

Airbnb no condomínio: o que diz a lei e a jurisprudência?

A resposta é: depende do caso concreto.

Embora o proprietário tenha o direito constitucional de dispor de seu imóvel, esse direito não é absoluto - ele precisa respeitar a função social da propriedade e os limites legais impostos pela coletividade condominial.

O que dizem a legislação e os tribunais?

O Código Civil determina que o condômino deve usar sua unidade de forma a não prejudicar o sossego, a segurança e a salubridade dos demais moradores (art. 1.336, IV).

Por outro lado, a Lei do Inquilinato (Lei 8.245/91) prevê a locação por temporada, mas sem os serviços típicos de hospedagem - o que ocorre em muitas situações com o Airbnb.

Nos últimos anos, a jurisprudência tem reconhecido que a locação contínua e rotativa por plataformas digitais pode configurar hospedagem irregular, especialmente quando há:

- Ausência de controle de entrada e saída;
- Alta rotatividade de pessoas estranhas;
- Perturbação à ordem, à segurança ou ao sossego dos vizinhos;
- Violação à destinação exclusivamente residencial do condomínio.

O Superior Tribunal de Justiça (STJ), por exemplo, já decidiu que é válida a proibição do uso do imóvel via Airbnb, quando o regulamento interno ou convenção do condomínio vedarem atividades comerciais ou de hospedagem.

O que o condomínio pode fazer?

Se a situação está gerando conflitos ou insegurança, o condomínio pode adotar medidas preventivas e legais, como:

- Enviar notificação extrajudicial ao condômino;
- Aprovar em assembleia a alteração da convenção, com quórum qualificado;
- Solicitar parecer jurídico técnico;
- Propor ação judicial para cessar o uso irregular.

Airbnb no condomínio: o que diz a lei e a jurisprudência?

Considerações finais

Cada caso deve ser analisado com atenção. O equilíbrio entre o direito individual e o interesse coletivo é essencial para preservar a boa convivência.

Buscar orientação jurídica clara e fundamentada é o melhor caminho para garantir segurança e harmonia no ambiente condominial.

Hilário Franklin, Advogado