O conflito entre condomínios residenciais e as locações de curta duração via plataformas como o Airbnb

Autor(res)

Renata Balthazar Pereira Alves
Ricardo Alysson Martins Ferreira
Christianne De Melo Martins Ferreira

Categoria do Trabalho

Iniciação Científica

Instituição

FACULDADE ANHANGUERA DE BRASÍLIA

Introdução

O avanço das tecnologias digitais impactou profundamente o setor imobiliário, especialmente com o surgimento de plataformas de locação de curta duração, como o Airbnb. Tais ferramentas oferecem praticidade e rentabilidade a proprietários, que passaram a disponibilizar suas unidades para estadias temporárias, muitas vezes de apenas alguns dias. Contudo, essa prática gerou novas formas de conflito em condomínios residenciais, cuja estrutura normativa não estava preparada para a alta rotatividade de usuários e para os riscos associados à convivência coletiva. Entre as reclamações mais recorrentes estão barulho excessivo, falta de segurança, uso indevido das áreas comuns e desrespeito às regras internas. O tema coloca em evidência a colisão entre dois direitos fundamentais: de um lado, a livre utilização da propriedade; de outro, o direito dos condôminos à segurança, tranquilidade e boa convivência.
A ausência de legislação específica e a divergência jurisprudencial intensificam a controvérsia, tornando relevante o estudo da questão sob os prismas jurídico, social e administrativo. Este trabalho busca, portanto, examinar como o ordenamento jurídico brasileiro e a gestão condominial têm enfrentado esses desafios, indicando caminhos para conciliar interesses individuais e coletivos.

Objetivo

Analisar os conflitos jurídicos e sociais gerados pela locação de imóveis via plataformas digitais em condomínios residenciais, investigando legislação e jurisprudência, identificando causas de atritos, avaliando o papel das convenções condominiais e sugerindo soluções jurídicas e práticas para a convivência harmônica.

Material e Métodos

A pesquisa foi desenvolvida por meio de abordagem qualitativa, com ênfase no levantamento bibliográfico, documental e jurisprudencial. Foram consultados livros, artigos científicos, teses e dissertações que tratam da temática das locações de curta duração e da vida em condomínio. Também foram analisadas legislações pertinentes, especialmente a Constituição Federal, o Código Civil e a Lei nº 8.245/1991 (Lei do Inquilinato).
No âmbito jurisprudencial, procedeu-se ao exame de decisões de tribunais estaduais e do Superior Tribunal de Justiça (STJ), com destaque para o Resp 1.819.075/SP, de 2021, que firmou entendimento relevante sobre a

possibilidade de os condomínios restringirem esse tipo de locação quando houver previsão expressa na convenção.

A metodologia adotada, de caráter exploratório e descritivo, visou compreender os elementos que envolvem os conflitos entre condôminos e locadores, considerando tanto os aspectos legais quanto sociais. Esse percurso permitiu a construção de um quadro analítico capaz de revelar as tensões entre propriedade privada, convivência coletiva e função social do direito.

Resultados e Discussão

A análise revelou que o fenômeno das locações de curta duração trouxe benefícios econômicos e novas dinâmicas sociais, mas também gerou problemas significativos no ambiente condominial. A principal dificuldade consiste em harmonizar o direito individual do proprietário com os interesses coletivos dos demais condôminos. Do ponto de vista jurídico, a ausência de norma específica sobre locações por plataformas digitais favorece a multiplicidade de interpretações. Parte da jurisprudência entende que tais práticas configuram locação por temporada, plenamente válida segundo a Lei do Inquilinato. Outra corrente as enquadra como atividade comercial de hospedagem, incompatível com a destinação exclusivamente residencial de determinados edifícios. Essa divergência causa insegurança tanto para proprietários quanto para síndicos e gestores condominiais. Além disso, o estudo apontou que a função social da propriedade, prevista no art. 5º, XXIII, da Constituição e no art. 1.228 do Código Civil, tem sido o parâmetro utilizado para limitar a liberdade de uso da unidade autônoma quando há prejuízos à coletividade.

O condomínio edilício, enquanto regime jurídico especial, confere aos condôminos não apenas direitos, mas também deveres, como não comprometer o sossego e a segurança dos vizinhos. Outro resultado relevante foi a constatação de que convenções condominiais e regimentos internos desempenham papel central na regulamentação dessas práticas. Assembleias podem aprovar regras específicas, desde que respeitado o quórum legal, criando mecanismos de controle da entrada e permanência de hóspedes.

Do ponto de vista social, os conflitos decorrem sobretudo da sensação de insegurança e da quebra da convivência comunitária diante da alta rotatividade de pessoas estranhas. Assim, soluções como regulamentação mais clara, políticas de mediação de conflitos e práticas de gestão preventiva pelo síndico podem contribuir para equilibrar os interesses. O debate acadêmico e judicial, portanto, reforça a urgência de normatização que reduza a insegurança jurídica e assegure a convivência harmônica.

Conclusão

O estudo demonstrou que a locação de curta duração via plataformas digitais desafia o direito condominial, colocando em confronto propriedade individual e interesses coletivos. Embora não haja legislação específica, a jurisprudência vem delineando critérios de compatibilidade e limites para tais práticas. Conclui-se que a solução mais adequada exige equilíbrio: regulamentação condominial clara, atuação preventiva da gestão e maior uniformização jurisprudencial.

Referências

BRASIL. Constituição da República Federativa do Brasil de 1988.
BRASIL. Código Civil. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002.
BRASIL. Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991. Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos.
GONÇALVES, Carlos Roberto. Direito Civil Brasileiro – Direitos Reais. São Paulo: Saraiva, 2021.
FIUZA, César. Direito Civil – Curso Completo. Belo Horizonte: Del Rey, 2022.

STJ – Superior Tribunal de Justiça. REsp 1.819.075/SP. Rel. Min. Nancy Andrighi, julgado em 20/04/2021.
SILVA, José Afonso da. Curso de Direito Constitucional Positivo. São Paulo: Malheiros, 2020.