

# Airbnb em condomínios: O que está em jogo no Tema 1.443 do STJ?

Cristiano de Souza Oliveira

LOCAÇÃO PARA TEMPORADA EM CONDOMÍNIOS RESIDENCIAIS: ENTRE A AFETAÇÃO DO TEMA 1.443 DO STJ E OS LIMITES DA FUNÇÃO JURISDICIONAL

## RESUMO

O presente artigo examina criticamente a afetação, pela Segunda Seção do Superior Tribunal de Justiça, do Tema Repetitivo nº 1.443, que definirá se a cláusula de destinação residencial prevista em convenção de condomínio é suficiente para impedir a locação de unidades autônomas por curto período, por meio de plataformas digitais, independentemente de proibição expressa. Sustenta-se, como hipótese, que a controvérsia foi delimitada a partir de premissa equivocada — a de tratar-se de questão de suficiência da cláusula —, quando o problema é de competência normativa. Demonstra-se, a partir dos conceitos estruturais do direito de propriedade e do direito condominial, que a restrição pretendida recai sobre o poder de dispor, submetido à reserva legal e à taxatividade dos direitos reais, e que não cabe à convenção condominial, nem a deliberação assemblear, suprir a ausência de lei federal sobre o tema. Analisa-se, ainda, a insuficiência técnica do Projeto de Lei nº 4/2025, que recorre ao conceito impreciso de hospedagem atípica, e a ausência de interesse legislativo em suprimir o art. 48 da Lei do Inquilinato, evidenciada pela própria instituição da multipropriedade hoteleira em condomínios edifícios (Lei nº 13.777/2018). Conclui-se que a eventual fixação de tese autorizando a proibição sem lei configuraria ativismo judicial, com ofensa à legalidade e à separação de poderes. Palavras-chave: Locação para temporada. Condomínio edifício. Reserva legal. Multipropriedade. Ativismo judicial. Tema 1.443 do STJ.

## 1 INTRODUÇÃO

A notícia correu rápido entre síndicos, administradoras e advogados: o Superior Tribunal de Justiça vai decidir, de uma vez por todas, se condomínio residencial pode ou não barrar o aluguel por aplicativos como o Airbnb. A leitura apressada deu a entender que o Tribunal estaria prestes a “liberar” ou “proibir” a prática

para todo o país. Não é bem assim. A realidade é mais delicada e merece atenção redobrada de quem vive e administra a vida condominial. Em 26 de maio de 2026, a Segunda Seção do STJ afetou ao rito dos recursos repetitivos os Recursos Especiais nº 2.272.536, de São Paulo, e nº 2.272.537, de Santa Catarina, sob relatoria do Ministro Raul Araújo, cadastrando a controvérsia como Tema Repetitivo nº 1.443 (BRASIL, 2026). A questão a ser definida é a seguinte: Definir se a cláusula de destinação residencial prevista em convenção de condomínio é suficiente para impedir a locação de unidades autônomas por curto período, por meio de plataformas digitais, independentemente de proibição expressa (BRASIL, 2026). 2 Com a afetação, foram suspensos, em todo o território nacional, os processos individuais e coletivos que versem sobre a mesma questão. A tese que vier a ser fixada terá efeito vinculante (arts. 927 e 1.036 do Código de Processo Civil) e orientará a solução de milhares de casos. É justamente por isso que vale parar e examinar com cuidado não apenas a resposta que o Tribunal dará, mas, antes dela, a própria pergunta que resolveu fazer. Adianto a posição que aqui se defende: a pergunta, do modo como foi formulada, já carrega o germe de um problema. Ela convida o Tribunal a afirmar que uma cláusula genérica de destinação residencial, sem qualquer proibição expressa, basta para impedir o proprietário de exercer um direito que a lei lhe garante. Ora, se a resposta for afirmativa, o STJ não estará interpretando a lei: estará criando uma proibição que a lei não tem. E isso tem nome, como se verá. O objetivo deste artigo é examinar criticamente essa delimitação. A hipótese central é a de que a controvérsia deveria ser resolvida não no campo da suficiência da cláusula, mas no da competência normativa para restringir o direito de propriedade. O percurso metodológico é dogmático: parte-se da estrutura do direito de propriedade (Código Civil, art. 1.228) e dos conceitos do direito condominial para, ao final, confrontar a tese restritiva com os limites constitucionais da função jurisdicional.

## 2 A DELIMITAÇÃO DA CONTROVÉRSIA: QUESTÃO DE COMPETÊNCIA, NÃO DE SUFICIÊNCIA

A controvérsia foi posta em termos de suficiência — se a destinação residencial “basta” para proibir. Essa não é, porém, a verdadeira questão jurídica. O ponto central, que precede qualquer discussão sobre o que a convenção diz ou deixa de dizer, é de competência normativa: quem, no ordenamento brasileiro, pode restringir o direito de o proprietário dispor de seu imóvel? A diferença não é meramente acadêmica. Quando se pergunta se a destinação residencial é “suficiente”, parte-se do pressuposto — não demonstrado — de que a convenção condominial é instrumento idôneo para proibir a locação para

temporada, restando apenas saber se a proibição precisa ser expressa ou se a destinação genérica já daria conta do recado. O debate fica preso dentro da convenção. A pergunta correta, porém, é anterior: pode a convenção, ela própria, vedar essa 3 modalidade de locação? E a resposta, como se demonstrará, é negativa, porque a matéria está sujeita à reserva legal. Objetivamente: ao reduzir tudo a uma questão de suficiência da cláusula, a delimitação do Tema 1.443 silencia sobre o problema de fundo e prepara o terreno para uma conclusão que desconsidera os limites da própria atuação do Judiciário.

