadas pela coletividade condominial. O Tribunal reconheceu que a exploração econômica intensiva pode gerar impactos relacionados à segurança e à tranquilidade dos moradores, permitindo restrições proporcionais à atividade (BRASIL, STJ, 2026).

Segundo Barroso (2021), a discussão demonstra a necessidade de interpretação sistemática do ordenamento jurídico. O direito de propriedade não pode ser analisado isoladamente, devendo coexistir com princípios constitucionais como função social da propriedade, boa-fé objetiva e proteção da coletividade. Da mesma forma, a autonomia normativa dos condomínios não pode resultar em restrições arbitrárias ou incompatíveis com os direitos fundamentais dos proprietários (BARROSO, 2021).

Conforme Stolze Gagliano e Pamplona Filho (2022), os limites das convenções condominiais também se relacionam diretamente ao princípio da legalidade. As normas internas do condomínio devem atuar de forma complementar à legislação, jamais contrariando dispositivos legais expressos. Assim, cláusulas convencionais abusivas ou desproporcionais podem ser invalidadas pelo Poder Judiciário quando violarem garantias fundamentais ou extrapolarem os limites da razoabilidade.

Contudo, o avanço tecnológico e a digitalização das relações contratuais modificaram profundamente os modelos tradicionais de utilização da propriedade

imobiliária urbana. Nesse contexto, o Direito Condominial contemporâneo enfrenta o desafio de adaptar-se às novas formas de exploração econômica dos imóveis sem comprometer a segurança jurídica, a convivência coletiva e a proteção constitucional ao direito de propriedade. Assim, as convenções condominiais devem ser interpretadas de maneira equilibrada, observando simultaneamente os interesses individuais do proprietário e os direitos da coletividade condominial (TARTUCE, 2023).

3.4 Locação por Temporada e Hospedagem: A natureza Jurídica não-Hoteleira do Exercício do Direito de Propriedade.

A primeira corrente jurídica sustenta que a locação por temporada constitui modalidade contratual expressamente reconhecida e regulamentada pela Lei nº 8.245/1991 (Lei do Inquilinato), razão pela qual seu exercício integra o conjunto de faculdades inerentes ao direito de propriedade. Sob essa perspectiva, o proprietário possui legitimidade para utilizar, gozar, fruir e explorar economicamente seu imóvel, desde que observados os limites legais aplicáveis e os deveres de convivência social previstos no ordenamento jurídico brasileiro (GONÇALVES, 2023).

Os defensores dessa posição argumentam que o direito de propriedade possui proteção constitucional expressa, sendo assegurado pelo artigo 5º, inciso XXII, da Constituição Federal. Embora não seja um direito absoluto, sua restrição exige fundamentação adequada e compatível com os princípios da proporcionalidade e da razoabilidade. Assim, a mera utilização de plataformas digitais para divulgação e contratação de locações não seria suficiente para justificar limitações impostas pelos condomínios, especialmente quando inexistirem prejuízos concretos à coletividade condominial (TARTUCE, 2024).

Outro fundamento importante dessa corrente está relacionado à liberdade contratual. A locação por temporada representa negócio jurídico legalmente admitido pelo ordenamento brasileiro e não pode ser considerada ilícita apenas em razão da utilização de ferramentas tecnológicas para sua intermediação. Nesse sentido, o Airbnb e outras plataformas digitais seriam apenas instrumentos facilitadores da contratação, sem capacidade de alterar, por si só, a natureza jurídica da relação estabelecida entre locador e locatário (SCHREIBER, 2024).

Além disso, os defensores dessa tese sustentam que proibições genéricas e abstratas impostas por convenções condominiais podem configurar violação ao direito de propriedade e à liberdade de contratar. A autonomia privada coletiva exercida pelos

condomínios não teria força para eliminar direitos expressamente reconhecidos pela legislação federal. Consequentemente, qualquer restrição deveria estar baseada em justificativas concretas e demonstráveis, sob pena de representar limitação desproporcional ao aproveitamento econômico do imóvel (LÔBO, 2023).

Sob essa ótica, a simples existência de locação por temporada não caracteriza atividade empresarial de hospedagem nem descaracteriza automaticamente a destinação residencial da unidade. A análise deve ocorrer a partir das circunstâncias concretas de cada caso, evitando-se a presunção de ilegalidade da atividade apenas pelo fato de ser intermediada por plataformas digitais (TEPEDINO, 2023).

A expansão das plataformas digitais de intermediação de locações por temporada trouxe novos contornos para o exercício do direito de propriedade no Brasil. Nesse contexto, consolidou-se uma corrente doutrinária e jurisprudencial que defende a legitimidade da utilização de imóveis residenciais para locação temporária, desde que observadas as disposições legais aplicáveis. Para essa corrente, o proprietário possui o direito de utilizar e explorar economicamente seu bem, sendo a locação por temporada uma das formas legítimas de exercício das faculdades inerentes à propriedade privada (GONÇALVES, 2023).

O principal fundamento dessa tese encontra respaldo na Constituição Federal de 1988, que assegura o direito de propriedade como garantia fundamental. Embora o exercício desse direito esteja sujeito à observância da função social da propriedade, sua restrição deve ocorrer de forma excepcional e devidamente fundamentada. Dessa forma, entende-se que a exploração econômica do imóvel por meio de contratos de locação constitui manifestação legítima do poder de disposição conferido ao proprietário pelo ordenamento jurídico brasileiro (BARROSO, 2022).

A Lei nº 8.245/1991, conhecida como Lei do Inquilinato, reforça esse entendimento ao prever expressamente a locação por temporada como modalidade contratual válida. O artigo 48 da referida legislação disciplina esse tipo de contrato e estabelece seus requisitos, demonstrando que o legislador reconheceu sua importância e legitimidade dentro das relações locatícias urbanas. Assim, a locação por temporada não representa uma prática irregular ou excepcional, mas uma modalidade contratual expressamente autorizada pelo direito brasileiro (BRASIL, 1991).

Outro argumento frequentemente utilizado pelos defensores dessa posição refere-se à liberdade contratual. O princípio da autonomia da vontade garante aos

particulares a possibilidade de celebrar negócios jurídicos lícitos, desde que observados os limites legais. Nesse sentido, o proprietário possui liberdade para disponibilizar seu imóvel ao mercado por meio de contratos temporários, especialmente em um contexto de economia digital e compartilhada. A utilização de plataformas como Airbnb, Booking e similares seria apenas uma evolução tecnológica dos mecanismos tradicionais de intermediação imobiliária, não alterando a natureza jurídica da relação contratual estabelecida entre as partes (SCHREIBER, 2024).

Sob essa perspectiva, sustenta-se que a simples utilização de plataformas digitais não transforma automaticamente a locação por temporada em atividade de hospedagem. A natureza jurídica da relação permanece locatícia quando o proprietário disponibiliza o imóvel para uso temporário sem a prestação de serviços típicos da atividade hoteleira. Dessa forma, não seria juridicamente correto presumir que toda locação realizada por meio do Airbnb configura exploração empresarial ou atividade para-hoteleira (TEPEDINO, 2023).

Essa compreensão é reforçada pela distinção existente entre locação e hospedagem no ordenamento jurídico brasileiro. Enquanto a hospedagem pressupõe a oferta de serviços complementares, como recepção, limpeza periódica, alimentação e atendimento contínuo aos hóspedes, a locação caracteriza-se pela cessão temporária do uso do imóvel mediante remuneração. Assim, a simples curta duração do contrato não possui capacidade de alterar a natureza jurídica da relação estabelecida entre locador e locatário (VENOSA, 2024).

Os defensores dessa tese também argumentam que proibições genéricas impostas por convenções condominiais podem representar afronta ao direito de propriedade e à liberdade contratual. A autonomia normativa dos condomínios, embora relevante para a organização da convivência coletiva, não possui caráter absoluto. Assim, normas internas não poderiam eliminar direitos expressamente assegurados pela legislação federal sem fundamento concreto e juridicamente justificável (LÔBO, 2023).

Outro aspecto frequentemente mencionado refere-se ao princípio da livre iniciativa, previsto no artigo 170 da Constituição Federal. A possibilidade de obter renda a partir da utilização do imóvel integra o conteúdo econômico do direito de propriedade e contribui para o desenvolvimento das atividades econômicas. Em um cenário marcado pela economia digital e pelo compartilhamento de recursos, impedir

de forma absoluta a locação por temporada pode representar limitação excessiva à liberdade econômica do proprietário (BARROSO, 2022).

Além disso, muitos proprietários utilizam a locação por temporada como mecanismo de complementação de renda, pagamento de financiamentos imobiliários ou manutenção patrimonial. Em regiões turísticas, essa modalidade de contratação muitas vezes constitui a principal forma de aproveitamento econômico do imóvel. Por essa razão, restrições excessivas podem gerar impactos financeiros significativos e comprometer a própria função econômica da propriedade (GONÇALVES, 2023).

