

Locação por temporada e a obsessão por regular o que já consta em lei

16/02/2026

Além de chamar a atenção do mundo com nossos filmes, o Brasil também vem se destacando na atração de turistas vindo do exterior. Segundo dados recém-divulgados pela ONU Turismo, o ingresso de estrangeiros no país em 2025 aumentou 37%, o maior crescimento no planeta. Tal incremento é fruto de um esforço de agentes públicos e privados na expansão da oferta de voos, na competente divulgação das atrações do País no exterior, realização de eventos e concertos de escala mundial e por fim, mas não menos importante, oferta satisfatória de hospedagem.

É claro que o fluxo de turistas ainda não se compara com os principais destinos internacionais, como Barcelona, Paris, Nova York, Amsterdã ou Florença. Assim sendo, os modelos de soluções de hospedagem lá adotados não podem ser aplicados acriticamente em nossas cidades.

As limitações às locações de curto prazo nesses centros turísticos têm como pano de fundo uma reação local ao fluxo crescente e incontornável de turistas, com impactos estruturantes. Em Barcelona, moradores estão sendo despejados para que os imóveis sejam dados em locação; em Nova York, a queixa recai sobre o suposto aumento dos valores de aluguel pela baixa disponibilidade de imóveis para locação por prazos maiores.

Tal fenômeno não ocorre no Brasil. Os maiores polos de turismo — Rio de Janeiro e São Paulo — não sofrem qualquer risco de resignificação por conta da locação por temporada. Para além disso, o Brasil possui legislação bastante satisfatória — no caso, a Lei 8.245/91 —, e sua aplicação sempre se deu de forma pacífica.

Restrições a locações de curto prazo

O recente questionamento sobre locações de curto prazo no País tem matriz distinta de outros países. Aqui não há risco de descaracterização de bairros e cidades, tampouco de aumento do valor dos aluguéis. A restrição, em verdade, guarda relação com a sensação de insegurança dos vizinhos dos imóveis dados em locação. Com isso, os demais condôminos têm alterado as convenções para incluir cláusulas com vedações à locação por temporada. Tais cláusulas, contudo, violam a Lei de Locações, que, como dito, dispõe satisfatoriamente sobre o tema.

O assunto ganhou repercussão nacional quando o STJ passou a decidir que as locações por temporada teriam o condão de desvirtuar condomínios eminentemente residenciais, caracterizando-se mais como um contrato de hospedagem.

Não há ainda precedentes vinculantes, mas vale anotar que, recentemente, o mesmo STJ entendeu de validar acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de Goiás em sentido contrário, que decidiu que a locação de imóvel por temporada, não importa a forma, não tem o condão de mudar a natureza residencial do imóvel e não configura, por si só, atividade comercial irregular.

E aqui, é importante chamar atenção para a circunstância de que o artigo 48 da Lei de Locações considera “locação por temporada aquela destinada à residência temporária do locatário, para prática de lazer”. Sob tal perspectiva, a convenção condominial que proíbe a locação por temporada “para prática de lazer” está em inteiro desalinho com o texto legal.

O que se conclui, então, é que a vedação à locação por temporada por conta de receio de “gente estranha” e “alta rotatividade” na unidade não encontra nenhum amparo na lei.

Amparo ao condomínio por sensação de insegurança

Spacca





Claro que a lei oferece alternativas à sensação de insegurança e distúrbios eventualmente originados nas unidades cedidas à locação de curto prazo. Vale aqui mais uma vez referir à decisão do Tribunal de Justiça de Goiás que, acertadamente, afirmou que o condomínio dispõe de instrumentos para validamente se opor na hipótese de efetiva perturbação do sossego e segurança da parte do locatário, nos termos do que dispõem os artigos 1.277 e 1.336, IV do Código Civil. Nessa hipótese, o proprietário poderá ser diretamente responsabilizado com pesadas e crescentes multas.

Importante ter em mente que o direito brasileiro não ampara o direito preventivo ao medo ou à insegurança. O proprietário deve ser zeloso na aceitação de locatários e deve arcar com as consequências de atos dos locatários do seu imóvel, mas jamais poderá ser impedido de fazer bom uso de sua propriedade, locando-o por por curto prazo atividade de lazer do locatário.

Não se deseja aqui sustentar que o direito de propriedade seria ilimitado. Em primeiro lugar, é sabido que a Constituição atribui o caráter social da propriedade. Nessa toada, o Código Civil compele ao proprietário zelar pelo sossego, salubridade e segurança dos vizinhos, estando sujeito, em caso de descumprimento, a pagamento crescente de multas. De outra parte, ao locatário é imposto o dever de observar a convenção e regimento interno do condomínio.

É razoável, nessa linha, que os condomínios sempre lembrem aos proprietários quanto à sua responsabilidade sobre seus imóveis, dando-lhes ciência de que a perturbação que seu locatário proporcionar no âmbito do condomínio recairá sobre seus próprios ombros e bolsos.

Locação por temporada não se confunde com hospedagem

Por fim, pela clareza da Lei 8.245/91 fácil concluir que também não fazem sentido projetos municipais de lei que buscam alterar a inteligência da lei federal. Parece ser aceitável, em uma concessão à competência municipal, que legisladores obtenham das plataformas informações pontuais, não protegidas pela LGPD, sobre os termos das locações de forma a direcionar suas políticas públicas. Não mais do que isso.

Esse sim é o eixo da questão. São, pois, inócuos — por manifesta inconstitucionalidade — projetos de lei municipais que visam alterar o que diz a lei federal. Afinal, a dinâmica da locação por temporada em nada se confunde com hospedagem, também regulada por lei federal. O locador de um imóvel dado à locação por temporada não se confunde com um empresário de turismo para dele se exigir alvará e registro federal em cadastros nacionais.

No fundo, essa obsessão regulatória diz mais sobre a dificuldade de se lidar com novas formas de uso da propriedade do que sobre a necessidade real de novas leis. Regular tudo, o tempo todo, não significa legislar melhor. A lei de locações vigente — vale dizer, o artigo 48 da Lei 8.245/91, aqui combinado com os artigos 1.277 e 1.336, IV do Código Civil — trata da questão de forma funcional e em estrita consonância com o que se entende como função social da propriedade, conforme estatui a Constituição. Proibir preventivamente a locação de imóvel de curto prazo destinado ao lazer do locatário — sob o pretexto que for — é que nos parece medida desproporcional e ilegal.

Fonte: <https://conjur.jumps.com.br/2026-fev-16/locacao-por-temporada-e-a-obsessao-por-regular-o-que-ja-consta-em-lei/>