### 3 A EXISTÊNCIA DE LEI E O DEBATE LEGISLATIVO EM CURSO

Há um dado que não pode ser ignorado: a locação para temporada não é um vácuo normativo. Ela está expressamente disciplinada nos arts. 48 a 50 da Lei nº 8.245/1991 — a Lei do Inquilinato. O legislador definiu o que é, qual o prazo e qual a finalidade. Existe lei. O que não existe é lei que a proíba em condomínios residenciais. E não se trata de esquecimento do legislador. O tema está, neste exato momento, sob exame do próprio Congresso Nacional. Antes mesmo da atual reforma do Código Civil, o Projeto de Lei nº 2.474/2019 já propunha inserir o art. 50-A na Lei do Inquilinato, com a seguinte redação: Art. 50-A. É vedada a locação para temporada contratada por meio de aplicativos ou plataformas de intermediação em condomínios edifícios de uso exclusivamente residencial, salvo se houver expressa previsão na convenção de condomínio prevista no art. 1.333 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil) (BRASIL, 2019). Mais recentemente, o tema foi incorporado à própria reforma do Código Civil, por meio do Projeto de Lei nº 4/2025, apresentado ao Senado Federal em 31 de janeiro de 2025. O ponto, porém, longe de resolver a controvérsia, agrava-a — como se analisa na seção seguinte. De todo modo, esse contexto revela algo decisivo: não existe hoje lei federal que proíba a locação para temporada em condomínios residenciais. E se inexistente lei, o Judiciário não pode criar essa proibição por via interpretativa, sob pena de ultrapassar a fronteira que separa a função de julgar da função de legislar. Aliás, o próprio STJ, ao apreciar o REsp nº 1.884.483/PR, reconheceu que, “até o momento, não há legislação tratando da locação de imóvel situado em condomínio edifício para estreitos períodos por meio de aplicativos” (BRASIL, 2021b).

### 4 A INSUFICIÊNCIA DA REFORMA DO CÓDIGO CIVIL: A IMPRECISÃO DA “HOSPEDAGEM ATÍPICA” 4

Poder-se-ia objetar que a reforma do Código Civil em curso resolveria o problema, suprindo a lacuna apontada. Mas a leitura atenta do texto revela o contrário: o projeto não enfrenta adequadamente a questão e, pior, introduz um conceito juridicamente impreciso, incapaz de oferecer a clareza e a discriminação que a matéria exige. O Projeto de Lei nº 4/2025, que reúne mais de mil e cem alterações ao Código Civil, dispõe, em seu art. 1.336, § 1º, o seguinte: Nos condomínios residenciais, o condômino ou aqueles que usam sua unidade, salvo autorização expressa na convenção ou por deliberação assemblear, não poderão utilizá-la para fins de hospedagem atípica, seja por intermédio de plataformas digitais, seja por quaisquer outras modalidades de oferta (BRASIL, 2025). À primeira vista, o dispositivo parece dar resposta ao tema. Examinado de perto, porém, ele apenas desloca o problema, e o faz por meio de uma categoria nebulosa: a “hospedagem atípica”. Eis o ponto central da crítica que aqui se sustenta — o projeto é tecnicamente deficiente por falta de clareza e de discriminação adequada.

4.1 Um conceito sem definição, prazo ou critério A expressão “hospedagem atípica” não é definida em parte alguma do projeto. Não há, no texto, prazo que a delimite, critério que a distinga da locação para temporada do art. 48 da Lei do Inquilinato, nem elemento objetivo que permita ao intérprete, ao síndico ou ao proprietário saber, com segurança, o que está proibido. O que é “atípica”? Atípica em relação a quê? A uma hospedagem típica — que o projeto também não define. A norma cria a proibição, mas não descreve com precisão a conduta proibida. Ora, restrição a direito fundamental — e a fruição da propriedade o é (CF, art. 5º, XXII) — reclama tipicidade e determinabilidade. Uma norma restritiva redigida em termos fluidos transfere ao Judiciário, na prática, a tarefa de preencher o seu conteúdo caso a caso, reproduzindo exatamente o subjetivismo que a lei deveria eliminar. Em vez de positivar um critério, o projeto positiva uma palavra — e devolve ao juiz a discricionariedade que se pretendia conter. É legislar pela metade. Some-se a isso a confusão conceitual de fundo, que se examina adiante (seção 7): a locação para temporada, definida no art. 48 da Lei nº 8.245/1991 como residência temporária, não é hospedagem. Ao rotular a prática de “hospedagem atípica”, o 5º projeto incorpora, no próprio texto legal, o erro de qualificação que vinha contaminando a jurisprudência — e o faz sem coragem de revogar ou alterar expressamente o art. 48, que permanece em vigor. O resultado é uma antinomia anunciada: de um lado, a lei especial que autoriza a locação para temporada; de outro, uma cláusula geral do Código que a trata, sem dizê-lo claramente, como hospedagem proibida por padrão. Em síntese: ainda que aprovado tal como está, o PL 4/2025 não traria a segurança jurídica que se espera de uma lei. Traria nova litigiosidade — agora em torno do que vem a ser “hospedagem atípica”. A reforma, no ponto, não cura a doença: troca-lhe o nome.