A doutrina favorável ao locador também sustenta que a evolução tecnológica não deve ser utilizada como fundamento para restringir direitos legalmente assegurados. O surgimento das plataformas digitais alterou os meios de contratação, mas não modificou a essência das relações jurídicas estabelecidas. Assim, o fato de uma locação ser anunciada ou contratada por meio de aplicativo não autoriza sua equiparação automática à atividade hoteleira ou empresarial (SCHREIBER, 2024).

Por fim, essa corrente conclui que a locação por temporada representa exercício legítimo do direito de propriedade, da liberdade contratual e da livre iniciativa, não podendo ser proibida de forma abstrata ou generalizada pelos condomínios. Eventuais restrições somente seriam admissíveis mediante demonstração concreta de prejuízos efetivos à coletividade condominial, observando-se sempre os princípios da proporcionalidade e da razoabilidade (TARTUCE, 2024).

3.5 A Destinação Residencial e Autonomia Condominial: Fundamentos da Restrição à Locação por Temporada.

Em sentido oposto, parcela significativa da doutrina e da jurisprudência reconhece que os condomínios possuem legitimidade para estabelecer restrições à locação por temporada quando necessárias à preservação da destinação residencial do empreendimento e à proteção dos interesses coletivos dos moradores. Essa corrente parte da premissa de que a convivência condominial exige limitações recíprocas ao exercício dos direitos individuais, de modo a garantir a harmonia e a segurança da coletividade (FARIAS; ROSENVALD, 2023).

Os defensores dessa posição argumentam que a elevada rotatividade de ocupantes característica de determinadas locações intermediadas por plataformas digitais pode comprometer a segurança dos moradores e dificultar os mecanismos de controle de acesso adotados pelo condomínio. O ingresso frequente de pessoas

desconhecidas pode gerar aumento da vulnerabilidade patrimonial e pessoal dos condôminos, justificando a adoção de medidas preventivas voltadas à preservação da ordem interna do empreendimento (VENOSA, 2024).

Outro argumento frequentemente utilizado refere-se à proteção do sossego, da privacidade e da convivência harmoniosa entre os moradores. Em determinadas situações, a constante substituição de ocupantes dificulta a integração dos usuários às regras de convivência do condomínio, potencializando conflitos relacionados ao uso das áreas comuns, barulho excessivo, descumprimento de normas internas e utilização inadequada da estrutura coletiva (GONÇALVES, 2023).

Essa corrente também atribui especial relevância à convenção condominial. Como instrumento normativo interno, a convenção representa manifestação legítima da vontade coletiva dos condôminos e possui a finalidade de regulamentar a utilização das unidades autônomas e das áreas comuns. Dessa forma, entende-se que a autonomia privada coletiva autoriza a criação de restrições voltadas à proteção dos interesses comuns, desde que observados os princípios constitucionais e os limites impostos pela legislação vigente (TARTUCE, 2024).

Adicionalmente, sustenta-se que determinadas modalidades de locação por temporada podem assumir características típicas de hospedagem ou exploração para-hoteleira. Nesses casos, a intensa rotatividade de usuários, associada à curta duração das estadias e à dinâmica de funcionamento semelhante à de hotéis e pousadas, poderia descaracterizar a finalidade residencial do condomínio. Quando isso ocorre, a restrição condominial seria legítima por representar mecanismo de preservação da destinação originalmente prevista para o empreendimento (FARIAS; ROSENVALD, 2023).

A corrente favorável aos condomínios parte da premissa de que o direito de propriedade não possui caráter absoluto e deve ser exercido em conformidade com a função social da propriedade e com os deveres decorrentes da convivência coletiva. Nos condomínios edilícios, os interesses individuais dos proprietários coexistem com interesses coletivos igualmente protegidos pelo ordenamento jurídico, exigindo a observância de regras destinadas à preservação da harmonia social e da finalidade do empreendimento (FARIAS; ROSENVALD, 2023).

Sob essa perspectiva, a proteção da destinação residencial constitui um dos principais fundamentos utilizados para justificar restrições à locação por temporada. Muitos empreendimentos são concebidos e adquiridos pelos moradores com a

expectativa de manutenção de um ambiente predominantemente residencial, marcado pela estabilidade dos ocupantes e pela previsibilidade das relações de convivência. A intensa rotatividade de usuários pode modificar significativamente essa dinâmica, aproximando o condomínio de uma lógica de funcionamento incompatível com sua finalidade original (VENOSA, 2024).

Outro argumento relevante está relacionado à segurança. A entrada frequente de pessoas desconhecidas dificulta os mecanismos de controle de acesso e pode aumentar a sensação de vulnerabilidade entre os moradores. Em condomínios residenciais, a identificação dos ocupantes costuma representar importante instrumento de prevenção de riscos e proteção patrimonial. Quando há elevada circulação de usuários temporários, essa previsibilidade é reduzida, gerando preocupações legítimas quanto à segurança coletiva (GONÇALVES, 2023).

A proteção da privacidade dos moradores também integra os fundamentos dessa corrente. A constante presença de pessoas estranhas ao convívio cotidiano pode comprometer a sensação de pertencimento e tranquilidade que normalmente caracteriza os empreendimentos residenciais. Em muitos casos, os moradores relatam desconforto decorrente da circulação permanente de usuários temporários nas áreas comuns do condomínio (LÔBO, 2023).

O sossego representa outro valor frequentemente invocado. A rotatividade de ocupantes pode resultar em aumento de ocorrências relacionadas a ruídos excessivos, festas, utilização inadequada das áreas comuns e descumprimento de normas internas. Embora tais situações não ocorram em todos os casos, sua possibilidade reforça a preocupação dos condomínios com a preservação da qualidade de vida dos moradores permanentes (FARIAS; ROSENVALD, 2023).

Outro aspecto importante refere-se à utilização das áreas comuns. Piscinas, academias, salões de festas, playgrounds e demais espaços coletivos são dimensionados considerando determinado perfil de utilização. O aumento expressivo da circulação de usuários temporários pode gerar sobrecarga desses ambientes, elevando custos de manutenção e reduzindo a disponibilidade dos serviços para os moradores permanentes (VENOSA, 2024).

A convenção condominial também desempenha papel central nessa tese. Como instrumento normativo interno, possui a função de disciplinar a utilização das unidades e das áreas comuns, estabelecendo regras destinadas à proteção dos interesses coletivos. A autonomia privada coletiva constitui importante expressão da

autogestão condominial e permite a adoção de medidas voltadas à preservação da finalidade do empreendimento (TARTUCE, 2024).

Adicionalmente, sustenta-se que determinadas modalidades de locação intermediadas por plataformas digitais podem apresentar características típicas de hospedagem ou exploração para-hoteleira. Quando há elevada rotatividade de usuários, permanências de curtíssima duração e dinâmica semelhante à de estabelecimentos hoteleiros, a atividade pode deixar de corresponder à locação residencial tradicional prevista pela Lei do Inquilinato (TEPEDINO, 2023).

Esse entendimento ganhou relevância especialmente após decisões judiciais que passaram a reconhecer a possibilidade de restrições em situações nas quais a utilização do imóvel se aproximava da atividade de hospedagem. Nessas hipóteses, os tribunais têm entendido que a proteção da destinação residencial e da coletividade condominial pode justificar limitações proporcionais e razoáveis ao exercício do direito de propriedade (BRASIL, 2021).

Os defensores dessa corrente ressaltam ainda que a convivência em condomínio pressupõe a aceitação de determinadas limitações voluntariamente assumidas pelos proprietários. Ao adquirir unidade em condomínio edilício, o indivíduo submete-se às regras coletivas legitimamente estabelecidas, desde que compatíveis com a legislação vigente e com os princípios constitucionais aplicáveis (SCHREIBER, 2024).

Por fim, conclui-se que a tese favorável ao condomínio não busca eliminar o direito de propriedade, mas compatibilizá-lo com os interesses da coletividade. Nessa perspectiva, restrições à locação por temporada podem ser consideradas legítimas quando destinadas à preservação da segurança, da tranquilidade, da privacidade e da destinação residencial do empreendimento, especialmente diante de situações que ultrapassem os limites da locação temporária tradicional prevista na legislação brasileira (TARTUCE, 2024).

3.6 A Necessária Ponderação entre o Direito de Propriedade e os Interesses da Coletividade Condominial

A análise das teses apresentadas demonstra que a controvérsia não pode ser resolvida por meio da prevalência absoluta de uma posição sobre a outra. Tanto o proprietário quanto o condomínio possuem interesses juridicamente protegidos pelo ordenamento brasileiro. De um lado, encontram-se o direito de propriedade, a

liberdade contratual e a possibilidade de exploração econômica do imóvel. De outro, estão a segurança, o sossego, a destinação residencial e a autonomia normativa da coletividade condominial (BARROSO, 2022).

Nesse contexto, a solução mais adequada tem sido construída pela doutrina contemporânea e pela jurisprudência dos tribunais superiores mediante a aplicação dos princípios da proporcionalidade e da razoabilidade. A tendência predominante consiste em afastar tanto a liberdade irrestrita do proprietário quanto as proibições genéricas impostas pelos condomínios, privilegiando a análise das circunstâncias concretas de cada caso (SCHREIBER, 2024).

