

Aluguel por aplicativo deixa de ser renda extra e vira conflito de condomínio

Durante anos, plataformas de hospedagem por curta temporada transformaram apartamentos residenciais em fonte de renda complementar para milhares de brasileiros. Em meio ao aumento do custo de vida, muitos proprietários passaram a utilizar aplicativos de locação para equilibrar o orçamento doméstico, pagar financiamentos ou simplesmente tornar viável a manutenção de um imóvel. Agora, uma recente decisão do Superior Tribunal de Justiça indica que esse modelo pode enfrentar restrições cada vez maiores dentro dos condomínios residenciais.

O entendimento da 2ª Seção do tribunal reforçou a possibilidade de limitação das locações de curta temporada quando a atividade passar a se aproximar de uma exploração econômica contínua, incompatível com a finalidade estritamente residencial do edifício. Embora a decisão não tenha efeito vinculante, ela tende a influenciar fortemente julgamentos futuros em todo o país.

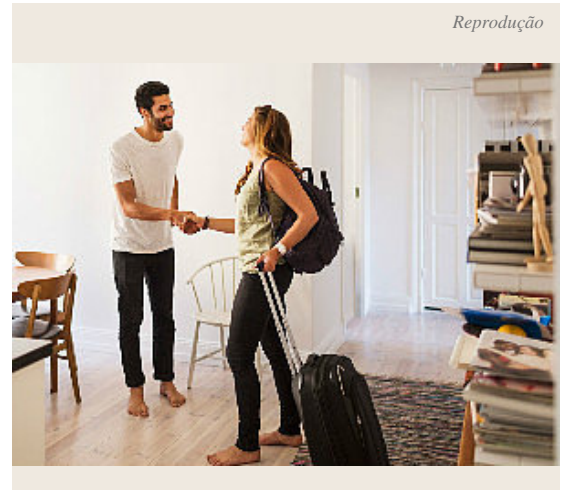
A discussão vai muito além do universo jurídico. Ela envolve uma pergunta prática que já chegou à rotina dos condomínios brasileiros: até onde vai o direito do proprietário de explorar economicamente seu imóvel e onde começam os direitos coletivos dos demais moradores?

O crescimento acelerado das plataformas digitais alterou profundamente a dinâmica da moradia urbana. O que antes era uma locação eventual de temporada passou, em muitos casos, a funcionar como verdadeira atividade de hospedagem, marcada por alta rotatividade de pessoas, entradas e saídas constantes e utilização intensiva das áreas comuns.

Dados divulgados pelo **Airbnb** mostram dimensão econômica

Apenas em 2024, a plataforma informou ter movimentado cerca de R\$ 100 bilhões em atividade econômica no país. Em cidades turísticas, bairros inteiros passaram a conviver com uma circulação diária de hóspedes semelhante à dinâmica de hotéis tradicionais.

Foi justamente esse cenário que o STJ levou em consideração ao analisar questões relacionadas à segurança, ao sossego e ao controle de acesso nos condomínios. A corte reconheceu que, em determinadas situações, a dinâmica criada pelas plataformas digitais pode descaracterizar a destinação residencial originalmente prevista para o imóvel.



Spacca

A preocupação não é apenas teórica. Em muitos edifícios, síndicos relatam dificuldades crescentes para controlar o fluxo de visitantes, monitorar o uso das áreas comuns e garantir a segurança dos moradores diante da entrada constante de pessoas desconhecidas.

Isso não significa, contudo, uma proibição automática do aluguel por aplicativos. O impacto prático da decisão dependerá da convenção condominial, de eventuais deliberações em assembleia e das características específicas de cada empreendimento. Ainda existe espaço para controvérsias jurídicas, especialmente nos condomínios que permanecem em silêncio sobre o tema.

O problema é que o julgamento também deve estimular uma onda de revisões de convenções condominiais pelo país. E, inevitavelmente, isso tende a ampliar conflitos entre moradores favoráveis e contrários à atividade.

De um lado, estão proprietários que enxergam no aluguel por curta temporada uma alternativa legítima de renda e valorização patrimonial. Em muitos casos, especialmente após a pandemia, essa renda se tornou fundamental para complementar orçamento familiar e enfrentar o aumento dos custos de manutenção dos imóveis.

De outro, moradores alegam perda de segurança, aumento da circulação de desconhecidos e alteração da rotina residencial do edifício. Também existem questionamentos sobre desgaste mais intenso de elevadores, portarias e áreas comuns, além de discussões sobre eventual aumento de despesas condominiais.

Discussão traz reflexos econômicos relevantes

Em cidades turísticas ou regiões com baixa oferta hoteleira, eventuais restrições podem reduzir a disponibilidade de hospedagem e pressionar preços para consumidores. Ao mesmo tempo, o mercado imobiliário pode passar a diferenciar cada vez mais condomínios permissivos e restritivos em relação às plataformas digitais.

O debate brasileiro, na verdade, acompanha uma tendência internacional. Cidades como Berlim, Barcelona, Lisboa e Nova York já adotaram regras mais rígidas para hospedagens de curta duração, justamente em razão dos impactos urbanos e habitacionais provocados pela expansão desse modelo.

No Brasil, a discussão tende a ganhar ainda mais força com a reforma do Código Civil atualmente debatida no Senado. O próprio Judiciário parece já antecipar um movimento de regulamentação mais restritiva sobre atividades econômicas exercidas dentro de condomínios residenciais.

Para o cidadão comum, a principal lição talvez seja uma mudança de percepção: comprar um imóvel para gerar renda por aplicativos deixou de ser apenas uma decisão financeira e passou a exigir análise jurídica prévia. Convenção condominial, atas de assembleia e histórico de conflitos internos passam a ser documentos tão importantes quanto matrícula e escritura.

O que está em jogo, no fim das contas, não é apenas o modelo de negócio das plataformas digitais, mas a própria redefinição dos limites entre propriedade privada, convivência coletiva e uso residencial nas cidades brasileiras.



Fonte: <https://conjur.jumps.com.br/2026-mai-31/quando-o-aluguel-por-aplicativo-deixa-de-ser- apenas-renda-extra-e-vira-conflito-de-condominio/>