## 5 A AUSÊNCIA DE INTERESSE LEGISLATIVO EM SUPRIMIR O ART. 48 OU VEDÁ-LO NOS CONDOMÍNIOS EDILÍCIOS

Há um argumento adicional, de ordem sistemática e político-legislativa, que costuma passar despercebido e que reforça a tese aqui defendida: não há, nem nunca houve, interesse do legislador em suprimir o art. 48 da Lei do Inquilinato ou em vedar, de forma expressa e genérica, a sua aplicação em condomínios edilícios. E a razão é concreta, de mercado. É que o próprio setor hoteleiro — supostamente o maior interessado em afastar a concorrência das plataformas — opera, hoje, precisamente dentro de condomínios edilícios. O modelo de negócio da hotelaria moderna investe em empreendimentos formados por unidades autônomas destinadas à exploração por tempo fracionado, ou seja, multipropriedade, administradas por empresas especializadas em hotelaria. Suprimir o art. 48 ou proibir a locação para temporada em condomínios edilícios significaria, na prática, atingir o próprio instrumento jurídico que viabiliza esses empreendimentos.

5.1 A multipropriedade e o pool hoteleiro como prova do interesse legislativo oposto A demonstração mais clara está na Lei nº 13.777, de 20 de dezembro de 2018, que instituiu o regime da multipropriedade imobiliária, inserindo os arts. 1.358-B a 1.358-U no Código Civil. Por esse regime, a unidade autônoma de um condomínio edilício é fracionada no tempo (a chamada fração de tempo), de modo que diferentes 6 titulares aproveitam o mesmo imóvel em períodos distintos, podendo cada um ceder a sua fração de tempo em locação (CC, art. 1.358-I, II). A lei prevê expressamente a figura do administrador profissional (CC, art. 1.358-R), que pode ser, inclusive, um prestador de serviços de hospedagem (CC, art. 1.358-R, § 5º), e admite o sistema de pool de locação, em que os titulares locam suas frações por meio de uma administração única, repartindo as receitas (CC, art. 1.358-S, parágrafo único). O que isso revela é decisivo. O legislador, longe de hostilizar a exploração econômica temporária de unidades em condomínios edilícios, criou um regime jurídico sofisticado para fomentá-la — e o colocou dentro do próprio Código Civil, ao lado das normas de condomínio edilício, que se aplicam subsidiariamente. Em outras palavras: o ordenamento abriga, com naturalidade, o investimento hoteleiro estruturado sobre condomínios edilícios formados por unidades destinadas à hospitalidade e administradas por operadoras especializadas. Daí a incoerência de se sustentar que a destinação residencial, por si só, seria incompatível com a exploração temporária. Se o próprio Código Civil acomoda a multipropriedade hoteleira em condomínios edilícios, não há razão lógica nem sistemática para se presumir vedada, no mesmo ambiente, a locação para temporada da Lei nº 8.245/1991 — que é figura menos intensa, de uma única unidade, sem fracionamento de tempo e sem administração centralizada. É preciso, aqui, afastar uma objeção que poderia ser oposta. Dirá alguém que a

própria multipropriedade, para existir, depende de autorização: o art. 1.358-U do Código Civil permite que a convenção, o memorial de loteamento ou o instrumento de venda limitem ou impeçam a sua instituição, exigindo, para alterar essa vedação, no mínimo a maioria absoluta dos condôminos. É verdade. Esse dado, contudo, milita a favor — e não contra — da tese aqui sustentada, desde que se perceba a diferença essencial entre duas operações jurídicas inteiramente distintas. Uma coisa é exigir autorização para instituir um regime novo — a multipropriedade —, que cria um modelo de exploração ainda inexistente naquele condomínio; aí a lei, com acerto, condiciona a sua criação à vontade qualificada da coletividade (art. 1.358-U). Coisa bem diferente é presumir proibido, pela só destinação residencial, o exercício de um direito que a lei já assegura ao proprietário — a locação para temporada do art. 48 da Lei do Inquilinato. No primeiro caso, exige-se aprovação para criar o que não existe; no segundo, pretende-se presumir vedado o que a lei permite. 7 A distinção é decisiva. O que se propõe contra a locação para temporada não é submetê-la a uma aprovação assemblear — o que seria, ao menos, coerente com a lógica do art. 1.358-U. O que se propõe é uma presunção de proibição extraída do silêncio da convenção, isto é, negar o direito sem que a coletividade sequer tenha deliberado, e sem que a lei o tenha vedado. Inverte-se, com isso, o ônus que o ordenamento estabelece: em vez de a restrição depender de norma que a institua, presume-se a restrição a partir de uma cláusula genérica de destinação. É exatamente essa inversão que não encontra amparo no sistema. Por isso se afirma que o silêncio do legislador quanto à supressão do art. 48 não é descuido: é opção. Há interesse econômico e político relevante — o do próprio setor de hospitalidade — na manutenção do instituto e na sua convivência com os condomínios edifícios. Eventual proibição genérica, criada por via judicial, não apenas usurparia a função legislativa (seção 6), como contrariaria a direção que o legislador, de fato, vem seguindo: a de regular e fomentar, não a de proibir.

