

ALERTA

## Locação por Airbnb em condomínios: STJ suspende processos

Suspensão nacional antecede julgamento que deve definir os limites da locação de curta temporada em empreendimentos residenciais

## Locação por Airbnb em condomínios: STJ suspende processos

A Segunda Seção do Superior Tribunal de Justiça (STJ) afetou o REsp nº 2.272.536/SP ao rito dos recursos repetitivos (Tema 1.443) para definir, com efeito vinculante, se a cláusula de destinação residencial prevista em convenções condominiais é suficiente para restringir locações de curta temporada realizadas por meio de plataformas digitais, como Airbnb e similares.

Com a afetação do tema, **todos os processos em andamento no país que discutem essa questão jurídica ficam suspensos até o julgamento definitivo**. A futura decisão deverá uniformizar o entendimento dos tribunais sobre a matéria e poderá impactar diretamente condomínios, proprietários, administradoras e incorporadoras.

### O que motivou a decisão

A controvérsia surgiu a partir de discussões sobre a possibilidade de utilização de unidades residenciais para hospedagens de curta duração sem autorização expressa do condomínio. O STJ analisará se a simples previsão de uso residencial já seria suficiente para impedir esse tipo de exploração econômica, mesmo quando a convenção condominial não contém vedação específica.

O tema ganha relevância diante do crescimento das plataformas digitais de hospedagem e dos debates envolvendo segurança, controle de acesso, convivência condominial e destinação dos imóveis.



#### Por que o tema é importante?

A definição do Tema 1.443 poderá influenciar a validade de deliberações assembleares, a aplicação de multas, regras de acesso de hóspedes e a própria redação de convenções e regimentos internos. Até que haja decisão definitiva, recomenda-se cautela tanto para condomínios quanto para proprietários que utilizam plataformas digitais para locação de curta duração.

#### Insight

A futura decisão do STJ tem potencial para redefinir os limites entre o direito de propriedade e as regras de convivência condominial, trazendo maior segurança jurídica para um tema que hoje ainda gera divergências nos tribunais brasileiros.

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](mailto:souza.okawa@souzaokawa.com.br)

 [souzaokawa.com.br](http://souzaokawa.com.br)