O Superior Tribunal de Justiça tem sinalizado que a validade das restrições depende da verificação de elementos objetivos capazes de demonstrar incompatibilidade entre a atividade desenvolvida e a destinação residencial do condomínio. Assim, não é a utilização da plataforma digital que determina a legalidade ou ilegalidade da prática, mas sim a forma como a atividade é efetivamente exercida e seus impactos sobre a coletividade condominial (BRASIL, 2021).

Sabe-se que a discussão jurídica contemporânea caminha para a construção de um modelo de equilíbrio, no qual a proteção do direito de propriedade convive com a tutela dos interesses coletivos dos moradores. A legitimidade das restrições passa a depender da demonstração de necessidade, adequação e proporcionalidade, permitindo que cada conflito seja solucionado de acordo com suas peculiaridades fáticas e jurídicas. Esse entendimento revela-se mais compatível com os princípios constitucionais e com a complexidade das relações condominiais contemporâneas.

controvérsia envolvendo a locação por temporada intermediada por plataformas digitais demonstra a existência de uma colisão entre direitos e interesses igualmente protegidos pelo ordenamento jurídico brasileiro. De um lado, encontram-se o direito de propriedade, a liberdade contratual e a livre iniciativa, que asseguram ao proprietário a possibilidade de utilizar e explorar economicamente seu imóvel. De outro, situam-se a proteção da destinação residencial dos condomínios, a segurança, o sossego, a privacidade dos moradores e a autonomia normativa da coletividade condominial. Diante dessa realidade, a solução jurídica não pode ser construída a partir da prevalência absoluta de qualquer uma das posições, exigindo a aplicação da técnica da ponderação de princípios constitucionais (BARROSO, 2022).

O direito de propriedade ocupa posição de destaque na Constituição Federal, sendo reconhecido como garantia fundamental. Entretanto, o próprio texto

constitucional estabelece que esse direito deve atender à sua função social. Isso significa que o exercício da propriedade não pode ocorrer de forma ilimitada ou dissociada dos interesses coletivos que também merecem tutela jurídica. Dessa forma, embora o proprietário possua ampla liberdade para utilizar seu imóvel, essa liberdade encontra limites quando sua atuação gera impactos relevantes sobre terceiros ou sobre a coletividade em que está inserido (GONÇALVES, 2023).

Por sua vez, os condomínios edilícios representam formas específicas de convivência social, caracterizadas pela coexistência de direitos individuais e interesses coletivos. A vida em condomínio exige cooperação, respeito às normas internas e observância de deveres recíprocos. Assim, a autonomia privada coletiva manifestada por meio da convenção condominial desempenha papel relevante na organização da convivência entre os moradores, permitindo a criação de regras destinadas à proteção da segurança, da tranquilidade e da finalidade do empreendimento (FARIAS; ROSENVALD, 2023).

Nesse contexto, a doutrina constitucional contemporânea tem defendido que conflitos dessa natureza devem ser solucionados mediante a aplicação dos princípios da proporcionalidade e da razoabilidade. A proporcionalidade exige que qualquer restrição imposta ao direito de propriedade seja adequada para atingir a finalidade pretendida, necessária diante da inexistência de medidas menos gravosas e proporcional em sentido estrito, de modo que os benefícios gerados pela restrição superem os prejuízos causados ao titular do direito afetado (BARROSO, 2022).

A razoabilidade, por sua vez, impõe a necessidade de coerência entre os meios empregados e os objetivos perseguidos. Assim, medidas excessivamente rigorosas ou desvinculadas de justificativas concretas tendem a ser consideradas incompatíveis com o ordenamento jurídico. Sob essa perspectiva, proibições genéricas e abstratas da locação por temporada encontram resistência na doutrina e na jurisprudência por não levarem em consideração as particularidades de cada situação concreta (SCHREIBER, 2024).

A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça tem contribuído significativamente para a construção desse entendimento. O julgamento do Recurso Especial nº 1.819.075/RS demonstrou que a análise da matéria deve considerar a forma concreta de utilização do imóvel e seus reflexos sobre a coletividade condominial. O tribunal reconheceu que determinadas atividades desenvolvidas por meio de plataformas digitais podem apresentar características de hospedagem ou

exploração para-hoteleira, mas afastou a ideia de que toda locação intermediada por aplicativos possua automaticamente essa natureza jurídica (BRASIL, 2021).

Esse posicionamento revela uma importante evolução na interpretação do tema. Em vez de adotar soluções absolutas, o Poder Judiciário passou a privilegiar a análise individualizada das circunstâncias de cada caso. Dessa forma, a utilização de plataformas digitais deixou de ser considerada elemento determinante para a solução do conflito, passando a ser apenas um dos fatores a serem avaliados em conjunto com outros aspectos relevantes, como frequência das locações, rotatividade dos ocupantes, existência de serviços agregados e impactos concretos sobre a vida condominial (TARTUCE, 2024).

A ponderação entre os direitos envolvidos também exige a consideração do princípio da função social da propriedade. Esse princípio não apenas limita o exercício abusivo da propriedade, mas também protege sua utilização produtiva e economicamente útil. Assim, impedir completamente o aproveitamento econômico do imóvel sem justificativa adequada pode representar violação ao próprio conteúdo essencial do direito de propriedade. Da mesma forma, permitir que a exploração econômica ocorra de maneira incompatível com a convivência coletiva também pode contrariar a função social que deve orientar o exercício desse direito (LÔBO, 2023).

Outro aspecto relevante refere-se à necessidade de preservação da segurança jurídica. A ausência de critérios claros para a solução dos conflitos pode gerar instabilidade nas relações entre proprietários, locatários e condomínios. Por essa razão, a construção de parâmetros objetivos para aferição da validade das restrições revela-se fundamental para garantir previsibilidade e uniformidade na aplicação do Direito. Nesse cenário, critérios como previsão expressa na convenção condominial, demonstração de prejuízos concretos, preservação da destinação residencial e observância da proporcionalidade assumem papel decisivo na resolução das controvérsias (VENOSA, 2024).

Diante de todo o exposto, verifica-se que a solução mais adequada para os conflitos envolvendo locação por temporada em condomínios edilícios não está na prevalência absoluta dos interesses do proprietário nem na supremacia irrestrita da vontade coletiva dos condôminos. O caminho mais compatível com os princípios constitucionais consiste na ponderação dos direitos envolvidos, mediante análise individualizada de cada situação concreta. Somente por meio dessa abordagem é possível conciliar o direito de propriedade, a liberdade contratual, a função social da

propriedade e os interesses legítimos da coletividade condominial, promovendo decisões mais justas, equilibradas e adequadas à realidade contemporânea das relações jurídicas.

4. LIMITES JURÍDICOS À RESTRIÇÃO DA LOCAÇÃO POR TEMPORADA EM CONDOMÍNIOS RESIDENCIAIS

O crescimento das plataformas digitais de hospedagem, especialmente o Airbnb, provocou mudanças significativas na forma como os proprietários exercem o direito de utilizar economicamente seus imóveis. No Brasil, essa realidade trouxe novos desafios jurídicos, sobretudo em relação à convivência entre o direito individual do locador e os interesses coletivos presentes nos condomínios residenciais.

Embora a Constituição Federal assegure o direito de propriedade, esse direito não possui caráter absoluto, devendo ser exercido em conformidade com sua função social e com os demais direitos igualmente protegidos pelo ordenamento jurídico. Dessa forma, a utilização de imóveis para locações de curta duração por meio de plataformas digitais passou a exigir uma análise mais aprofundada sobre os limites legais dessa prática e seus impactos na coletividade (TARTUCE, 2024).

Nesse cenário, verifica-se a necessidade de equilíbrio entre o direito de propriedade do locador e a conveniência coletiva dos demais moradores do condomínio. O proprietário possui legitimidade para explorar economicamente seu bem, inclusive mediante locação por temporada, conforme previsto na Lei nº 8.245/1991. Entretanto, quando essa utilização gera aumento excessivo da circulação de pessoas, insegurança, ruídos ou descaracterização da finalidade residencial do condomínio, surge um conflito que demanda solução jurídica adequada.

A proteção da coletividade não pode resultar na supressão completa do direito do proprietário, assim como o exercício do direito de propriedade não pode ignorar os interesses dos demais condôminos. A busca por esse equilíbrio representa um dos principais desafios enfrentados pela doutrina e pela jurisprudência contemporâneas (GONÇALVES, 2024; FARIAS; ROSENVALD, 2023).

Outro aspecto relevante refere-se à constitucionalidade das restrições impostas pelos condomínios às locações intermediadas por plataformas digitais. Nos últimos anos, diversas decisões judiciais passaram a reconhecer a possibilidade de convenções condominiais estabelecerem limitações quando a atividade desenvolvida se aproxima de uma hospedagem típica de natureza hoteleira. O entendimento

consolidado pelo Superior Tribunal de Justiça aponta que, em condomínios estritamente residenciais, pode haver restrições justificadas pela preservação da segurança, do sossego e da destinação do empreendimento. Contudo, essas limitações não podem ser arbitrárias ou genéricas, devendo estar fundamentadas em critérios objetivos e compatíveis com os princípios constitucionais que protegem a propriedade privada e a liberdade econômica (STJ, 2021; TEPEDINO, 2023).