## 6 O ATIVISMO JUDICIAL E A USURPAÇÃO DA FUNÇÃO LEGISLATIVA

A doutrina de Elival da Silva Ramos define o ativismo judicial como “o exercício da função jurisdicional para além dos limites impostos pelo próprio ordenamento” (RAMOS, 2010, p. 308), caracterizado pela aplicação do direito de modo a suprir, pela interpretação, lacunas que caberiam ao legislador preencher. Quando um tribunal confirma a proibição de uma locação legalmente prevista, sem base em lei e sem norma convencional legítima, ele não está aplicando o direito: está fabricando obrigação que o ordenamento não contém. Mais grave: fazê-lo enquanto o próprio Legislativo delibera sobre a matéria é antecipar-se a uma escolha política que não pertence ao Judiciário.

Se o STJ fixar tese dizendo que a destinação residencial basta para proibir, terá decidido — em sentido oposto ao que vêm propondo os projetos de lei em tramitação — uma questão que a Constituição reservou ao Parlamento. É legislar por acórdão, com efeito vinculante, em detrimento da separação de poderes (CF, art. 2º) e do princípio da legalidade (CF, art. 5º, II). Vale lembrar a lição que abre boa parte da reflexão sobre o tema: ninguém é obrigado a fazer ou deixar de fazer algo senão em virtude de lei. Se a Constituição protege a liberdade do proprietário, e se a lei autoriza a locação para temporada, não é dado ao intérprete inverter a lógica e presumir proibido o que a lei permitiu.

## 7 OS CONCEITOS CONDOMINIAIS: USAR E GOZAR NÃO É FRUIR

Para entender por que nem mesmo a convenção pode proibir a locação para temporada, é preciso voltar aos alicerces do direito de propriedade. Dispõe o art. 1.228 do Código Civil que o proprietário tem a faculdade de usar, gozar e dispor da coisa, e o direito de reavê-la de quem injustamente a detenha. São poderes distintos, com tratamentos distintos — e essa distinção é a chave de toda a questão.

7.1 O que o condomínio pode regular Em um condomínio edilício, o proprietário aceita, por adesão, que parte de seus poderes seja relativizada em nome da convivência coletiva. Mas essa relativização tem limite preciso: alcança o uso e o gozo, que têm natureza comportamental e se relacionam diretamente com a vida em comum. Horário de mudança, regras de área comum, conduta nos elevadores, sossego, salubridade e segurança (CC, art. 1.336, IV) — tudo isso o condomínio pode disciplinar, e deve, para proteger o conjunto dos moradores. Senão vejamos: aqui, a deliberação assemblear é legítima, pois cuida de comportamento, não de direito real.

7.2 O que o condomínio não pode tocar O poder de dispor é de outra ordem. Dispor é o jus disponendi: alienar, ceder, locar — transferir a outrem, de forma onerosa ou gratuita, o aproveitamento da coisa. Locar é exercício do poder de dispor. E aqui está o ponto que a controvérsia afetada não enfrenta: o poder de dispor não se relaciona com o comportamento cotidiano dentro do condomínio, mas com a fruição econômica da propriedade, protegida pela Constituição como elemento da ordem econômica (art. 170) e como expressão da função social da propriedade (art. 5º, XXII e XXIII). Convém, neste passo, um esclarecimento sobre a própria função social. A Constituição a impõe (art. 5º, XXIII) e o Código Civil a invoca (art. 1.228, § 1º), mas nenhuma lei oferece uma definição fechada e exata do que ela seja — trata-se de conceito de conteúdo aberto, a ser preenchido diante de cada situação. Ocorre que, no ambiente condominial, há um parâmetro concreto e seguro daquilo que, para aquele imóvel, realiza a função social: a destinação das unidades fixada no ato de instituição do condomínio e repetida na convenção. É essa destinação — residencial, não

residencial (comercial, industrial ou outra) ou mista — que define o uso socialmente esperado da propriedade naquele edifício e, por isso, é o que temos de mais próximo de um reconhecimento legal da função social da propriedade em concreto. A consequência é direta e reforça toda a argumentação. Se é a destinação residencial que concretiza a função social da unidade, e se a locação para temporada se destina, por definição legal, à residência temporária do locatário (Lei nº 8.245/1991, art. 48), então a temporada não contraria a função social: ela a cumpre. O imóvel continua servindo à moradia, ainda que de ocupantes que se sucedem no tempo. Invocar a função social para proibir a temporada é, portanto, voltar o conceito contra o seu próprio significado naquele condomínio. Por recair sobre o dispor, a restrição à locação para temporada submete-se ao princípio da reserva legal: somente lei — lei federal, dada a competência privativa da União para legislar sobre direito civil (CF, art. 22, I) — pode limitar esse poder. A convenção condominial não é lei. É, na precisa lição doutrinária, ato institucional normativo, que vincula os condôminos por adesão, mas não tem estatura de norma legal apta a suprimir um poder constitutivo do domínio. Como leciona Mendes (2018), a conformação do direito de propriedade constitui garantia institucional que demanda do legislador a promulgação de complexo normativo apto a assegurar sua existência e utilidade privada — tarefa que não se transfere a atos infralegais. Daí a conclusão que sustento há anos em pareceres e peças: uma convenção pode definir a destinação residencial e pode reger o comportamento; o que ela não pode é proibir a locação para temporada, porque essa proibição atinge a fruição — e a fruição só se restringe por lei. Deliberação assemblear que pretenda fazê-lo afronta o objeto e a forma exigidos pela ordem jurídica, incidindo nas hipóteses de nulidade do art. 166 do Código Civil — objeto juridicamente impossível (inciso II) e preterição de solenidade essencial (inciso V). Há, ainda, um limite que se costuma esquecer: o art. 1.228, § 2º, do Código Civil veda os atos emulativos, isto é, aqueles que não trazem ao proprietário qualquer utilidade e são animados apenas pela intenção de prejudicar outrem. Uma proibição genérica, sem histórico concreto de incidentes de sossego, salubridade ou segurança, não protege ninguém: apenas impede o vizinho de exercer um direito legítimo. Trata-se de restrição infundada, não de proteção da coletividade.

