

QUANDO O LAR SE TORNA HOTEL: O IMPASSE JURÍDICO DO AIRBNB CONDOMINIAL

WHEN HOME BECOMES A HOTEL: THE LEGAL IMPASSE OF AIRBNB CONDOMINIUM

Marcus Vinicius da Trindade Neves Malachias¹

RESUMO: O presente artigo analisa a sociedade das plataformas, as locações por temporada e as mudanças jurídicas, com destaque ao fenômeno AIRBNB. As lacunas legislativas levam aos conflitos interpretativos decorrentes da tensão entre o direito de propriedade individual, a função social da propriedade e os direitos coletivos condominiais. O objetivo deste artigo foi descrever de forma analítica as mudanças ocorridas nas instâncias de justiça, diante da expansão do AIRBNB, com identificação de limitações, desafios e o estabelecimento de novos formatos relacionais entre proprietários, "inquilinos" e condôminos. Consiste em um estudo de natureza qualitativa, baseado em revisão de literatura e de documentos legais disponíveis. O vácuo legislativo e a inconsistência jurisprudencial geram insegurança quanto ao tema.

Palavras-chave: Airbnb; Locações por temporada; Direito de propriedade; Sociedade das plataformas; Lacunas legislativas; Conflitos interpretativos.

ABSTRACT: This article analyzes the platform society, vacation rentals, and legal changes, with a focus on the AIRBNB phenomenon. Legislative gaps lead to interpretative conflicts arising from the tension between individual property rights, the social function of property, and collective condominium rights. The objective of this article was to analytically describe the changes occurring in the judicial system in light of the expansion of AIRBNB, identifying limitations, challenges, and the establishment of new relational formats between owners, "tenants," and condominium owners. It consists of a qualitative study based on a review of the literature and available legal documents. The legislative vacuum and inconsistent jurisprudence generate uncertainty on this topic.

Keywords: Airbnb; Vacation rentals; Property rights; Platform society; Legislative gaps; Interpretative conflicts.

1. INTRODUÇÃO

A ascensão da economia compartilhada, impulsionada por plataformas digitais como o Airbnb, reconfigurou as dinâmicas sociais e de mercado, exigindo uma reinterpretação das estruturas jurídicas estabelecidas. Nessa direção, a

¹ Pós-graduando em Direito Imobiliário pela faculdade Baiana de Direito. Bacharel em Direito pela Faculdade de Direito da UFBA. Bacharel em Humanidades com ênfase em Estudos Jurídicos pela UFBA. Advogado.

"plataformização" pode ser compreendida como a ascensão da plataforma enquanto modelo infraestrutural e econômico dominantes, cujas consequências projetam-se para outros espaços (LEMOS, 2023). Se, por um lado, as facilidades operacionais oferecidas pelas locações por temporada constituem uma possibilidade de ganho financeiro para proprietários - e uma alternativa de hospedagem para viajantes, por outro, a inserção dessa dinâmica em ambientes condominiais residenciais tem gerado um complexo e crescente impasse jurídico.

A questão central em debate reside em pensar até que ponto a faculdade do proprietário de usar, gozar e dispor de sua propriedade pode sobrepor-se à destinação de um espaço coletivo, de modo a configurar atividade típica de hospedagem de natureza comercial e, conseqüentemente, desvirtuar a finalidade estritamente residencial pactuada pela coletividade condominial.

Este cenário contemporâneo desafia a harmoniosa convivência entre as prerrogativas individuais e as demandas coletivas, evidenciando um conflito significativo entre a esfera proprietária individual e as demandas da coletividade condominial - segurança, tranquilidade e a preservação/manutenção da finalidade residencial. Como não há normatização legal específica sobre essa prática no contexto condominial brasileiro, emerge um cenário de indefinição e litígios potenciais.

A densidade da questão reflete-se na própria jurisprudência, marcada pela acentuada divergência de entendimentos nos colegiados judiciais, o que corrobora o déficit do aparato legal vigente. Essa inconsistência decisória não apenas compromete a previsibilidade, mas também expõe o desajuste entre leis concebidas para realidades contratuais e imobiliárias tradicionais e a emergência de modelos de negócio disruptivos da economia compartilhada, exigindo a atualização dos conceitos de propriedade e uso em condomínios edifícios.

Diante desse cenário, este estudo propôs-se a realizar uma análise crítica dos principais impasses jurídicos das locações por temporada em condomínios, no cenário de emergência e expansão do "fenômeno Airbnb". O objetivo primordial é

investigar os direitos e limites envolvidos nessa controvérsia, bem como os desafios normativos e práticos que se colocam a proprietários e condôminos.

