

NOTA JURÍDICA

**ASSUNTO: STJ AFETA TEMA REPETITIVO SOBRE
LOCAÇÃO DE CURTA TEMPORADA EM
CONDOMÍNIOS RESIDENCIAIS E DETERMINA
SUSPENSÃO NACIONAL DOS PROCESSOS**

**Autora: Dra. Lirian Cavalhero
Ope Legis Consultoria Jurídica
Data: 01 de junho de 2026**

1

I – APRESENTAÇÃO

A Segunda Seção do Superior Tribunal de Justiça (STJ) decidiu afetar ao rito dos recursos repetitivos o Tema 1.443, destinado à uniformização da interpretação jurídica acerca da possibilidade de locação de unidades localizadas em condomínios residenciais por curta temporada mediante utilização de plataformas digitais.

Em razão da afetação do tema, foi determinada a suspensão nacional dos processos que discutem a matéria até o julgamento definitivo da controvérsia.

II – QUESTÃO JURÍDICA SUBMETIDA AO STJ

O Superior Tribunal de Justiça deverá definir se a cláusula de destinação residencial constante da convenção condominial é suficiente para impedir a locação de unidades autônomas por curtos períodos por meio de plataformas digitais, ainda que inexistia proibição expressa na convenção.

A controvérsia possui repercussão nacional e afeta diretamente proprietários de imóveis, condomínios, administradoras, investidores, plataformas digitais e o setor de hospedagem.

III – ENTENDIMENTOS JÁ MANIFESTADOS PELO STJ

Em precedentes anteriores, o STJ sinalizou entendimento de que a exploração contínua de unidades residenciais por meio de locações de curtíssima duração pode descaracterizar a finalidade eminentemente residencial do condomínio, aproximando-se da atividade típica de hospedagem.

Também já foi reconhecido pela Corte que eventual alteração da convenção condominial para permitir expressamente essa modalidade de utilização depende da aprovação de dois terços dos condôminos, nos termos do art. 1.351 do Código Civil.

IV – IMPACTOS JURÍDICOS E ECONÔMICOS

A futura tese repetitiva poderá produzir reflexos relevantes para:

- * Proprietários que utilizam plataformas digitais para locação de curta temporada;
- * Condomínios residenciais e administradoras condominiais;
- * Investidores imobiliários;
- * Plataformas digitais de intermediação;
- * Setor de hospedagem e turismo.

A definição da matéria também possui relevância concorrencial, especialmente diante da coexistência entre meios tradicionais de hospedagem regularmente cadastrados e modelos alternativos de acomodação oferecidos por plataformas digitais.

V – ANÁLISE JURÍDICA

A controvérsia envolve a necessária harmonização entre o direito de propriedade, a autonomia privada dos condôminos, a função social da propriedade, a livre iniciativa e a preservação da finalidade residencial dos empreendimentos.

A uniformização da jurisprudência pelo rito dos recursos repetitivos tende a proporcionar maior segurança jurídica aos agentes econômicos envolvidos e reduzir a atual divergência existente entre os tribunais brasileiros.

Seguiremos acompanhando o julgamento do Tema 1.443, em razão de seus potenciais impactos nos meios de hospedagem.

Liriana

Dra. Lirian Cavalhero
Ope Legis Consultoria Jurídica
Consultoria Jurídica
Brasília/ São Paulo/Brasil/Portugal/Inglaterra/ Itália



Drª Lirian Sousa Soares Cavalhero

Advogada | 12.099 – OAB/DF

 **61 3964-5600 | 3964-8300**

 **61 3964-5800**

 **lirian@opelegis.com.br**

 **opelegis1**



3