### 7.3 Taxatividade dos direitos reais e hierarquia normativa

A vedação reforça-se por dois princípios estruturais do direito das coisas. Pelo princípio da taxatividade (*numerus clausus*), cabe só à lei criar direitos reais e as limitações que sobre eles incidem (CC, art. 1.225); convenção condominial não tem competência para inventar restrição ao domínio que a lei não preveja. E, pela hierarquia normativa, a convenção é norma dispositiva, fruto da autonomia da vontade, hierarquicamente subordinada às normas de ordem pública, cogentes e imperativas, da Lei do Inquilinato e do Código Civil. A vontade dos condôminos, por mais ampla que seja, não chega ao ponto de afastar as prerrogativas de uso e fruição que a lei

reserva ao proprietário. Há, ainda, um argumento de analogia que merece ser desenvolvido com cuidado, sob pena de equívoco. Quando o legislador quis disciplinar a cessão de uso de vaga de garagem a estranhos ao condomínio, fê-lo expressamente, por lei: a Lei nº 12.607/2012 deu nova redação ao art. 1.331, § 1º, do Código Civil, condicionando essa cessão à autorização da convenção. É preciso, porém, distinguir as espécies de vaga, sem o que a comparação não se sustenta. Há a vaga acessória, que não possui matrícula nem fração ideal próprias e integra a unidade habitacional, seguindo-lhe o destino como verdadeira parte dela; e há a vaga autônoma — por vezes tratada como pertença (nos termos do art. 93 do Código Civil) com individualização própria —, que tem descrição e matrícula próprias, com fração ideal específica, embora vinculada ao direito dos ocupantes da unidade condominial. A regra do art. 1.331, § 1º, só faz sentido para esta última: é a vaga dotada de autonomia registral que poderia, em tese, ser cedida a terceiros estranhos ao condomínio, e foi exatamente por isso que o legislador interveio para condicionar tal cessão. A vaga acessória, por seguir a unidade, jamais comportaria cessão separada. Feita a distinção, a analogia se revela ainda mais forte. Se, para restringir a cessão a estranhos de uma vaga autônoma — bem de menor envergadura, mero apêndice da moradia —, o ordenamento exigiu lei federal expressa, com muito mais razão a restrição à locação da própria unidade habitacional, que é o cerne do direito 11 de propriedade, depende de lei. Onde o legislador entendeu necessária norma expressa para o menos, não se pode presumir autorizada, sem lei, a restrição ao mais. A inexistência de regra que proíba a locação para temporada confirma, por contraste, que ao juiz não é dado inventá-la: fazê-lo seria tomar o lugar do legislador.

## 8 LOCAÇÃO PARA TEMPORADA NÃO É HOSPEDAGEM

Boa parte das decisões que admitem a proibição apoia-se em um atalho conceitual: equiparam a locação por meio de plataformas a uma “hospedagem atípica”, supostamente incompatível com a destinação residencial. Esse atalho não resiste à análise. O art. 48 da Lei nº 8.245/1991 é claro ao definir a locação para temporada como aquela destinada à residência temporária do locatário, para a prática de lazer, realização de cursos, tratamento de saúde, feitura de obras em seu imóvel e outros fatos que decorram tão somente de determinado tempo, contratada por prazo não superior a noventa dias. Note-se a expressão legal: residência temporária. A lei não diz hospedagem; diz residência. 8.1 Para temporada, não por temporada: a precisão terminológica importa. A própria preposição revela a natureza do instituto. A lei fala em locação para temporada, e não por temporada. O “para” indica finalidade: a unidade é locada para servir

de residência durante certo período. E residência, etimologicamente, não é o lugar onde se tem propriedade fixa, mas o lugar onde se está. A palavra deriva do latim *residere* — de *re-*, intensificativo, e *sedere*, sentar-se —, com o sentido de permanecer, morar. Residir é estar, ocupar, morar no momento. Por isso o Código Civil admite que alguém tenha mais de uma residência (a residência pode variar), reservando a noção de fixidez ao domicílio (arts. 70 a 79). Se a locação para temporada se destina, por definição legal, à residência temporária do locatário, então ela respeita a destinação residencial da convenção. Não há descaracterização: quem ocupa o imóvel por trinta dias para um curso ou um tratamento de saúde está usando o bem residencialmente. A temporariedade não converte a residência em comércio. 8.2 A hospedagem é figura distinta, regida por outra lei 12 A hospedagem, por sua vez, é figura própria, disciplinada pela Lei nº 11.771/2008 (Política Nacional do Turismo). Meio de hospedagem, na definição do seu art. 23, é o empreendimento ou estabelecimento destinado a prestar serviços de alojamento temporário, com outros serviços periféricos — limpeza, recepção, refeições —, mediante contrato e cobrança de diária. Distingue-se da locação para temporada em pontos essenciais: pressupõe estabelecimento organizado como tal, exige cadastro no Ministério do Turismo e, quando explorado em condomínio residencial, sujeita-se a regramento próprio (art. 23, § 1º). A locação de uma única unidade residencial, por temporada, não se converte em hospedagem só porque foi anunciada em um aplicativo. O meio de divulgação não altera a natureza jurídica do negócio. Confundir as duas figuras — e foi o que fizeram muitas decisões de origem — é o erro técnico que está na base da tese restritiva. A maior rotatividade propiciada pelas plataformas pode, é certo, repercutir na convivência; mas isso se resolve no campo comportamental, com as ferramentas que o condomínio já tem (regras de sossego e segurança, e responsabilização do proprietário pelas infrações de seus locatários, na forma do art. 1.336 do Código Civil e do art. 23, X, da Lei do Inquilinato), e não com a proibição de uma modalidade lícita de locação.