Ao final, espera-se enriquecer a reflexão acadêmica quanto ao assunto, oferecendo subsídios para uma compreensão mais clara da natureza jurídica da atividade e dos mecanismos aptos a assegurar maior previsibilidade normativa e a harmonia nas relações condominiais.

É importante salientar que, na confecção deste estudo, foram empregadas ferramentas de Inteligência Artificial, notadamente via Google e ChatGPT, com o propósito de aprimorar a qualidade textual. Tais recursos foram utilizados para correção ortográfica e gramatical, sugestão de sinônimos e reformulação de frases, assistência na formatação - conforme as normas da ABNT, e, pontualmente, para traduções do português para o inglês. O uso dessas tecnologias visou complementar o processo de escrita e revisão, sem substituir a capacidade intelectual e a análise crítica inerente à pesquisa.

2. A SOCIEDADE DOS APLICATIVOS, A ECONOMIA COMPARTILHADA E AS MUDANÇAS JURÍDICAS EM PROPRIEDADE DE DOMICÍLIOS

A ascensão dos serviços de hospedagem via aplicativo, especialmente o Airbnb, impõe uma reflexão aprofundada e inadiável quanto ao direito de propriedade – base fundamental da tradição normativa brasileira. Este fenômeno, que reconfigura as interações comunitárias e mercantis, desafia a interpretação tradicional do domínio do patrimônio individual, exigindo uma revisitação crítica de seus contornos e limites.

Diante disso, torna-se fundamental compreender a "sociedade de plataforma", que, conforme apontado em estudos especializados, vai além de uma transformação econômica, mas engloba uma profunda disputa entre o ganho privado e o benefício público. Embora essas plataformas possam aumentar os benefícios personalizados e o lucro econômico, elas simultaneamente exercem pressão sobre a coletividade e os serviços públicos, gerando tensões que emergem nas esferas sociais e normativas (LEMOS, 2023).

2.1. O Direito de Propriedade: Da Concepção Clássica à Relativização Contemporânea

Historicamente concebido como instituto absoluto e ilimitado, o direito de propriedade passou a ser relativizado na modernidade. Atualmente, seu exercício não é irrestrito, devendo observar as balizas impostas por restrições administrativas, de vizinhança e, sobretudo, pela sua função social. A plenitude dessa titularidade, que se manifesta na capacidade de usar, fruir e dispor do bem, deve alinhar-se ao bem-estar social, e não ser exercida arbitrariamente. A exclusividade da propriedade, evidenciada na oponibilidade *erga omnes* e na capacidade de excluir a ingerência de terceiros, igualmente sofre limitações inafastáveis na convivência social e nos direitos de outrem.

Nesse contexto, cumpre-nos destacar a diretriz firmada pela instância superior, que tem sido categórica ao ponderar as prerrogativas em confronto. O Recurso Especial 1.819.075 - RS é um julgado emblemático dessa orientação, pois consolida a compreensão de que o direito de propriedade do condômino, constante nos artigos 1.228 e 1.335 do CC, não é absoluto. Conforme o precedente, tal direito necessita estar harmonizado com as demandas coletivas de segurança, sossego e saúde, legitimando as limitações razoáveis que são aprovadas pela maioria e que se revelam inerentes à essência da estrutura de condomínio.

Para reforçar essa compreensão da relativização, é pertinente citar Paulo Nader (2016), que elucida a natureza do direito de propriedade no contexto contemporâneo. O doutrinador pontua que a suposta "absolutividade" desse direito se refere à sua oponibilidade *erga omnes*, isto é, sua eficácia contra todos, e não a uma ausência de limites aos poderes do titular sobre a coisa. Nader (2016) enfatiza que, não obstante a Constituição assegure a propriedade privada, novas restrições ao seu exercício surgem constantemente, impulsionadas pelo interesse social.

2.2. A Função Social da Propriedade: Imperativo Constitucional e Limite ao Individualismo

A relativização da propriedade conecta-se de modo direto com o princípio da função social, elevado à categoria de direito fundamental pela Constituição Federal (artigo 5º, inciso XXIII). No mesmo sentido, o artigo 1.228, § 1º, do CC materializa essa orientação constitucional ao condicionar o uso da propriedade ao atendimento de suas dimensões sociais e econômicas, bem como à observância de deveres de defesa ambiental e ao acervo cultural e histórico do país (BRASIL, 2002).

Essa perspectiva moderna desloca o foco do individualismo para as necessidades coletivas, exigindo que a propriedade contribua para o bem-estar comum.

Um avanço significativo na concepção teórica da propriedade foi consolidado no REsp 1.819.075-RS, mediante o voto proferido pelo Ministro relator. Nele, consolidou-se que a função social não se limita a um fator limitador, mas sim um componente integrante da própria definição do direito de propriedade. Desta forma, a utilização do bem deve valorizar não apenas sua exploração racional, mas também sua contribuição para o interesse público.