A aplicação dos princípios da razoabilidade e da proporcionalidade mostra-se essencial para a solução desses conflitos. Em vez de adotar posições extremas, seja permitindo irrestritamente as locações por temporada, seja proibindo-as de forma absoluta, o intérprete do Direito deve analisar as particularidades de cada caso concreto.

A avaliação deve considerar elementos como a frequência das locações, a existência de efetivos prejuízos à coletividade, o conteúdo da convenção condominial e a finalidade do imóvel. Essa interpretação equilibrada permite compatibilizar direitos fundamentais distintos e contribui para a construção de soluções mais justas e adequadas à realidade social contemporânea. Além disso, fortalece a segurança jurídica ao evitar decisões contraditórias e excessivamente restritivas (BARROSO, 2023; SARLET, 2023).

Por fim, observa-se que as transformações promovidas pela economia digital exigem constante atualização do sistema jurídico. Embora a legislação brasileira já contemple a locação por temporada, ainda existem lacunas relacionadas à atuação das plataformas digitais e aos limites da autonomia condominial. Nesse contexto, as tendências legislativas e regulatórias apontam para a construção de normas mais específicas, capazes de disciplinar a atividade sem inviabilizar a inovação tecnológica e o desenvolvimento econômico.

O desafio consiste em criar mecanismos que garantam segurança jurídica aos locadores, proteção aos consumidores e respeito aos interesses coletivos dos condomínios, promovendo uma convivência harmoniosa entre os diferentes sujeitos envolvidos nessa nova dinâmica do mercado imobiliário brasileiro (SCHREIBER, 2023; TARTUCE, 2024).

4.1 O Equilíbrio entre o Direito de Propriedade e a Conveniência Coletiva

A discussão acerca do aluguel por temporada realizado por meio de plataformas digitais, como o Airbnb, tem despertado crescente interesse no âmbito

jurídico brasileiro em razão dos conflitos que surgem entre o exercício do direito de propriedade e a proteção dos interesses coletivos presentes nos condomínios edilícios. O avanço da tecnologia e a popularização das plataformas de compartilhamento transformaram a forma de utilização dos imóveis urbanos, permitindo que proprietários disponibilizem seus bens para hospedagens de curta duração de maneira rápida e acessível.

Entretanto, essa nova dinâmica também trouxe questionamentos sobre os limites do uso da propriedade privada quando seus efeitos ultrapassam a esfera individual e passam a impactar a coletividade. Nesse contexto, torna-se fundamental analisar como o ordenamento jurídico brasileiro busca conciliar esses interesses aparentemente conflitantes, garantindo a proteção dos direitos individuais sem comprometer a convivência social harmoniosa (TARTUCE, 2024).

O direito de propriedade ocupa posição de destaque no sistema jurídico brasileiro, sendo reconhecido como direito fundamental pela Constituição Federal de 1988. O artigo 5º, inciso XXII, assegura a todos o direito de propriedade, estabelecendo uma importante garantia para os cidadãos. Contudo, a própria Constituição determina que a propriedade deve atender à sua função social, prevista no inciso XXIII do mesmo artigo. Isso significa que o proprietário não possui liberdade absoluta para utilizar seu bem da maneira que desejar, uma vez que o exercício desse direito deve respeitar interesses coletivos e valores sociais protegidos pelo ordenamento jurídico. Dessa forma, a propriedade deixa de ser compreendida apenas como um direito individual e passa a ser analisada sob uma perspectiva mais ampla, voltada também para os impactos de sua utilização na sociedade (SARLET, 2023).

No âmbito do Direito Civil, o Código Civil brasileiro reforça essa concepção ao estabelecer que o proprietário possui o direito de usar, gozar, dispor e reaver a coisa de quem injustamente a possua ou detenha. Todavia, o exercício desses poderes deve observar os limites impostos pela legislação e pelos direitos de terceiros. A função social da propriedade representa, portanto, um importante instrumento de equilíbrio entre os interesses particulares e coletivos, impedindo abusos e promovendo a convivência harmoniosa entre os membros da sociedade. Essa orientação torna-se especialmente relevante quando se analisa a utilização de imóveis residenciais para locações por temporada intermediadas por plataformas digitais (GONÇALVES, 2024).

A Lei nº 8.245/1991, conhecida como Lei do Inquilinato, prevê expressamente a possibilidade de realização de locações para temporada. Segundo a legislação, esse tipo de contrato possui natureza transitória e destina-se à residência temporária do locatário por prazo não superior a noventa dias. Assim, do ponto de vista legal, a locação por temporada constitui atividade legítima e compatível com o direito de propriedade. O surgimento das plataformas digitais não alterou a essência jurídica dessa modalidade contratual, mas ampliou significativamente sua utilização, tornando-a mais acessível e frequente. Como consequência, muitos proprietários passaram a enxergar nessa prática uma oportunidade de rentabilizar seus imóveis de forma mais vantajosa do que a locação tradicional (BRASIL, 1991).

A utilização de plataformas digitais para locação temporária também encontra respaldo nos princípios da livre iniciativa e da liberdade econômica, que ocupam posição relevante no sistema constitucional brasileiro. O proprietário possui o direito de explorar economicamente seu patrimônio, desde que respeitados os limites legais e os direitos de terceiros. Sob essa perspectiva, impedir de forma absoluta a locação por temporada poderia representar uma restrição excessiva ao exercício legítimo do direito de propriedade. A atividade desempenhada por meio do Airbnb, em muitos casos, não se diferencia substancialmente da locação por temporada tradicional já reconhecida pela legislação brasileira, o que fortalece a argumentação favorável à sua licitude (TEPEDINO, 2023).

Por outro lado, não se pode ignorar os impactos que esse tipo de locação pode gerar no ambiente condominial. Os condomínios edilícios caracterizam-se pela coexistência de interesses individuais e coletivos, exigindo regras de convivência capazes de garantir a segurança, a tranquilidade e o bem-estar de todos os moradores. A circulação constante de pessoas estranhas ao condomínio, característica comum das locações intermediadas por plataformas digitais, pode gerar preocupações relacionadas ao controle de acesso, à segurança patrimonial e à preservação da privacidade dos residentes. Em determinadas situações, a elevada rotatividade de hóspedes também pode provocar incômodos decorrentes de barulho excessivo, utilização inadequada das áreas comuns e desrespeito às normas internas (VENOSA, 2024).

Diante dessa realidade, muitos condomínios passaram a discutir a necessidade de estabelecer restrições às locações por temporada realizadas por meio de plataformas digitais. Os defensores dessas limitações argumentam que a utilização

frequente de unidades residenciais para hospedagens temporárias pode descaracterizar a finalidade originalmente residencial do empreendimento, aproximando-se de uma atividade de natureza comercial ou hoteleira. Segundo essa visão, a proteção dos interesses coletivos justificaria a adoção de medidas destinadas a preservar a segurança e a tranquilidade dos moradores permanentes (FARIAS; ROSENVALD, 2023).

Entretanto, a imposição de restrições deve ser analisada com cautela para evitar violações indevidas ao direito de propriedade. A mera existência de desconforto ou receio por parte dos condôminos não é suficiente para justificar a proibição absoluta das locações por temporada. O princípio da proporcionalidade exige que qualquer limitação aos direitos fundamentais seja adequada, necessária e proporcional aos objetivos pretendidos. Assim, eventuais restrições devem estar fundamentadas em razões concretas e objetivas, capazes de demonstrar efetivos prejuízos à coletividade. Medidas excessivamente restritivas podem comprometer a liberdade do proprietário de utilizar economicamente seu imóvel e gerar insegurança jurídica (BARROSO, 2023).

A jurisprudência brasileira tem buscado construir soluções que conciliem esses interesses divergentes. Em decisões recentes, o Superior Tribunal de Justiça reconheceu que a utilização de imóveis residenciais para hospedagens de curta duração pode, em determinadas circunstâncias, ser objeto de regulamentação pelos condomínios, especialmente quando houver previsão expressa na convenção condominial e demonstração de que a atividade compromete a destinação residencial do empreendimento. Todavia, o Tribunal também tem destacado a importância da análise das peculiaridades de cada caso concreto, evitando generalizações que possam resultar em restrições indevidas ao exercício do direito de propriedade (STJ, 2021).

Nesse sentido, a busca pelo equilíbrio entre o direito de propriedade e a conveniência coletiva deve partir da compreensão de que ambos os interesses possuem relevância constitucional. O direito do proprietário de utilizar seu imóvel não pode ser tratado como absoluto, mas tampouco pode ser anulado em favor de interesses coletivos genéricos ou abstratos. A solução jurídica adequada exige a ponderação entre os valores envolvidos, considerando as circunstâncias específicas de cada situação. Essa ponderação deve ser orientada pelos princípios da

razoabilidade, da proporcionalidade e da função social da propriedade, permitindo a construção de respostas mais justas e equilibradas (SARLET, 2023).