## 9 A CONTRADIÇÃO RECONHECIDA PELO PRÓPRIO STJ

O mais curioso é que a melhor doutrina sobre o tema está dentro dos próprios julgados do STJ. Ao apreciar os precedentes que hoje servem de base à discussão — os Recursos Especiais nº 1.819.075/RS e nº 1.884.483/PR —, o Tribunal não fixou regra geral de proibição. Reconheceu que a solução depende dos elementos fáticos de cada caso, a serem analisados individualmente. E, em ambos, havia particularidades concretas: num, uso como pensionato e sublocação; noutro, condomínio de casas com incidentes de segurança. Não eram a locação para temporada pura e simples. Mais do

que isso: ao revisar a ementa de um desses julgados, o Ministro Marco Aurélio Bellizze registrou, com precisão cirúrgica, que a locação por temporada não desborda da finalidade residencial estabelecida na convenção e que, por isso, eventual proibição futura exigiria a maioria qualificada de dois terços dos condôminos (CC, art. 1.351). São suas palavras: 13 [...] com base nessa constatação — de que a locação por temporada não desborda da finalidade residencial estabelecida na convenção de condomínio — penso ser possível assentar que eventual e futura modificação da convenção condominial que passou a proibir esse tipo de exploração econômica do imóvel exigirá, de igual modo, a maioria qualificada de 2/3 (dois terços) dos condôminos, nos termos do art. 1.351 do Código Civil (BRASIL, 2022). Ou seja: o próprio Tribunal já assentou que a temporada é compatível com a destinação residencial e que proibi-la, quando admissível, jamais poderia ocorrer por deliberação de maioria simples. Há, portanto, uma tensão interna evidente. De um lado, o reconhecimento de que a temporada respeita a destinação residencial e de que a restrição exige, no mínimo, quórum qualificado. De outro, a delimitação do Tema 1.443, que sugere bastar a destinação residencial genérica — sem proibição expressa, sem quórum, sem lei — para impedir a prática. As duas coisas não cabem no mesmo ordenamento.

## 10 OS LIMITES DO REPETITIVO E A PALAVRA FINAL DO STF

Resta uma pergunta que aflige quem tem processo parado neste momento: o que fazer enquanto a tese não é fixada, e o que sobra depois dela? A resposta exige separar três planos — a suspensão atual, o caminho recursal futuro e o limite constitucional do que o STJ pode decidir. 10.1 A suspensão alcança a primeira e a segunda instância A afetação não congela apenas os recursos no STJ. Ela suspende o processamento de todos os feitos sobre a questão, em qualquer grau de jurisdição. Como anota Theodoro Júnior (2018), a decisão de afetação “determinará a suspensão de todos os processos, individuais e coletivos, em qualquer grau de jurisdição e em tramitação no território nacional, versando a mesma questão”. No mesmo sentido, Pinho (2017) registra que o relator “determinará o sobrestamento do processamento de todos os processos pendentes, sejam eles individuais ou coletivos, desde que versem sobre dita questão e tramitem no território nacional”. Logo, a ação que está em primeiro grau e a apelação que aguarda julgamento no Tribunal de Justiça estão, ambas, paralisadas. Há, porém, uma válvula de escape: o pedido de distinção (CPC, art. 1.037, § 9º a § 13). A parte que demonstrar que o seu caso não se ajusta à questão afetada pode requerer o prosseguimento do feito. Pinho (2017) explica que o distinguishing 14 “passou a encontrar amparo legal expresso na Lei de 2015, permitindo à parte que, demonstrando a distinção,

requeira o prosseguimento do feito”, e que da decisão cabe agravo de instrumento, em primeiro grau, ou agravo interno, se proferida por relator. Theodoro Júnior (2018) detalha o rito: recebida a petição, ouve-se a contraparte em cinco dias e, em seguida, decide-se acolher ou rejeitar a distinção. É a única via para mover, desde já, um processo cujos fatos efetivamente fujam da moldura do Tema 1.443 — por exemplo, o caso de locação para temporada de uma única unidade, com locatário identificado e contrato regular, que nada tem da exploração profissional e massificada que costuma justificar a restrição.