2.3. Airbnb e a Função Social da Propriedade: Uma Convergência Aparente e o Conflito Condominial

Dentro desse panorama de valorização da função social da propriedade, a utilização de plataformas como o Airbnb emerge como uma das expressões contemporâneas dessa valorização. Ao disponibilizar um imóvel para hospedagem temporária, o proprietário não apenas exerce sua prerrogativa de auferir proveito econômico, mas também fomenta a dinâmica social e turística, oferecendo um serviço acessível. Essa interpretação, que correlaciona a utilização da plataforma (Airbnb) ao cumprimento da função social, é corroborada pela doutrina - conforme pode-se verificar da obra de DANELUZZI e MATHIAS (2019), bem como na jurisprudência do STJ – como por exemplo, no Recurso Especial nº 1.819.075-RS. Na oportunidade, o Ministro Relator firmou a posição de que a exploração econômica do imóvel atua como um fator que complementa e realiza a sua função social. O voto, ademais, demonstrou observância ao cenário econômico, ao analisar a repercussão da "economia de compartilhamento", fundamentando-se em dados

sobre a repercussão da plataforma no PIB e na geração de postos de trabalho, dados esses, mencionados no julgado, que alinham-se as informações veiculadas na imprensa (G1, 2017; INVESTSP, 2023).

Contudo, é precisamente na realidade condominial que essa aparente convergência entre o direito de propriedade e sua função social encontra seu maior ponto de atrito e complexidade. A coexistência de propriedade exclusiva e propriedade comum, inerente ao condomínio, levanta questionamentos cruciais sobre as limitações do exercício individual do direito de propriedade quando este afeta, de modo direto, a coletividade, a segurança, o sossego e a própria destinação do espaço comum. Nessa questão se encontra o centro do impasse que será aprofundado nas seções seguintes, exigindo uma ponderação cuidadosa entre as faculdades do proprietário e os interesses coletivos dos condôminos.

3. O INSTITUTO DO CONDOMÍNIO: LIMITAÇÕES AO USO DA PROPRIEDADE E O PAPEL DA CONVENÇÃO

A ascensão da economia compartilhada, que transformou a maneira pela qual se compreende o direito de propriedade e sua função social, encontra na estrutura condominial o ponto principal de atrito e complexidade. Enquanto modalidade particular de propriedade que conjuga áreas privativas e comuns, o condomínio impõe uma complexa dinâmica relacional entre condôminos e, conseqüentemente, impõe naturais limitações à utilização individual da propriedade. Esta seção se dedicará a aprofundar a compreensão sobre a estrutura condominial, incluindo os dispositivos legais e entendimentos jurisprudenciais que impõem restrições ao uso individual sobre unidade, e a relevância da convenção condominial como instrumento normativo apto a harmonizar os interesses individuais e coletivos.

3.1. Estrutura Condominial: A Intersecção entre o Individual e o Coletivo

O regime condominial é uma das principais formas de expressão normativa do direito de propriedade no ordenamento jurídico brasileiro, caracterizando-se pela coexistência inseparável da propriedade exclusiva e propriedade comum. Como bem observam estudiosos do instituto, “dá-se condomínio, quando a mesma coisa

pertence a mais de uma pessoa, cabendo a cada uma delas igual direito, idealmente, sobre todo e cada uma de suas partes” (PEREIRA, 2012).

Sua origem histórica remonta aos edifícios de habitação coletiva da Roma Antiga, que evoluíram em resposta às necessidades da explosão demográfica e da crescente necessidade habitacional. Segundo Pablo Stolze Gagliano, “o condomínio edilício refere-se exclusivamente aos imóveis onde coexistem partes comuns e partes exclusivas, por exemplo: num edifício residencial, o apartamento é propriedade exclusiva e partes como elevadores, piscinas, portaria etc., são partes comuns” (GAGLIANO, 2019).

Esta dicotomia estrutural releva-se crucial para compreender as delimitações do uso da propriedade individual no contexto condominial. No âmbito do condomínio, temos a ocorrência de uma propriedade exclusiva somada a uma propriedade comum, dividindo-se, assim, em áreas privativas e em áreas comuns, onde se vislumbra a copropriedade, submetendo-se ao regime condominial. A inseparabilidade entre as áreas exclusivas e comuns é pressuposto indispensável para o estabelecimento do condomínio edilício, de modo que, ao se vender ou alugar a área exclusiva, vende-se ou aluga-se também a fração ideal relacionada à área comum (RODRIGUES, 2022). É precisamente nesta característica que reside a essência da discussão sobre a utilização de plataformas como o Airbnb em condomínios residenciais.