Além disso, a mediação e o diálogo entre proprietários, moradores e administração condominial podem representar instrumentos eficazes para a prevenção de conflitos. A elaboração de regras claras sobre cadastro de hóspedes, utilização das áreas comuns e observância das normas internas contribui para reduzir tensões e promover a convivência harmoniosa entre os diversos usuários do condomínio. Muitas vezes, soluções consensuais mostram-se mais eficientes do que a simples imposição de proibições ou a judicialização dos conflitos (TARTUCE, 2024).

Portanto, o equilíbrio entre o direito de propriedade e a conveniência coletiva constitui um dos principais desafios jurídicos relacionados às locações por temporada realizadas por meio de plataformas digitais. O ordenamento jurídico brasileiro oferece instrumentos capazes de harmonizar esses interesses, mas sua aplicação exige sensibilidade, análise contextualizada e respeito aos princípios constitucionais. À medida que a economia digital continua a transformar as relações sociais e econômicas, torna-se cada vez mais importante desenvolver interpretações jurídicas que conciliem inovação, liberdade econômica e proteção dos interesses coletivos, garantindo segurança jurídica e estabilidade nas relações condominiais (GONÇALVES, 2024; FARIAS; ROSENVALD, 2023).

4.2 A Constitucionalidade de Restrições Condominiais

A crescente utilização de plataformas digitais de hospedagem, como o Airbnb, trouxe novos desafios para o Direito brasileiro, especialmente no que diz respeito à convivência entre os direitos individuais dos proprietários e os interesses coletivos existentes nos condomínios edilícios. A possibilidade de locação de imóveis por curtos períodos, intermediada por aplicativos digitais, gerou debates sobre a legitimidade das restrições impostas por convenções e regulamentos internos de condomínios residenciais.

Nesse contexto, a discussão acerca da constitucionalidade dessas limitações tornou-se um dos temas centrais da doutrina e da jurisprudência contemporâneas, uma vez que envolve a interpretação de direitos fundamentais assegurados pela Constituição Federal, como o direito de propriedade, a liberdade econômica e a autonomia privada coletiva (TARTUCE, 2024).

A Constituição Federal de 1988 estabelece, em seu artigo 5º, inciso XXII, a garantia do direito de propriedade como um dos direitos fundamentais dos cidadãos. Trata-se de um direito historicamente protegido pelo ordenamento jurídico brasileiro e considerado essencial para a concretização da liberdade individual e do desenvolvimento econômico.

Contudo, a própria Constituição prevê que a propriedade deve atender à sua função social, conforme disposto no artigo 5º, inciso XXIII. Dessa forma, o exercício do direito de propriedade não possui caráter absoluto, devendo ser compatibilizado com outros valores constitucionais igualmente relevantes. Essa característica é fundamental para compreender os debates envolvendo as restrições condominiais às locações realizadas por meio de plataformas digitais (SARLET, 2023).

A função social da propriedade representa um dos principais fundamentos utilizados para justificar limitações ao uso individual dos imóveis quando sua utilização produz impactos negativos sobre a coletividade. No ambiente condominial, essa concepção assume importância ainda maior, pois a convivência entre diversos proprietários em um mesmo espaço exige o respeito a regras destinadas à preservação da segurança, da tranquilidade e do bem-estar comum. Assim, embora o proprietário possua o direito de utilizar e explorar economicamente sua unidade, esse exercício deve ocorrer em conformidade com os interesses coletivos protegidos pelas normas condominiais e pela legislação vigente (GONÇALVES, 2024).

Nesse cenário, surge a discussão sobre a possibilidade de os condomínios estabelecerem restrições à utilização das unidades para locação por temporada intermediada por plataformas digitais. Parte da doutrina sustenta que tais limitações encontram fundamento na autonomia privada coletiva, princípio que permite aos condôminos definir regras de convivência por meio da convenção condominial. A convenção possui natureza normativa interna e vincula todos os proprietários e ocupantes das unidades, constituindo importante instrumento para a organização da vida em comunidade. Dessa forma, desde que observados os limites constitucionais e legais, os condomínios podem disciplinar determinadas formas de utilização das unidades autônomas quando estas afetarem a coletividade (VENOSA, 2024).

A autonomia privada coletiva decorre da própria estrutura jurídica do condomínio edilício. Diferentemente da propriedade isolada, o condomínio caracteriza-se pela coexistência de áreas privativas e áreas comuns, o que exige constante cooperação entre os moradores. Por essa razão, o Código Civil atribui à

convenção condominial papel fundamental na definição das normas de convivência e na preservação da finalidade do empreendimento. Quando os condôminos deliberam sobre regras relacionadas à segurança, ao uso das áreas comuns e à destinação das unidades, exercem legitimamente sua autonomia coletiva em busca da proteção dos interesses compartilhados (FARIAS; ROSENVALD, 2023).

Entretanto, a possibilidade de impor restrições não significa autorização para limitar indiscriminadamente os direitos dos proprietários. A constitucionalidade das normas condominiais depende da observância dos princípios constitucionais que orientam a proteção dos direitos fundamentais. Nesse sentido, qualquer restrição ao exercício do direito de propriedade deve atender aos critérios da razoabilidade, da proporcionalidade e da necessidade. Medidas excessivamente restritivas ou desprovidas de justificativa objetiva podem ser consideradas incompatíveis com a Constituição Federal por representarem limitações indevidas ao exercício de um direito fundamental (BARROSO, 2023).

A análise da constitucionalidade das restrições condominiais exige também a consideração do princípio da livre iniciativa, previsto no artigo 170 da Constituição Federal. A exploração econômica do imóvel por meio de locação constitui manifestação legítima da liberdade econômica e integra o conteúdo patrimonial do direito de propriedade. Muitos proprietários utilizam plataformas digitais para complementar sua renda ou obter maior retorno financeiro sobre seus investimentos imobiliários. Dessa forma, proibições absolutas que impeçam qualquer forma de locação por temporada podem representar interferência excessiva na esfera patrimonial dos indivíduos, especialmente quando inexistem prejuízos concretos à coletividade (SCHREIBER, 2023).

Outro aspecto relevante diz respeito à natureza jurídica das locações realizadas por meio do Airbnb. Parte da controvérsia decorre da divergência sobre a classificação dessa atividade. Alguns defendem que se trata apenas de locação por temporada, modalidade expressamente prevista e regulamentada pela Lei nº 8.245/1991. Outros argumentam que determinadas formas de utilização das plataformas digitais se aproximam mais de serviços de hospedagem, característicos da atividade hoteleira. Essa distinção possui relevância jurídica porque a destinação residencial dos condomínios pode ser comprometida quando as unidades passam a ser utilizadas de maneira semelhante a estabelecimentos comerciais voltados à hospedagem de pessoas em trânsito (TEPEDINO, 2023).

A jurisprudência brasileira tem desempenhado papel fundamental na construção de entendimentos sobre o tema. O Superior Tribunal de Justiça passou a enfrentar diversas controvérsias relacionadas às locações por temporada intermediadas por plataformas digitais, contribuindo para a consolidação de parâmetros interpretativos. Em julgamento de grande repercussão, o Tribunal reconheceu que a convenção condominial pode estabelecer limitações à utilização das unidades para hospedagens de curta duração quando houver descaracterização da finalidade residencial do empreendimento. Segundo esse entendimento, a autonomia condominial pode justificar determinadas restrições desde que estejam fundamentadas na proteção da coletividade e na preservação da destinação do condomínio (STJ, 2021).

Todavia, o próprio Superior Tribunal de Justiça tem ressaltado que a análise deve ocorrer caso a caso, evitando generalizações que possam comprometer direitos fundamentais. Nem toda locação realizada por meio de plataformas digitais configura atividade hoteleira ou representa ameaça à segurança e à tranquilidade dos moradores. Em muitas situações, a utilização do imóvel ocorre dentro dos limites previstos pela legislação locatícia, sem gerar qualquer prejuízo efetivo à coletividade. Por essa razão, a constitucionalidade das restrições depende da demonstração concreta de sua necessidade e adequação às circunstâncias específicas de cada condomínio (STJ, 2021).

Sob a perspectiva dos direitos fundamentais, a aplicação do princípio da proporcionalidade assume papel decisivo na solução dessas controvérsias. A proporcionalidade exige que qualquer medida restritiva seja apta a alcançar a finalidade pretendida, necessária diante da inexistência de alternativas menos gravosas e equilibrada em relação aos benefícios e prejuízos decorrentes de sua aplicação. Assim, a simples alegação de desconforto ou receio por parte dos moradores não é suficiente para justificar a proibição absoluta das locações por temporada. É indispensável a existência de elementos concretos que demonstrem riscos efetivos à coletividade ou comprometimento da destinação residencial do empreendimento (BARROSO, 2023).

Além disso, a interpretação constitucional contemporânea privilegia a harmonização dos direitos fundamentais em conflito. Em vez de estabelecer a prevalência absoluta de um interesse sobre o outro, busca-se uma solução capaz de preservar, na maior medida possível, todos os valores constitucionais envolvidos. No

caso das restrições condominiais, isso significa reconhecer simultaneamente a importância do direito de propriedade, da liberdade econômica, da segurança coletiva e da autonomia privada. A compatibilização desses interesses representa o caminho mais adequado para enfrentar os desafios jurídicos decorrentes da economia digital e das novas formas de utilização dos imóveis urbanos (SARLET, 2023).