10.2 Depois da tese: o recurso extraordinário e o prequestionamento Fixada a tese pelo STJ, o caminho não se encerra. Contra o acórdão cabe recurso extraordinário ao STF, desde que demonstrada a questão constitucional e a repercussão geral (CF, art. 102, III e § 3º). Tratando-se de tese de alcance geral, há quem sustente, como Pinho (2017), a presunção de repercussão geral do que se decidiu. E a fungibilidade entre recurso especial e extraordinário (CPC, art. 1.032) assegura, na lição de Theodoro Júnior (2017), que, percebida a natureza constitucional da matéria, o feito seja encaminhado à Corte competente em vez de simplesmente inadmitido. O ponto sensível — e que precisa ser cuidado desde a origem — é o prequestionamento da matéria constitucional. Aqui o CPC trouxe alívio: o art. 1.025 consagrou o prequestionamento ficto. Como sintetiza Pinho (2017), “admite-se o prequestionamento ficto; o novo Código revela acolher o posicionamento do STF quanto ao tema”, em linha com as Súmulas 282 e 356 do STF. Theodoro Júnior (2018), embora reproduza a crítica de que se trataria de “formalidade estéril”, reconhece que, opostos os embargos de declaração, consideram-se integrados ao julgado os elementos suscitados, ainda que os embargos sejam rejeitados. Na prática: para levar a questão ao STF, é indispensável suscitar expressamente, já nas instâncias ordinárias, a ofensa à legalidade (art. 5º, II), à propriedade (art. 5º, XXII), à ordem econômica (art. 170) e à separação de poderes (art. 2º), opondo embargos de declaração se o acórdão silenciar.

10.3 O limite constitucional do repetitivo 15 Chega-se, assim, ao limite que interessa à tese deste artigo. O recurso repetitivo uniformiza a interpretação da lei federal; não dá a última palavra sobre a Constituição. A repartição é clara na doutrina: Pinho (2017) observa que se “repartiu a responsabilidade de assegurar o cumprimento das normas em todo o país e a uniformização da jurisprudência nacional entre o STF (casos constitucionais) e o STJ (casos infraconstitucionais)”. Vale dizer: por mais que a tese do STJ vincule no plano da lei federal (CPC, art. 927, III), ela não pode, sob o pretexto de interpretar a Lei do Inquilinato e o Código Civil, decidir definitivamente uma questão que é, no fundo, constitucional. E o próprio alcance da vinculação obrigatória não é pacífico. Araken de Assis (2017) chega a duvidar da constitucionalidade da imposição: para o autor, “é duvidosa a constitucionalidade do art. 927, III e IV, e, conseqüentemente, a do art. 988, IV”, por tensionar a independência do julgador num sistema de tradição romano-

germânica. Não é preciso aderir a essa posição extrema para extrair dela o que importa: o precedente tem limites, e o maior deles é a Constituição. Daí o desfecho do argumento que percorre todo este trabalho. Se a tese a ser fixada criar uma proibição que a lei não contém — restringindo a fruição da propriedade sem lei que a autorize —, ela não apenas usurpa a função do legislador, como invade a competência do guardião da Constituição. Nesse cenário, o recurso extraordinário, devidamente prequestionado, é o instrumento próprio para que o STF examine se a uniformização levada a cabo pelo STJ respeitou, ou atropelou, os direitos fundamentais em jogo. Uma ressalva honesta, para não criar falsa expectativa: a reclamação não é atalho. Há consenso doutrinário — Pinho, Theodoro Júnior, Araken de Assis e Dinamarco — de que, após a Lei nº 13.256/2016, a reclamação para garantir tese de repetitivo só é admissível depois de esgotadas as instâncias ordinárias (CPC, art. 988, § 5º, II). Nas palavras de Dinamarco (2016), tal remédio, contra decisão que afronta precedente firmado em recurso repetitivo, “somente é cabível após esgotadas as instâncias ordinárias”. O caminho ao Supremo, portanto, é o recurso extraordinário — e não o desvio da reclamação.

## 11 CONCLUSÃO

16 A afetação do Tema 1.443 é, em si, salutar: traz uniformidade e segurança jurídica a uma matéria que vinha recebendo respostas díspares nos tribunais. O problema não está em julgar; está no risco de a tese fixar exatamente o que o ordenamento não autoriza. O que se espera de uma tese tecnicamente correta é que respeite quatro balizas. A primeira é a separação entre o comportamental e o dispositivo: o condomínio regula conduta, não suprime o poder de dispor. A segunda é a reserva legal e a taxatividade dos direitos reais: restrição à fruição da propriedade depende de lei federal, não de convenção e muito menos de assembleia. A terceira é a distinção entre locação para temporada e hospedagem: a primeira é residência temporária, expressamente prevista em lei; a segunda é atividade turística, regida por estatuto próprio. A quarta é a coerência sistêmica: o ordenamento, ao instituir a multipropriedade hoteleira em condomínios edifícios (Lei nº 13.777/2018), revelou que não há, no plano legislativo, vontade de banir a exploração temporária desse ambiente — ao contrário, há vontade de fomentá-la e regulá-la. Quanto à reforma do Código Civil, ela não socorre a tese restritiva: ao recorrer ao conceito indeterminado de “hospedagem atípica”, o Projeto de Lei nº 4/2025 peca por falta de clareza e de discriminação adequada, deixando de definir prazo, critério ou distinção em relação ao art. 48 da Lei do Inquilinato, que sequer pretende revogar. Em vez de pacificar, a fórmula projetada semeia nova litigiosidade. Não é dela, tal como redigida, que virá a segurança jurídica. Fixar

tese em sentido contrário — afirmar que a destinação residencial genérica basta para proibir, sem lei e sem proibição expressa — seria, com o devido respeito, legislar por via judicial sobre tema que a Constituição reservou ao Congresso e que o Congresso, neste momento, está debatendo. Seria o ativismo judicial em sua forma mais clara: a criação pretoriana de uma proibição que a lei, deliberadamente, ainda não estabeleceu. Enquanto não houver lei federal que proíba a locação para temporada em condomínios residenciais, ela permanece lícita. Cabe ao condomínio fazer o que lhe compete — zelar pela boa convivência, responsabilizar quem perturbe o sossego, a salubridade e a segurança — e cabe ao Judiciário resistir à tentação de ocupar a cadeira do legislador. Morar em condomínio é compartilhar um investimento e submeter-se ao interesse coletivo; mas esse interesse, por mais legítimo que seja, não pode se sobrepor à legislação. A última palavra sobre proibir, ou não, uma modalidade lícita de exercício da propriedade não é do juiz: é da lei.