3.2. Limites Legais ao Uso da Propriedade Individual no Condomínio

O exercício do direito de propriedade no contexto condominial não pode ser compreendido de forma isolada, devendo ser conciliado com as exigências do convívio coletivo. A Lei 10.406/2002 (CC) prevê limitações específicas que buscam assegurar o equilíbrio da convivência e a tranquilidade do espaço condominial.

Na dicção do artigo 1.277 da legislação supramencionada, “o proprietário ou o possuidor de um prédio tem o direito de fazer cessar as interferências prejudiciais à segurança, ao sossego e à saúde dos que o habitam, provocadas pela utilização de

propriedade vizinha” (BRASIL, 2002). No contexto condominial, essa proteção ganha contornos ainda mais específicos, estendendo-se às relações entre condôminos.

Mais relevante ainda é o artigo 1.336, IV (CC), que prescreve ao condômino a obrigação de "dar às suas partes a mesma destinação que tem a edificação, e não as utilizar de maneira prejudicial ao sossego, salubridade e segurança dos possuidores, ou aos bons costumes" (BRASIL, 2002). Este dispositivo constitui verdadeiro pilar jurídico para verificação de compatibilidade das locações por temporada via aplicativos com a destinação condominial.

Como observado em Implicações da Economia Compartilhada (RODRIGUES, 2022), "distúrbios à estabilidade de convivência, ou seja, a insegurança causada pelo entra-e-sai ou eventuais desvios de finalidade, também encontram uma barreira nos artigos 1.277 e 1.336, IV, do Código Civil". Esta barreira legal não se limita ao plano normativo, mas evidencia a finalidade de resguardar a qualidade de vida e segurança no ambiente condominial.

A Corte superior consolidou essa diretriz, reconhecendo o alcance de tais limites. Em análise paradigmática, ao julgar o RESP n° 1.819.075-RS, o Tribunal consolidou a orientação de que as faculdades do proprietário de usar, gozar e dispor de seu bem (conforme os arts. 1.228 e 1.335 do Código Civil) não são absolutas. Pelo contrário, devem ser harmonizadas com os interesses da coletividade condominial - à segurança, ao sossego e à saúde. O julgado reforça que as regras limitadoras, aprovadas pela maioria, mostram-se apropriadas e inerentes à própria realidade da convivência condominial, não representando um desrespeito ao direito de propriedade, mas sim uma condição para seu exercício equilibrado (STJ, REsp 1.819.075-RS, 2021).

3.3. A Convenção Condominial: Instrumento de Regulamentação e seus Limites

A convenção condominial constitui o principal instrumento normativo para a regulamentação da vida condominial, funcionando como verdadeiro "instituto carreador das normas gerais de utilização do condomínio, abrangendo as áreas

comuns e exclusivas" (RODRIGUES, 2022). Trata-se de instrumento jurídico com efeitos reais – que vincula atuais e futuros proprietários, quando devidamente registrado, materializando a vontade coletiva dos condôminos.

O Código Civil, em seus artigos 1.333 e 1.334, estabelece a natureza normativa da convenção condominial.

A convenção possui a capacidade de “revogar ou alterar norma que, por exemplo, imponha destinação residencial ao condomínio”, tornando possível ou inviável a utilização das unidades exclusivas quando estas desvirtuam da finalidade estabelecida (RODRIGUES, 2022). Contudo, essa capacidade normativa encontra limites importantes nas disposições legais aplicáveis e na função social da propriedade, tema que será aprofundado no exame de julgados do STJ.

3.4. O Posicionamento da Corte Superior: A Convenção Condominial e o Equilíbrio de Interesses

O STJ tem se debruçado sobre o alcance do poder normativo da convenção condominial, especialmente no âmbito das locações por temporada via plataformas digitais. O *leading case* nesta matéria é o Recurso Especial nº 1.884.483-PR, que estabeleceu parâmetros cruciais para o exame do tema.

Nesse precedente, a Corte ponderou que a dinâmica do regime condominial impõe restrições ao direito de uso das unidades autônomas, como forma de viabilizar a convivência harmônica entre os condôminos. Foi ressaltado que tais limitações estão sujeitas ao controle de legalidade pela via jurisdicional e devem, necessariamente, respeitar a função social da propriedade, nos termos do art. 5º, XXII e XXIII, da Constituição Federal. O julgado foi ainda mais categórico ao diferenciar a análise quando os interesses coletivos dos demais condôminos estão em jogo, situação na qual a função social da propriedade ganha especial relevo na ponderação com as faculdades dominiais individuais.

Este entendimento do STJ reforça que o direito de propriedade, embora fundamental, não é absoluto, encontrando limites na compatibilização com os

interesses coletivos e a função social que lhe é própria. (STJ - REsp: 1884483 PR 2020/0174039-6).