Outro elemento que reforça a necessidade de cautela na imposição de restrições é a própria evolução social e tecnológica. As plataformas digitais modificaram significativamente as relações econômicas e ampliaram as possibilidades de compartilhamento de bens e serviços. O Direito não pode ignorar essas transformações nem responder a elas exclusivamente por meio de proibições. Ao contrário, deve buscar mecanismos capazes de regular essas atividades de forma equilibrada, preservando tanto a inovação quanto os direitos fundamentais envolvidos. Nesse sentido, a regulamentação das locações por temporada deve ser orientada por critérios objetivos e compatíveis com os princípios constitucionais (SCHREIBER, 2023).

Portanto, a constitucionalidade das restrições condominiais às locações realizadas por meio de plataformas digitais depende da observância dos princípios constitucionais que regem o direito de propriedade e a convivência coletiva. Embora os condomínios possuam autonomia para estabelecer regras internas voltadas à proteção da segurança, da tranquilidade e da destinação residencial dos empreendimentos, essas limitações não podem resultar em restrições arbitrárias ou desproporcionais aos direitos dos proprietários.

A solução jurídica mais adequada exige análise individualizada, respeito à função social da propriedade e aplicação dos princípios da razoabilidade e da proporcionalidade. Somente dessa forma será possível garantir a harmonização entre os interesses individuais e coletivos em um cenário marcado pela constante transformação das relações sociais e econômicas promovidas pelas plataformas digitais (TARTUCE, 2024; FARIAS; ROSENVALD, 2023).

4.3 A Importância da Interpretação Razoável e Proporcional

A crescente utilização das plataformas digitais de hospedagem, especialmente o Airbnb, tem provocado importantes transformações nas relações jurídicas envolvendo locadores, locatários e condomínios. Diante da ausência de uma legislação específica que regule de forma detalhada o aluguel por temporada

intermediado por plataformas digitais, a interpretação das normas existentes assume papel fundamental para a solução dos conflitos que surgem nesse contexto.

Nesse cenário, os princípios da razoabilidade e da proporcionalidade apresentam-se como instrumentos indispensáveis para a adequada aplicação do Direito, permitindo que os interesses envolvidos sejam analisados de forma equilibrada e compatível com os valores constitucionais vigentes (TARTUCE, 2024).

A razoabilidade consiste na busca por soluções jurídicas coerentes e compatíveis com as circunstâncias concretas de cada caso. Já a proporcionalidade exige que as restrições impostas aos direitos individuais sejam adequadas, necessárias e equilibradas em relação aos objetivos pretendidos. No contexto do aluguel por temporada via Airbnb, esses princípios são constantemente utilizados pelos tribunais para ponderar o direito de propriedade do locador e os interesses coletivos dos condomínios residenciais, evitando tanto o abuso de direito quanto limitações excessivas à utilização econômica do imóvel (BARROSO, 2023).

O direito de propriedade é protegido pela Constituição Federal de 1988, que assegura ao proprietário a livre utilização, gozo e disposição de seus bens. Entretanto, tal direito não possui caráter absoluto, devendo observar a função social da propriedade e os direitos de terceiros. Dessa forma, quando um condomínio estabelece restrições à locação por temporada, torna-se necessário verificar se tais limitações são justificadas e proporcionais ou se representam indevida violação ao exercício legítimo do direito de propriedade do locador (GONÇALVES, 2024).

A jurisprudência brasileira tem demonstrado que a mera utilização do Airbnb não caracteriza, por si só, atividade empresarial ou hoteleira. Em diversas situações, os tribunais têm reconhecido que a locação por temporada continua submetida às disposições da Lei nº 8.245/1991, especialmente quando não há prestação de serviços típicos da hotelaria. Nesses casos, a interpretação razoável das normas permite preservar o direito do proprietário de explorar economicamente seu imóvel sem descaracterizar a natureza residencial da unidade habitacional (SCHREIBER, 2023).

Por outro lado, existem situações em que a utilização excessiva do imóvel para hospedagens de curtíssima duração, com grande rotatividade de usuários e oferta de serviços adicionais, pode gerar impactos significativos à coletividade condominial. Nessas hipóteses, os princípios da razoabilidade e da proporcionalidade justificam a adoção de medidas restritivas, desde que devidamente fundamentadas e aprovadas

nos termos da convenção condominial. O objetivo é evitar que a atividade desenvolvida comprometa a segurança, a tranquilidade e a finalidade residencial do empreendimento (VENOSA, 2024).

A análise casuística torna-se essencial para evitar decisões generalizadas que possam prejudicar tanto os locadores quanto os demais moradores. O Poder Judiciário tem enfatizado a necessidade de examinar elementos concretos, como frequência das locações, quantidade de hóspedes, existência de reclamações e eventual prestação de serviços típicos de hotelaria. Essa abordagem demonstra a importância da interpretação proporcional como mecanismo de adequação das normas às novas realidades sociais e tecnológicas (FARIAS; ROSENVALD, 2023).

Outro aspecto relevante refere-se à proteção da livre iniciativa e da liberdade econômica. A Lei nº 13.874/2019, conhecida como Lei da Liberdade Econômica, reforçou a importância da intervenção mínima do Estado nas atividades privadas. Embora a norma não trate especificamente das plataformas digitais de hospedagem, seus princípios influenciam a interpretação jurídica do tema, favorecendo soluções que permitam o exercício da atividade econômica sem restrições desnecessárias ou desproporcionais (COELHO, 2023).

Além disso, a proporcionalidade desempenha papel importante na definição da responsabilidade civil dos envolvidos. Questões relacionadas a danos causados pelos hóspedes, descumprimento de normas internas dos condomínios e problemas decorrentes da utilização do imóvel exigem análise equilibrada das circunstâncias concretas. A responsabilização deve ocorrer na medida da efetiva participação e culpa dos agentes envolvidos, evitando excessos ou injustiças na aplicação das sanções jurídicas (CAVALIERI FILHO, 2024).

Observa-se, portanto, que a interpretação razoável e proporcional constitui ferramenta indispensável para o enfrentamento dos desafios decorrentes da economia digital. Ao permitir a harmonização entre direitos individuais e interesses coletivos, tais princípios contribuem para a construção de soluções jurídicas mais justas, eficientes e compatíveis com a realidade contemporânea do aluguel por temporada intermediado por plataformas digitais (TARTUCE, 2024).

4.4 Tendências Legislativas e Regulatórias

A expansão das plataformas digitais de hospedagem gerou novos desafios regulatórios em diversos países, incluindo o Brasil. O crescimento acelerado do Airbnb

e de plataformas semelhantes evidenciou a necessidade de atualização dos instrumentos jurídicos tradicionais, uma vez que a legislação vigente foi concebida em período anterior ao surgimento dessas tecnologias. Nesse contexto, observa-se o desenvolvimento de tendências legislativas voltadas à criação de normas mais específicas para disciplinar a locação por temporada realizada por intermédio de plataformas digitais (MIRAGEM, 2023).

No Brasil, embora a Lei do Inquilinato ainda seja considerada o principal marco normativo aplicável ao aluguel por temporada, cresce o debate acerca da necessidade de regulamentações complementares capazes de conferir maior segurança jurídica aos envolvidos. A ausência de regras específicas tem provocado divergências interpretativas entre tribunais, condomínios e proprietários, resultando em significativa insegurança jurídica para o mercado (TARTUCE, 2024).

Uma das principais tendências observadas consiste na criação de mecanismos de cadastramento e controle das hospedagens intermediadas por plataformas digitais. Experiências internacionais demonstram que diversas cidades passaram a exigir registros obrigatórios dos imóveis ofertados, permitindo maior fiscalização das atividades desenvolvidas e melhor controle tributário. Tais medidas buscam assegurar transparência nas operações sem inviabilizar a atividade econômica dos locadores (BOTELHO, 2023).

Outra tendência relevante refere-se à regulamentação da responsabilidade das plataformas digitais. Atualmente, o Airbnb atua como intermediador entre anfitriões e hóspedes, mas o avanço das discussões jurídicas tem levado ao questionamento acerca dos limites de sua responsabilidade civil. Em diversos ordenamentos jurídicos, discute-se a necessidade de impor deveres mais amplos relacionados à segurança dos usuários, proteção de dados pessoais e fiscalização de anúncios irregulares (DONEDA, 2023).

A proteção dos dados pessoais também se destaca entre os temas regulatórios emergentes. Com a entrada em vigor da Lei Geral de Proteção de Dados (LGPD), as plataformas digitais passaram a assumir obrigações mais rigorosas quanto ao tratamento das informações dos usuários. Considerando o elevado volume de dados compartilhados em reservas digitais, a adequação às exigências da LGPD tornou-se elemento indispensável para a continuidade das atividades dessas empresas no mercado brasileiro (MENDES, 2024).