## 18 REFERÊNCIAS

ASSIS, Araken de. Manual dos recursos. 9. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2017. BRASIL. Constituição da República Federativa do Brasil de 1988. Brasília, DF: Presidência da República, 1988. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/constituicao/constituicao.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm). Acesso em: 15 jun. 2026. BRASIL. Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991. Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes. Diário Oficial da União: Brasília, DF, 21 out. 1991. BRASIL. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil. Diário Oficial da União: Brasília, DF, 11 jan. 2002. BRASIL. Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015. Código de Processo Civil. Diário Oficial da União: Brasília, DF, 17 mar. 2015. BRASIL. Lei nº 11.771, de 17 de setembro de 2008. Dispõe sobre a Política Nacional de Turismo. Diário Oficial da União: Brasília, DF, 18 set. 2008. BRASIL. Lei nº 12.607, de 4 de abril de 2012. Altera o art. 1.331 da Lei nº 10.406/2002 (Código Civil), para dispor sobre a forma de alienação e locação de abrigos para veículos em condomínios edifícios. Diário Oficial da União: Brasília, DF, 5 abr. 2012. BRASIL. Lei nº 13.777, de 20 de dezembro de 2018. Dispõe sobre o regime jurídico da multipropriedade e seu registro; altera a Lei nº 10.406/2002 (Código Civil) e a Lei nº 6.015/1973. Diário Oficial da União: Brasília, DF, 21 dez. 2018. BRASIL. Câmara dos Deputados. Projeto de Lei nº 2.474, de 2019. Altera a Lei nº 8.245/1991 para disciplinar a locação de imóveis residenciais por temporada por meio de plataformas de intermediação. Brasília, DF, 2019. BRASIL. Senado Federal. Projeto de Lei nº 4, de 2025. Reforma o Código Civil (Lei nº 10.406/2002). Autoria: Senador Rodrigo Pacheco. Brasília, DF,

apresentado em 31 jan. 2025. BRASIL. Superior Tribunal de Justiça (Quarta Turma). Recurso Especial nº 1.819.075/RS. Relator: Min. Luis Felipe Salomão. Brasília, DF, julgamento em 20 abr. 2021; publicação no DJe em 27 maio 2021a. BRASIL. Superior Tribunal de Justiça (Terceira Turma). Recurso Especial nº 1.884.483/PR. Relator: Min. Ricardo Villas Bôas Cueva. Brasília, DF, julgamento em 23 nov. 2021; publicação no DJe em 02 fev. 2022. 2021b. BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Embargos de Declaração no Recurso Especial nº 1.884.483/PR (voto-vista Min. Marco Aurélio Bellizze). Brasília, DF, 2022. 19 BRASIL. Superior Tribunal de Justiça (2. Seção). Proposta de Afetação nos Recursos Especiais nº 2.272.536/SP e nº 2.272.537/SC (Tema Repetitivo nº 1.443). Relator: Min. Raul Araújo. Brasília, DF, julgamento em 26 maio 2026. 2026. DINAMARCO, Cândido Rangel. Teoria geral do novo processo civil. São Paulo: Malheiros, 2016. GOMES, Brenda Janina Falcão; PASSOS, Dandara; LEAL, Thiago de Castro Novais. Limitações condominiais e o direito de propriedade: o caso airbnb. Revista de Doutrina Jurídica, Brasília, DF, v. 116, p. e025012, 2025. DOI: 10.22477/rdj.v116i00.1158. Disponível em: <https://revistajuridica.tjdft.jus.br/rdj/article/view/1158>. Acesso em: 15 jun. 2026. GONÇALVES, Carlos Roberto. Direito civil brasileiro: direito das coisas. v. 5. São Paulo: Saraiva. MACHADO, Joana de Moraes Souza; CHAVES, Ana Beatriz de Sousa; HOLANDA, Francisco Ryan Soares de. Os limites das estipulações na convenção de condomínio: análise do Recurso Especial 1.819.075/RS (aluguel de imóveis em condomínios edifícios via Airbnb). Revista de Direito Contemporâneo UNIDEP, Pato Branco, ano 3, n. 1, p. 29-39, jan./jun. 2024. Disponível em: <https://periodicos.uniddep.edu.br/rdc-u/article/view/272>. Acesso em: 15 jun. 2026. MENDES, Gilmar Ferreira; BRANCO, Paulo Gustavo Gonet. Curso de direito constitucional. 13. ed. São Paulo: Saraiva, 2018. PEREIRA, Caio Mário da Silva. Condomínio e incorporações. 10. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2010. PINHO, Humberto Dalla Bernardina de. Direito processual civil contemporâneo. São Paulo: Saraiva, 2017. RAMOS, Elival da Silva. Ativismo judicial: parâmetros dogmáticos. São Paulo: Saraiva, 2010. p. 105-110. THEODORO JÚNIOR, Humberto. Curso de direito processual civil. Rio de Janeiro: Forense, 2017-2018. v. 1 e 3.