3.5. A Pauta da Segurança e do Sossego Condominial

Um ponto crucial no uso de plataformas como o Airbnb em condomínios residenciais reside na inevitável colisão com a segurança e o sossego da coletividade. Essa tensão foi o cerne da análise da Corte Superior no Recurso Especial nº 1.884.483-PR, um precedente que se aprofundou nas implicações práticas dessa modalidade de hospedagem.

No referido julgado, o Ministro relator articulou com precisão como a alta rotatividade de pessoas estranhas, desprovidas de vínculo duradouro com a coletividade, compromete de forma inerente o sossego, a salubridade e a seguridade dos moradores. A análise foi além, ao contrastar as distintas mentalidades e comportamentos: de um lado, o residente, que busca tranquilidade em seu lar — hoje, frequentemente também seu local de trabalho, exigindo silêncio e estabilidade —, e de outro, o hóspede temporário, cujo estado de ânimo é naturalmente voltado ao lazer e às férias, gerando um potencial de atrito e perturbação.

Adicionalmente, o julgado destacou a fragilização concreta dos sistemas de controle de acesso. Procedimentos como cadastramento prévio, controle de portarias e garagens perdem sua eficácia quando chaves, *tags* e controles remotos são constantemente transferidos a novos hóspedes, transformando a estrutura de segurança do condomínio em um ponto de vulnerabilidade.

Todas essas ponderações, extraídas do voto proferido no Recurso Especial nº 1.884.483-PR, demonstram a clareza do STJ ao reconhecer que a inexistência de vínculo duradouro dos hóspedes e a dinâmica comercial da atividade podem, de fato, comprometer o equilíbrio e o bem-estar da vida condominial, justificando a previsão de restrições pela convenção.

3.6. Compatibilização de Direitos: Deliberação Coletiva e a Flexibilização da Destinação Residencial

Ao examinar os precedentes do STJ, observa-se uma orientação interpretativa que busca compatibilizar o direito de propriedade do condômino com a ordem normativa condominial. Um pilar dessa construção consiste na finalidade da edificação, definida na convenção. Desta forma, a Corte Superior reconhece que o direito de uso da unidade particular encontra um limite intransponível na própria convenção, tornando-se ilícita qualquer atividade que, por sua essência, desvirtue o propósito residencial para o qual o imóvel foi coletivamente destinado.

Contudo, o Superior Tribunal de Justiça, no Recurso Especial 1819075 RS, estabelece a via mediante a qual a autonomia privada coletiva pode se manifestar. Fica ressalvado que os condôminos podem, mediante deliberação em assembleia qualificada, autorizar a exploração das unidades para fins de hospedagem de curta permanência, como as ofertadas por plataformas digitais. Tal decisão permite ampliar o uso para além do estritamente residencial, facultando a posterior incorporação dessa modificação à Convenção do Condomínio, conferindo plena validade à nova destinação.

Esse entendimento é de suma importância, pois, enquanto resguarda a destinação residencial e os direitos coletivos, oferece um caminho democrático e legal para adaptação às práticas emergentes de economia compartilhada. Garante-se, assim, a segurança jurídica e a força normativa da deliberação coletiva, devidamente manifestada.

4. DIVERGÊNCIAS INTERPRETATIVAS: A NATUREZA JURÍDICA DAS LOCAÇÕES POR APLICATIVO

A ascensão dos meios eletrônicos de intermediação de estadias, a exemplo do Airbnb, impôs a estrutura normativa brasileira um desafio interpretativo de grande envergadura: como classificar a atividade de disponibilização de imóveis em ambientes condominiais residenciais, de forma transitória? A resposta a essa questão não é meramente teórica, mas possui profundas implicações práticas,

afetando tanto o exercício do direito de propriedade, quanto a preservação da incolumidade e o sossego da coletividade condominial. O cerne do debate reside em diferenciar a locação por temporada do contrato de hospedagem, institutos jurídicos com regimes legais distintos e finalidades diversas.

4.1. Definindo os Contornos: Locação e Hospedagem sob a Lente da Lei

Para decifrar o impasse jurídico que envolve o fenômeno Airbnb, é fundamental partir da distinção que o próprio STJ estabeleceu com precisão ao apreciar a controvérsia (REsp 1.819.075/RS). A questão central não reside na temporalidade da ocupação, mas na qualificação do vínculo contratual firmado: num polo, a locação por temporada, prevista na Lei do Inquilinato (nº 8.245/91), que se aperfeiçoa com a simples cessão da utilização do imóvel para gozo particular do locatário; no polo oposto, a hospedagem atípica, vinculada à Lei Geral do Turismo (nº 11.771/2008), que se caracteriza não pela transferência da posse, mas pela prestação de um complexo de ofertas de utilidades com evidente finalidade comercial.