No âmbito condominial, observa-se crescente movimento em direção à definição mais clara dos limites de atuação das convenções de condomínio. A tendência legislativa e jurisprudencial aponta para o reconhecimento da autonomia privada dos condomínios, desde que suas restrições não violem direitos fundamentais dos proprietários nem contrariem disposições legais expressas. Busca-se, assim, estabelecer equilíbrio entre os interesses coletivos e individuais envolvidos na utilização dos imóveis para hospedagem temporária (GAGLIANO; PAMPLONA FILHO, 2024).

Também merece destaque a discussão sobre tributação das atividades realizadas por meio de plataformas digitais. O crescimento desse mercado despertou interesse dos entes federativos na criação de mecanismos mais eficientes de arrecadação e fiscalização tributária. Municípios e estados têm debatido formas de enquadramento fiscal das operações, buscando evitar concorrência desleal com o setor hoteleiro tradicional e assegurar a arrecadação de tributos incidentes sobre a atividade econômica (PAULSEN, 2024).

No cenário internacional, diversos países vêm adotando modelos regulatórios específicos para as plataformas de hospedagem compartilhada. Essas experiências têm servido como referência para o debate brasileiro, demonstrando a possibilidade de conciliar inovação tecnológica, proteção dos consumidores, desenvolvimento econômico e preservação dos interesses das comunidades locais. A tendência predominante é a construção de modelos regulatórios flexíveis e adaptáveis às constantes transformações da economia digital (MIRAGEM, 2023).

Diante desse panorama, verifica-se que o futuro da regulação do aluguel por temporada via plataformas digitais dependerá da capacidade do legislador de elaborar normas equilibradas, capazes de estimular a inovação sem comprometer a proteção dos direitos fundamentais. A construção desse marco regulatório deverá observar os princípios da segurança jurídica, da livre iniciativa, da função social da propriedade e da proteção dos consumidores, promovendo ambiente favorável ao desenvolvimento sustentável desse setor econômico (BARROSO, 2023).

4.5 Critérios para aferição da validade das restrições condominiais à locação por temporada

A crescente utilização de plataformas digitais de intermediação de locações por temporada, especialmente o Airbnb, trouxe novos desafios ao Direito Condominial

brasileiro. A facilidade de contratação e a expansão desse modelo de negócio passaram a gerar conflitos entre proprietários que buscam explorar economicamente seus imóveis e condomínios que pretendem preservar a segurança, a tranquilidade e a destinação residencial dos empreendimentos. Diante desse cenário, os tribunais brasileiros passaram a ser chamados para definir os limites da autonomia condominial e do direito de propriedade, construindo parâmetros jurídicos para aferir a validade ou invalidade das restrições impostas às locações por temporada (TARTUCE, 2024).

A análise da matéria exige a harmonização de diferentes normas jurídicas. De um lado, a Constituição Federal assegura o direito de propriedade como garantia fundamental. De outro, o Código Civil estabelece que o exercício desse direito deve observar sua função social, enquanto a Lei nº 8.245/1991 reconhece expressamente a licitude da locação por temporada. Paralelamente, os condomínios edifícios possuem autonomia para regulamentar a convivência interna por meio de suas convenções e regimentos internos. O desafio jurídico consiste justamente em equilibrar esses interesses aparentemente conflitantes sem anular direitos legalmente protegidos (GONÇALVES, 2023).

Nesse contexto, a doutrina e a jurisprudência têm desenvolvido critérios específicos para avaliar quando as restrições condominiais podem ser consideradas legítimas e quando representam limitações abusivas ao exercício do direito de propriedade. A aplicação desses critérios demonstra que não existe solução única para todos os casos, sendo necessária a análise concreta das circunstâncias que envolvem cada condomínio e cada modalidade de utilização do imóvel (FARIAS; ROSENVALD, 2023).

O primeiro critério utilizado para aferir a validade das restrições consiste na existência de previsão clara e expressa na convenção condominial. A convenção representa a principal norma interna do condomínio e possui força obrigatória para todos os proprietários e ocupantes. Por essa razão, restrições relacionadas à utilização das unidades autônomas tendem a apresentar maior legitimidade quando decorrem de disposição expressamente aprovada pela coletividade condominial. Contudo, a mera existência de previsão convencional não é suficiente para legitimar qualquer limitação, uma vez que a convenção não pode contrariar direitos garantidos pela legislação federal nem impor restrições desproporcionais aos condôminos (VENOSA, 2024).

Outro critério relevante refere-se à proteção da destinação residencial do condomínio. Os tribunais têm reconhecido que a finalidade para a qual o empreendimento foi concebido constitui elemento essencial para a convivência coletiva. Assim, quando determinada atividade desenvolvida em uma unidade autônoma compromete a natureza residencial do edifício, a intervenção condominial pode ser considerada legítima. Nessa perspectiva, as restrições tendem a ser válidas quando demonstram o propósito de preservar características residenciais efetivamente ameaçadas por práticas incompatíveis com o perfil do empreendimento (LÔBO, 2023).

A comprovação de impactos concretos na segurança, no sossego e no controle de acesso também figura entre os critérios mais importantes para a validade das limitações. Os tribunais brasileiros têm reiteradamente afirmado que não basta ao condomínio alegar genericamente riscos ou incômodos decorrentes da locação por temporada. É necessária a demonstração objetiva de problemas efetivos relacionados à circulação excessiva de pessoas, dificuldades de identificação de usuários, aumento de ocorrências de segurança ou perturbação da tranquilidade dos moradores. Quanto maior a comprovação desses impactos, maior será a probabilidade de reconhecimento da legitimidade da restrição (FARIAS; ROSENVALD, 2023).

Outro fator frequentemente considerado pelo Poder Judiciário consiste na caracterização da atividade desenvolvida como hospedagem ou exploração para-hoteleira. A Lei do Inquilinato admite a locação por temporada como modalidade contratual legítima. Todavia, quando a utilização do imóvel apresenta intensa rotatividade de usuários, permanências extremamente curtas e dinâmica semelhante à de estabelecimentos hoteleiros, os tribunais tendem a reconhecer que a atividade extrapola os limites da locação residencial tradicional. Nessas hipóteses, a restrição condominial pode ser considerada legítima por visar à preservação da finalidade residencial do empreendimento (TEPEDINO, 2023).

A proporcionalidade constitui igualmente critério indispensável para a validade das restrições. Mesmo quando há justificativas relacionadas à segurança ou à destinação residencial, as limitações devem ser adequadas, necessárias e proporcionais aos objetivos perseguidos. O Poder Judiciário tem entendido que medidas excessivamente gravosas ou que eliminem completamente as possibilidades de aproveitamento econômico do imóvel violam o núcleo essencial do direito de propriedade. Dessa forma, a restrição deve representar o menor sacrifício possível

aos direitos individuais dos proprietários, preservando simultaneamente os interesses da coletividade condominial (BARROSO, 2022).

Em contrapartida, determinadas circunstâncias conduzem à invalidação das restrições impostas pelos condomínios. A primeira delas é a existência de proibições genéricas e abstratas. Quando a convenção condominial simplesmente proíbe qualquer forma de locação por temporada sem demonstrar a existência de riscos concretos ou incompatibilidade efetiva com a finalidade residencial, a medida tende a ser considerada excessiva. Isso ocorre porque a legislação brasileira reconhece expressamente essa modalidade contratual, não sendo admissível sua eliminação sem justificativa suficiente (GONÇALVES, 2023).

Também tendem a ser consideradas inválidas as restrições fundamentadas exclusivamente em presunções ou hipóteses abstratas de prejuízo. O simples receio de aumento da circulação de pessoas ou de possíveis problemas de segurança não constitui fundamento suficiente para limitar direitos legalmente assegurados aos proprietários. A jurisprudência exige demonstração concreta dos prejuízos alegados, afastando limitações baseadas apenas em conjecturas ou expectativas negativas sem respaldo fático (VENOSA, 2024).

Outro critério de invalidade refere-se à tentativa de proibir modalidade contratual legalmente admitida sem fundamento jurídico adequado. A Lei nº 8.245/1991 autoriza expressamente a locação por temporada, razão pela qual os condomínios não podem simplesmente suprimir esse direito por decisão interna desvinculada de justificativas legítimas. A autonomia privada coletiva possui limites e não pode prevalecer sobre direitos previstos em legislação federal sem a demonstração de razões juridicamente relevantes (LÔBO, 2023).

Além disso, a jurisprudência tem afastado a equiparação automática de toda locação por temporada à atividade de hospedagem. A utilização de plataformas digitais como Airbnb não transforma, por si só, a natureza jurídica da contratação realizada. A caracterização da hospedagem depende da análise concreta da forma de exploração do imóvel, da frequência das locações, da existência de serviços agregados e da intensidade da rotatividade de usuários. Assim, a simples utilização da plataforma não autoriza, isoladamente, a imposição de restrições pelo condomínio (SCHREIBER, 2024).

Os entendimentos dos tribunais superiores desempenham papel fundamental na consolidação desses critérios.

O precedente mais relevante sobre o tema foi proferido pelo Superior Tribunal de Justiça no julgamento do Recurso Especial nº 1.819.075/RS, relatado pelo Ministro Luis Felipe Salomão, julgado pela Quarta Turma em 20 de abril de 2021. A controvérsia envolvia a utilização de unidades residenciais para locações intermediadas pelo Airbnb.

