FORMAÇÃO PRÁTICA EM GESTÃO CONDOMINIAL

Módulo 9
Airbnb e locações de curta duração

Apostila de estudo e aplicação prática

Síndico Transparente

Conteúdo para síndicos, conselheiros, subsíndicos, equipes e moradores

Apresentação

Estadias curtas em condomínios envolvem mais do que reservas em uma plataforma. A gestão precisa entender como a unidade é usada, o que dizem a convenção e o regimento, quais deliberações foram tomadas e como proteger segurança, privacidade e convivência. O nome do aplicativo, isoladamente, não define a natureza jurídica da atividade.

Esta apostila organiza os conceitos de locação por temporada e contratos de estadia, resume os julgados recentes do Superior Tribunal de Justiça e propõe rotinas de acesso, comunicação e tratamento de ocorrências. O quadro jurídico muda e a análise depende dos documentos e dos fatos de cada condomínio; por isso, o material apresenta o estado das referências consultadas em 2 de novembro de 2026 e indica onde acompanhar atualizações.

O material integra a Formação Prática em Gestão Condominial do Síndico Transparente, apresentada por Josué Leite, administrador de empresas, pós-graduado em Gestão de Recursos Humanos e síndico profissional há mais de 20 anos.

Objetivos de aprendizagem

- Distinguir locação por temporada de outros arranjos de estadia sem classificar a atividade apenas pelo aplicativo usado.
- Analisar convenção, regimento, atas e decisões antes de orientar moradores ou proprietários.
- Conhecer os entendimentos do STJ de maio e setembro de 2026 e seus efeitos práticos.
- Organizar acesso, comunicação e registro de ocorrências com respeito à privacidade e à LGPD.
- Tratar reclamações e possíveis infrações com documentação, isonomia e procedimento regular.
- Preparar uma recomendação para assembleia sem assumir o lugar da assessoria jurídica.

Como usar esta apostila

Os exemplos são educativos e não são parecer jurídico. Não aplique proibição, multa, impedimento de acesso ou alteração documental com base apenas em uma notícia ou neste roteiro. Confira a convenção, a lei vigente, as decisões aplicáveis e a situação concreta; peça orientação jurídica quando houver controvérsia ou risco de litígio.

1. Conceitos e formatos de estadia

A locação para temporada tem definição própria na Lei do Inquilinato: destina-se à residência temporária do locatário por motivo transitório e é contratada por prazo não superior a 90 dias, esteja o imóvel mobiliado ou não. O prazo, sozinho, não resolve todas as dúvidas sobre estadias oferecidas repetidamente por curtos períodos.

Consulte o art. 48 da Lei nº 8.245/1991 no Planalto

Situação observada	Pistas para compreender o uso	Cuidado para a gestão
Locação residencial por temporada	Uso temporário para finalidade determinada, com relação locatícia e prazo compatível com a lei.	Verificar contrato, convenção, regras de ocupação e impactos concretos; o aplicativo não define o enquadramento.

Situação observada	Pistas para compreender o uso	Cuidado para a gestão
Estadias muito curtas e frequentes	Reservas recorrentes, alta rotatividade, operação organizada ou profissional e muitos ocupantes sem vínculo duradouro.	Pode levantar discussão sobre compatibilidade com destinação residencial; registre fatos e procure orientação jurídica.
Serviços semelhantes à hospedagem	Recepção, limpeza frequente durante a estadia, oferta organizada de serviços ou funcionamento com dinâmica semelhante a hospedagem.	Considere o conjunto da operação; não classifique só por um elemento isolado.
Uso ocasional da própria unidade	Proprietário recebe familiares ou convidados sem exploração econômica.	Aplique regras gerais de visitantes, segurança e convivência de modo isonômico.

Em 2026, o STJ tratou as estadias intermediadas por plataformas como contratos que, em determinados casos, não se enquadram exatamente nem como locação por temporada nem como hospedagem hoteleira. A classificação exige examinar a prática: frequência, duração, rotatividade, serviços, profissionalização e compatibilidade com os documentos do condomínio.

2. O que dizem as normas e os documentos do condomínio

O Código Civil determina que o condômino dê à unidade a mesma destinação da edificação e não a utilize de modo prejudicial ao sossego, à salubridade ou à segurança. A convenção descreve a destinação e regras estruturais; o regimento detalha a convivência e as rotinas, sem contrariar a convenção ou substituir o quórum necessário para alterá-la.

Leia os arts. 1.333, 1.334, 1.336 e 1.351 do Código Civil no Planalto

2.1 Documentos que o síndico deve consultar

- Convenção registrada e alterações posteriores, com atenção à destinação das unidades e às regras de uso.
- Regimento interno e normas válidas sobre visitantes, cadastro, acesso, áreas comuns, silêncio, lixo e segurança.
- Atas de assembleias que discutiram estadias curtas, mudanças de destinação, regras de acesso ou multas.
- Comunicados e procedimentos de portaria, incluindo limites de coleta e armazenamento de dados pessoais.
- Registros objetivos de ocorrências: data, local, regra envolvida, comunicação realizada e providência adotada.
- Contratos e avisos do condomínio que possam afetar acesso, obras, serviços ou segurança do edifício.

Uma assembleia pode discutir a matéria, atualizar regras e deliberar dentro de sua competência. O quórum depende do tipo de decisão e do efeito pretendido. Não trate uma regra operacional como se, por si só, pudesse mudar a destinação do edifício ou superar a convenção.