Essa diferenciação é o alicerce do fundamento da discussão. Enquanto a locação se esgota na entrega do imóvel, a hospedagem pressupõe uma dinâmica de serviços que a aproxima de um negócio, alterando fundamentalmente a interação com o meio condominial.

4.2. Inconsistência Jurisprudencial e Vácuo Legislativo: O Cenário Atual

A lacuna legislativa quanto aos serviços de hospedagem mediados por aplicativos tem imposto ao Poder Judiciário a complexa tarefa de adaptar normas existentes a um cenário fático-normativo para a qual não foram originalmente concebidas. O resultado é uma notável inconsistência jurisprudencial, que se manifesta de forma emblemática no julgamento do Recurso Especial nº 1.819.075/RS, e é corroborada por diversas decisões de tribunais estaduais que refletem essa divergência interpretativa (MACHADO, 2021).

Nesse debate, a posição minoritária do eminente Ministro Salomão oferece uma perspectiva de notável profundidade. Em sua fundamentação, o Ministro defendeu que o aproveitamento econômico do imóvel, longe de configurar uma atividade comercial tradicional, representa uma expressão contemporânea da dimensão social da propriedade. Ele argumentou que o uso do imóvel para essa finalidade, resguardando os direitos da coletividade condominial, seria perfeitamente legítimo. Além disso, alertou para a inadequação de se tentar enquadrar as multifacetadas relações jurídicas oriundas dos meios digitais de compartilhamento, nos moldes rígidos dos contratos descritos na legislação vigente, sublinhando que qualquer limitação ao direito de propriedade deveria, portanto, ser examinada à luz dos princípios da razoabilidade e da proporcionalidade.

Contudo, a visão que prevaleceu na Quarta Turma da Corte Superior, ao interpretar a legislação civil vigente, foi a de que o uso de imóveis para hospedagem em períodos reduzidos, de forma habitual e com o fornecimento de serviços acessórios, descaracteriza o uso estritamente residencial previsto na maioria das convenções de condomínio. Tal prática, segundo o entendimento firmado, aproxima-se de um negócio, notadamente do ramo hoteleiro, o que seria incompatível com a vocação habitacional da edificação, conforme delineado no julgamento supramencionado.

Entretanto, o próprio aresto que estabeleceu essa premissa também delineou uma via no sentido de sua flexibilização. O Tribunal reconheceu que a coletividade condominial detém a prerrogativa de, mediante deliberação em assembleia e com a aprovação de uma maioria qualificada, autorizar o uso dos imóveis para esta forma de hospedagem atípica. Essa possibilidade, que pode ser posteriormente formalizada na Convenção, prestigia a livre manifestação da coletividade condominial, permitindo que esta se adapte às novas realidades econômicas e sociais (REsp 1.819.075/RS).

O fato de haver visões tão distintas no mesmo julgado do STJ é a prova cabal da inconsistência jurisprudencial e da falta de regulamentação que permeiam o tema. Sem uma lei específica que regule de forma clara as atividades dos aplicativos de hospedagem, os tribunais são compelidos a interpretar e adaptar o arcabouço

legal existente, o que, inevitavelmente, gera divergências e, conseqüentemente, insegurança jurídica para todos os envolvidos – proprietários, condôminos e as próprias plataformas.

4.3. Implicações Práticas da Classificação Jurídica: Autonomia Condominial, Regime Tributário e Proteção ao Consumidor

A exata qualificação jurídica da dinâmica de disponibilização de imóveis via aplicativos, constitui o epicentro de uma controvérsia com notáveis repercussões práticas. Longe de ser um mero exercício acadêmico, essa definição desafia a tradicional dicotomia entre o uso residencial e o comercial, projetando seus efeitos sobre a autonomia condominial, a responsabilidade civil, a tributação e as relações consumeristas.

O primeiro e mais sensível campo de batalha é a força normativa da convenção condominial. O ponto central é se a assembleia de condôminos possui soberania para vedar tal forma de uso. Uma corrente de pensamento, alinhada à defesa do domínio privado, sustenta que o aluguel, ainda que em estadias de lapso temporal mínimo, é um exercício legítimo dos poderes de usufruir e explorar o bem, sendo compatível com a natureza residencial da edificação. Em contrapartida, outra vertente, que encontrou ressonância em importantes julgados do STJ, defende que o intenso fluxo de ocupantes, somado a oferta de comodidades acessórias e a finalidade lucrativa descaracterizam o uso estritamente residencial, configurando uma atividade comercial. Sob essa ótica, o instrumento convencional do condomínio, ao prever o uso restrito a moradia, poderia proibir tal prática, a fim de resguardar a segurança, o bem-estar e a própria natureza do condomínio.

