

ALERTA

STJ: Condomínio deve autorizar locação por curta duração mediante aprovação de 2/3 dos condôminos.



STJ: Condomínio deve autorizar locação por curta duração mediante aprovação de 2/3 dos condôminos.

Em julgamento realizado em 07 de maio de 2026, a Segunda Seção do Superior Tribunal de Justiça (STJ) decidiu que locações de curta duração em condomínios residenciais, como as realizadas por plataformas digitais, a exemplo do Airbnb, só poderão ocorrer mediante aprovação de pelo menos 2/3 dos condôminos.

A decisão uniformiza o entendimento do tribunal sobre o tema e reforça que esse tipo de utilização do imóvel pode descaracterizar a finalidade residencial do condomínio. **Para o STJ, o uso frequente das unidades para hospedagens temporárias aumenta a circulação de pessoas nos edifícios e pode gerar impactos relacionados à segurança, privacidade e sossego dos moradores.**

O que motivou a decisão

O caso analisado pelo STJ teve origem em uma ação movida por uma proprietária que buscava garantir o direito de disponibilizar seu apartamento para estadias de curta duração sem necessidade de autorização do condomínio.

O condomínio, por sua vez, alegou que esse modelo de utilização não estava previsto na convenção condominial e alterava a natureza residencial do empreendimento.

Ao analisar o tema, o tribunal entendeu que o uso frequente das unidades para hospedagens temporárias aumenta a circulação de pessoas nos edifícios e pode gerar impactos relacionados à segurança, privacidade e sossego dos moradores.

"O meio de disponibilização do imóvel não caracteriza a natureza jurídica do negócio. É irrelevante, para a classificação jurídica, se a oferta a terceiros foi realizada por meio de plataformas digitais (de que é exemplo o Airbnb), imobiliárias, panfletos afixados nas portarias dos edifícios ou anúncios em classificados. Assim, tanto um contrato de locação residencial por temporada, quanto um contrato de hospedagem, podem ser firmados por plataforma digital, sem que sua natureza jurídica reste descaracterizada".

Nancy Andrighi, ministra relatora do caso julgado pela Segunda Seção do Superior Tribunal de Justiça (STJ) em 07 de maio de 2026.





STJ: Condomínio deve autorizar locação por curta duração mediante aprovação de 2/3 dos condôminos.

Entendimento do STJ sobre plataformas como Airbnb

Segundo a ministra Nancy Andrighi, relatora do caso, os contratos intermediados por plataformas digitais, como o Airbnb, não se enquadram exatamente nem como locação residencial tradicional nem como hospedagem hoteleira, sendo considerados contratos atípicos.

A ministra também destacou que o crescimento desse modelo de locação trouxe uma nova dinâmica para os condomínios residenciais, especialmente em razão da alta rotatividade de hóspedes.

Para o STJ, esse cenário justifica a necessidade de discussão coletiva e autorização prévia dos condôminos para esse tipo de atividade.

O que muda na prática

A decisão foi fundamentada no Código Civil, que determina que os condôminos devem respeitar a destinação original da edificação. Assim, em condomínios exclusivamente residenciais, qualquer alteração relevante na finalidade de uso das unidades depende de aprovação qualificada em assembleia.

Com isso, o STJ concluiu que, sem autorização expressa de pelo menos 2/3 dos condôminos, locações de curta duração poderão ser proibidas em condomínios residenciais.

A decisão deve impactar diretamente proprietários, administradoras, incorporadoras e usuários de plataformas digitais de hospedagem em todo o país.



SOUZAOKAWA
ADVOGADOS

 + 55 (11) 3532-7710

 Av. Brigadeiro Faria Lima, 1663 - 4º andar
Jardim Paulistano - São Paulo - SP, 01452-001

 souza.okawa@souzaokawa.com.br

 souzaokawa.com.br