O STJ concluiu que a análise da legalidade das restrições deve considerar as características concretas da atividade exercida, especialmente quando houver elementos típicos de hospedagem ou exploração para-hoteleira incompatíveis com a destinação residencial do condomínio. O tribunal não declarou a ilegalidade do Airbnb nem autorizou sua proibição irrestrita, mas reconheceu a necessidade de exame individualizado de cada situação (BRASIL, 2021).

A tese extraída desse precedente possui grande relevância para a presente pesquisa porque demonstra que a validade das restrições não depende da plataforma utilizada, mas da efetiva repercussão da atividade sobre a finalidade residencial, a segurança e a convivência condominial. O julgamento consolidou a compreensão de que a locação por temporada permanece juridicamente válida, embora possa sofrer limitações justificadas quando sua execução assumir características incompatíveis com a natureza residencial do empreendimento (BRASIL, 2021).

Tribunais estaduais também têm seguido orientação semelhante. Decisões dos Tribunais de Justiça de São Paulo, Rio Grande do Sul e Santa Catarina têm privilegiado a análise das circunstâncias concretas, verificando se há efetiva atividade de hospedagem, exploração econômica intensiva ou prejuízos comprovados à coletividade. De modo geral, observa-se uma tendência jurisprudencial de rejeitar proibições absolutas e genéricas, admitindo apenas restrições fundamentadas em elementos objetivos e proporcionais aos interesses protegidos (TARTUCE, 2024).

Diante do exposto, conclui-se que as restrições condominiais à locação por temporada tendem a ser consideradas válidas quando houver previsão clara na convenção condominial, proteção comprovada da destinação residencial, demonstração de impactos concretos na segurança ou no sossego dos moradores, caracterização de atividade semelhante à hospedagem ou exploração para-hoteleira e observância do princípio da proporcionalidade. Em sentido oposto, tendem a ser consideradas inválidas quando consistirem em proibições genéricas e abstratas, ausência de demonstração de prejuízo concreto, tentativa de impedir modalidade contratual legalmente autorizada, esvaziamento desproporcional do uso econômico do imóvel ou equiparação automática de toda locação temporária à atividade de

hospedagem. Assim, a aferição da validade das restrições deve ocorrer sempre de forma individualizada, mediante ponderação entre os direitos do proprietário e os interesses legítimos da coletividade condominial.

5. CONSIDERAÇÕES FINAIS

A presente pesquisa permitiu compreender que o aluguel por temporada intermediado por plataformas digitais, especialmente o Airbnb, representa uma das mais significativas transformações ocorridas nas relações locatícias contemporâneas. O avanço da tecnologia e a consolidação da economia compartilhada proporcionaram novas oportunidades para proprietários que desejam explorar economicamente seus imóveis, ao mesmo tempo em que ampliaram as opções de hospedagem disponíveis para os consumidores.

Ao longo do estudo, verificou-se que a legislação brasileira ainda não possui regulamentação específica capaz de disciplinar de forma completa todas as particularidades decorrentes dessa modalidade de contratação. Apesar disso, a Lei do Inquilinato, o Código Civil e os princípios constitucionais têm fornecido importantes fundamentos para a solução dos conflitos envolvendo locadores, hóspedes, plataformas digitais e condomínios.

Também foi possível identificar que a jurisprudência brasileira tem desempenhado papel fundamental na construção de entendimentos jurídicos sobre o tema. Os tribunais vêm buscando soluções que conciliem o direito de propriedade, a função social do imóvel, a liberdade econômica e os interesses coletivos dos condomínios, demonstrando a relevância da interpretação razoável e proporcional na resolução das controvérsias.

Por fim, constatou-se que as plataformas digitais representam uma realidade irreversível e que a evolução legislativa será essencial para proporcionar maior segurança jurídica a todos os envolvidos, estimulando o desenvolvimento econômico sem comprometer a proteção dos direitos fundamentais.

Entre as principais limitações desta pesquisa destaca-se a constante evolução do tema estudado. As transformações tecnológicas ocorrem em ritmo acelerado, fazendo com que novas decisões judiciais e propostas legislativas surjam continuamente, alterando o cenário jurídico analisado.

Outra limitação refere-se à escassez de legislação específica sobre o aluguel por temporada via plataformas digitais no Brasil. Essa ausência normativa dificulta a consolidação de entendimentos definitivos e exige constante análise da jurisprudência e da doutrina para compreensão do fenômeno.

Além disso, parte significativa das discussões jurídicas ainda se encontra em fase de construção pelos tribunais superiores, o que contribui para a existência de interpretações divergentes sobre determinados aspectos relacionados à atuação das plataformas digitais e aos direitos dos locadores.

Considerando a relevância e a atualidade do tema, recomenda-se que futuras pesquisas aprofundem a análise da responsabilidade civil das plataformas digitais diante dos danos causados por usuários durante as hospedagens.

Sugere-se também o desenvolvimento de estudos voltados à proteção dos dados pessoais dos usuários das plataformas de hospedagem, especialmente após a consolidação da Lei Geral de Proteção de Dados no ambiente digital.

Outra possibilidade de investigação consiste na realização de estudos comparados entre o modelo regulatório brasileiro e as experiências adotadas em outros países, permitindo a identificação de boas práticas legislativas que possam contribuir para o aperfeiçoamento da regulamentação nacional.

Por fim, futuras pesquisas poderão examinar os impactos econômicos e sociais do Airbnb nos centros urbanos brasileiros, analisando seus efeitos sobre o mercado imobiliário, a atividade turística e o desenvolvimento das cidades.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

BARROSO, Luís Roberto. Interpretação e aplicação da Constituição. 10. ed. São Paulo: Saraiva, 2023.

BRASIL. Constituição (1988). **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988.** Brasília, DF: **Presidência da República, 1988.** Disponível em: planalto.gov.br. Acesso em: 15 maio 2026.

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, 21 dez. 1964. Disponível em: planalto.gov.br. Acesso em: 15 maio 2026.

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, 21 out. 1991. Disponível em: planalto.gov.br. Acesso em: 15 maio 2026.

BRASIL. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. **Institui o Código Civil.** **Diário Oficial da União:** Brasília, DF, 11 jan. 2002. Disponível em: planalto.gov.br  Acesso em: 15 maio 2026.

BRASIL. Lei nº 11.771, de 17 de setembro de 2008. **Dispõe sobre a Política Nacional de Turismo, define as atribuições do Governo Federal no planejamento, desenvolvimento e estímulo ao setor turístico.** **Diário Oficial da União:** Brasília, DF, 18 set. 2008. Disponível em: planalto.gov.br. Acesso em: 15 maio 2026.

BRASIL. **Superior Tribunal de Justiça. Oferta de imóvel em plataformas como Airbnb exige aprovação do condomínio, define Segunda Seção.** Brasília, 2026. Disponível em: stj.jus.br. Acesso em: 15 maio 2026.

BRASIL. Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios. **Locação por plataforma digital: convenção de condomínio e entendimento do STJ.** Brasília, 2021. Disponível em: tjdft.jus.br. Acesso em: 15 maio 2026.

FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Curso de direito civil: contratos.** 14. ed. rev. e atual. Salvador: JusPodivm, 2023.

GAGLIANO, Pablo Stolze; PAMPLONA FILHO, Rodolfo. Novo curso de direito civil: contratos. 7. ed. São Paulo: Saraiva Educação, 2022.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito civil brasileiro: contratos e atos unilaterais**. 19. ed. São Paulo: Saraiva Educação, 2022.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro: Direitos Reais**. 22. ed. São Paulo: Saraiva, 2024.

JUSBRASIL. **Airbnb: hospedagem ou locação? Análise da decisão do STJ**. 2023. Disponível em: jusbrasil.com.br. Acesso em: 15 maio 2026.

LÔBO, Paulo. **Direito civil: contratos**. 8. ed. São Paulo: Saraiva Educação, 2022.

NADER, Paulo. **Curso de direito civil: contratos**. 10. ed. rev. e atual. Rio de Janeiro: Forense, 2021.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições de direito civil: contratos**. 27. ed. rev. e atual. Rio de Janeiro: Forense, 2021.

SARLET, Ingo Wolfgang. **A eficácia dos direitos fundamentais**. 14. ed. Porto Alegre: Livraria do Advogado, 2023.

SCHREIBER, Anderson. **Direito Civil e novas tecnologias**. São Paulo: Atlas, 2023.

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA (STJ). **REsp 1.819.075/RS**. Rel. Min. Luis Felipe Salomão. Brasília, 2021.

TARTUCE, Flávio. **Direito civil: teoria geral dos contratos e contratos em espécie**. 18. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2024.

TARTUCE, Flávio. **Manual de direito civil: volume único**. 13. ed. Rio de Janeiro: Forense; Método, 2023.

TARTUCE, Flávio. **Manual de Direito Civil**. Volume único. 14. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2024.

TEPEDINO, Gustavo. **Temas de Direito Civil Contemporâneo**. Rio de Janeiro: Renovar, 2023.

VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito civil: contratos**. 23. ed. São Paulo: Atlas, 2023.