Desdobra-se, em seguida, a complexa problemática da responsabilidade civil. Na relação locatícia tradicional, a responsabilidade por danos causados a terceiros recai, em regra, sobre o locatário. Contudo, se a prática for qualificada como hospedagem, o agente passa a ser considerado fornecedor de serviços, o que atrai deveres de vigilância/segurança muito mais robustos, similares ao da hotelaria, abrindo margem para a responsabilização objetiva e solidária da intermediadora digital e do proprietário.

As consequências fiscais são igualmente diretas. O aluguel de unidades residenciais por pessoa física sujeita os rendimentos ao Imposto de Renda (IRPF), ao passo que, a oferta de hospedagem, por ser considerada um serviço, atrai a incidência do Imposto Sobre Serviços (ISS), alterando significativamente a carga tributária e o sujeito ativo da obrigação.

Por fim, a depender da corrente adotada, pode-se ou não configurar uma relação consumerista. Se entendida como hospedagem, a relação entre o proprietário/plataforma e o destinatário final/consumidor é inequivocamente regida pelo CDC, garantindo ao usuário um patamar de proteção mais elevado, incluindo a inversão do ônus da prova e a responsabilidade objetiva e solidária da cadeia de fornecedores.

5. CONSIDERAÇÕES FINAIS

O presente estudo debruçou-se sobre um dos mais prementes impasses jurídicos da contemporaneidade: a inserção dos aplicativos de intermediação de hospedagem, notadamente o AIRBNB, no ambiente condominial. A ascensão do modelo de economia colaborativa, embora represente uma nova fronteira para a rentabilização da propriedade e, indiretamente, para a concretização de sua função social, tem desafiado os pilares do direito dominial privado e, mais agudamente, os direitos coletivos inerentes à vida condominial.

A questão central reside na qualificação jurídica da atividade: seria ela uma cessão temporária de uso (Lei nº 8.245/91), ou uma hospedagem atípica, aproximando-se da atividade hoteleira e, portanto, sujeita a um regime jurídico distinto? A inexistência de disciplina legal específica para este fenômeno disruptivo tem imposto ao Poder Judiciário a árdua tarefa de adaptar normas preexistentes, gerando uma notável inconsistência jurisprudencial, como evidenciado pelas distintas visões apresentadas na esfera do STJ.

Apesar das divergências iniciais, a tese que prevaleceu no STJ, notadamente nos julgados do REsp 1.819.075-RS e REsp 1.884.483-PR, inclina-se para o

entendimento de que a intensa circulação de terceiros no convívio condominial, a informalidade e a eventual oferta de serviços adicionais desvirtuam da natureza exclusivamente habitacional do espaço condominial. Reconhece-se, assim, que a transformação das unidades para prática de hospedagem atípica pode colocar em risco a tranquilidade da coletividade, elemento essencial para a harmoniosa convivência. Este entendimento reforça a prerrogativa dos condomínios com a convenção de uso exclusivo para moradia, restringindo tal prática, em resguardo dos interesses coletivos.

Contudo, a mesma jurisprudência, em um movimento de ponderação e reconhecimento da liberdade de decisão coletiva, abriu uma importante via para a flexibilização: a faculdade atribuída à coletividade condominial, mediante deliberação em reunião assemblear com quórum qualificado, a permitirem e regulamentarem o uso dos imóveis para hospedagem não convencional. Essa ressalva demonstra a busca por um equilíbrio entre a proteção dos direitos coletivos e a adaptabilidade às novas realidades econômicas e sociais, permitindo que cada coletividade decida em relação ao padrão de convivência que mais adequadamente atenda aos seus anseios.

Em última análise, o vácuo legislativo permanece como o grande desafio. A inconsistência jurisprudencial, embora tenha oferecido balizas importantes, sublinha a urgência de um marco regulatório que traga clareza e segurança jurídica para proprietários, condôminos e as próprias plataformas, conforme também ressaltado por MACHADO (2021). A complexidade da matéria exige uma solução legislativa que, sem limitar de forma indevida as prerrogativas dominiais e a inovação econômica, garanta a proteção das garantias essenciais de segurança, tranquilidade e à privacidade no ambiente condominial. Essa regulação, para ser eficaz, deve ir além da mera classificação contratual, abordando a identidade própria da sociedade de plataformas e a obrigação de resguardar os interesses coletivos e difusos em frente aos ganhos privados (LEMOS, 2023).

O "lar que se torna hotel" é mais do que uma metáfora; é um convite à reflexão sobre de que forma o ordenamento jurídico deve se adaptar às transformações sociais, buscando sempre a harmonização dos interesses e a

promoção da justiça e do bem-estar coletivo. A resolução efetiva para esse impasse reside na habilidade do legislador de construir um arcabouço normativo que contemple a dinâmica do modelo de economia colaborativa, sem descuidar dos direitos que sustentam a convivência em comunidade.

6. REFERÊNCIAS

G1. **AIRBNB contribuiu com R\$ 2,5 bilhões ao PIB brasileiro em 2016, diz Fipe.**

Disponível em: <https://g1.globo.com/economia/noticia/airbnb-contribuiu-com-r-25-bilhoes-ao-pib-brasileiro-em-2016-diz-fipe.ghtml> - Acesso em: 31 jul. 2025.

AIRBNB. O que é e como ele funciona. Disponível em:

<https://www.airbnb.com.br/help/article/2503> - Acesso em: 31 jul. 2025.

BRASIL. **Constituição (1988). Constituição da República Federativa do Brasil de 1988.** Brasília, DF: Presidência da República. Disponível em:

https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm - Acesso em: 29 jul. 2025.

BRASIL. **Lei nº 8.245**, de 18 de outubro de 1991. Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes. Diário Oficial da União, Brasília, DF, 21 out. 1991. Disponível em:

https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8245.htm - Acesso em: 30 jul. 2025.

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

https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406compilada.htm - Acesso em: 29 jul. 2025.

BRASIL. **Lei nº 11.771**, de 17 de setembro de 2008. Diário Oficial da União, Brasília, DF, 18 set. 2008. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/ato2007-2010/2008/lei/l11771.htm - Acesso em: 30 jul. 2025.

DANELUZZI, Maria Helena Marques Braceiro; MATHIAS, Maria Lígia Coelho. **O sistema Airbnb e sua relação com o direito de propriedade e condomínio edilício**. Revista Argumentum – RA, Marília/SP, v. 20, n. 2, p. 625-650, maio/ago. 2019.

GAGLIANO, Pablo Stolze. **Novo curso de direito civil, volume 5: direitos reais**. São Paulo: Saraiva Educação, 2019.

INVESTSP. **Airbnb movimentou US\$ 5,2 bi no Brasil em 2022**. Disponível em: <https://www.investe.sp.gov.br/noticia/airbnb-movimentou-us-5-2-bi-no-brasil-em-2022/> - Acesso em: 31 jul. 2025.

LEMOS, André Luiz Martins. **O Futuro da Sociedade de Plataformas no Brasil**. Revista Brasileira de Ciências da Comunicação, 46, 2023. Disponível em: <https://doi.org/10.1590/1809-58442023115pt> - Acesso em: 18 de ago. 2025.

MACHADO, Luiza Semensato. **Direito de propriedade e a locação residencial de imóvel em condomínio via Airbnb: apreciação da tendência jurisprudencial sobre a matéria**. 2021. 33 f. Monografia (Graduação em Ciências Jurídicas e Sociais) – Faculdade de Direito, Pontifícia Universidade Católica do Rio Grande do Sul, Porto Alegre, 2021. Disponível em: https://www.pucrs.br/direito/wp-content/uploads/sites/11/2022/02/luiza_2021.pdf - Acesso em: 31 jul. 2025.

NADER, Paulo. **Direito das coisas. Vol. 4**. 7. ed. São Paulo: Saraiva, 2016.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições de direito civil. Direitos reais**. 21. ed. Atual. por Carlos Edison do Rego Monteiro Filho. Rio de Janeiro: Forense, 2012. v. IV.

RODRIGUES, André Pires Balga. **Implicações da economia compartilhada: a questão dos aplicativos de locação por temporada no condomínio edilício**. 2022. 51 folhas. Monografia (Graduação em Direito) – Universidade Federal do Rio de Janeiro, Faculdade de Direito, Rio de Janeiro, 2022.

STJ - REsp: 1819075 RS 2019/0060633-3, Relator.: Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, Data de Julgamento: 20/04/2021, T4 - QUARTA TURMA, Data de Publicação: DJe 27/05/2021. Disponível em: <https://www.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/stj/1218905683> - Acesso em: 29 jul. 2025.

STJ - REsp: 1884483 PR 2020/0174039-6, Relator.: Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, Data de Julgamento: 23/11/2021, T3 - TERCEIRA TURMA, Data de Publicação: DJe 16/12/2021. Disponível em: <https://www.stj.jus.br/websecstj/cgi/revista/REJ.cgi/ATC?seq=132790015&tipo=0&nreg=&SeqCgrmaSessao=&CodOrgaoJgdr=&dt=&formato=PDF&salvar=false> . Acesso em: 30 jul. 2025.