3. Jurisprudência do STJ e situação em 2026

Em 7 de maio de 2026, a Segunda Seção do STJ julgou o REsp 2.121.055/MG. Por maioria, entendeu que a utilização reiterada, econômica ou profissional para estadias de curta duração pode descaracterizar a

destinação residencial. No caso julgado, a alteração da destinação exigia deliberação assemblear com quórum de dois terços dos condôminos. A decisão também explicou que o meio de divulgação — plataforma, imobiliária ou outro canal — não determina sozinho a natureza da relação.

Leia a notícia oficial do STJ sobre o julgamento do REsp 2.121.055/MG

Em setembro de 2026, o STJ afetou os REsps 2.272.537 e 2.272.536 ao Tema Repetitivo 1.443. A questão a ser definida é se a cláusula de destinação residencial já basta para impedir locações curtas por plataformas digitais ou se é necessária proibição expressa. O tribunal determinou a suspensão nacional dos processos pendentes que discutem essa mesma questão. A afetação ainda não é a tese final do repetitivo.

Acompanhe a notícia do STJ sobre o Tema Repetitivo 1.443 e a suspensão dos processos

Marco	O que foi decidido ou está pendente	Como usar na gestão
REsp 2.121.055/MG — maio de 2026	Precedente da Segunda Seção sobre uso reiterado, exploração econômica/profissional e destinação residencial; no caso, foi exigida deliberação por 2/3 para a alteração.	Ler o acórdão e comparar fatos do caso com a situação do edifício. Não reduzir a decisão a "Airbnb está sempre proibido".
Tema Repetitivo 1.443 — afetado em 2026	Controvérsia sobre suficiência da cláusula residencial ou necessidade de proibição expressa; processos pendentes sobre a mesma questão estão suspensos.	Verificar se houve tese posterior antes de orientar casos contenciosos ou atualizar a convenção.
REsp 1.819.075/RS e REsp 1.884.483/PR — 2021	Decisões anteriores admitiram limitações com base na destinação e nos direitos de segurança, sossego e saúde.	Ler à luz do precedente posterior da Segunda Seção e da controvérsia afetada ao repetitivo.

Na prática, o síndico deve separar a conclusão de um precedente sobre fatos específicos da tese repetitiva ainda pendente. Antes de alterar controles, restringir uma atividade ou aplicar sanção, examine a convenção e a deliberação existente e submeta a decisão à assessoria jurídica.

4. Fluxo de análise antes de responder

1. Receber a consulta ou reclamação e registrar data, unidade, fato informado e providência solicitada.
2. Consultar convenção, regimento, atas e regras de acesso; verificar se há norma expressa e como foi aprovada.
3. Compreender o uso real sem presumir que a palavra "Airbnb" prova hospedagem ou locação por temporada.
4. Reunir somente informações necessárias e verificáveis sobre frequência, ocupação, serviços e impactos.
5. Separar risco imediato à segurança, infração operacional e controvérsia sobre destinação; cada situação pede encaminhamento diferente.
6. Consultar administradora e assessoria jurídica quando a regra, o quórum ou o precedente não forem claros.
7. Responder por escrito, com fundamento documental, providências proporcionais e canal de revisão.
8. Levar à assembleia as decisões que dependam de deliberação e registrar o resultado e o quórum aplicável.

Em perigo imediato, aplique o procedimento de emergência do condomínio e acione a autoridade competente. Um conflito sobre estadias não autoriza funcionários a confrontar hóspedes, reter documentos ou bloquear fisicamente a saída ou entrada sem fundamento e orientação adequada.

5. Regras de acesso, cadastro e privacidade

O controle de acesso deve ser compatível com a convenção, o procedimento da portaria e a legislação de proteção de dados. O condomínio pode precisar confirmar quem acessa áreas comuns e atender a uma finalidade legítima de segurança, mas deve avaliar quais dados são necessários, quem pode consultá-los, por quanto tempo serão guardados e como serão protegidos.

5.1 Boas práticas de tratamento de dados

- Definir finalidade e base legal para cada dado solicitado e informar com clareza o procedimento.
- Coletar apenas o mínimo necessário para a finalidade, evitando guardar cópias de documentos sem justificativa.
- Limitar o acesso aos registros a pessoas autorizadas e usar sistemas com controle individual de usuários.
- Definir prazo de retenção compatível com a finalidade e eliminar dados quando não forem mais necessários, observadas obrigações legais e preservação de evidências.
- Evitar divulgar listas de hóspedes em grupos de moradores, murais ou canais abertos.
- Formalizar responsabilidades com administradora, empresa de portaria ou plataforma quando houver compartilhamento de dados.
- Tratar imagens de CFTV e registros de acesso segundo política definida, com atenção a solicitações e incidentes.

Consulte a Lei Geral de Proteção de Dados (Lei nº 13.709/2018)

Veja o guia da ANPD sobre segurança da informação e dados pessoais

6. Convivência, áreas comuns e ocorrências

As regras gerais de silêncio, circulação, lixo, elevadores, piscina, salão, academia, garagem e segurança podem ser aplicadas a moradores, visitantes e demais ocupantes conforme os documentos do condomínio. A administração deve orientar anfitriões e responsáveis pela unidade sobre as regras, sem criar tratamento discriminatório ou uma proibição informal.

Ocorrência	Registro recomendado	Encaminhamento
Ruído ou festa	Data, horário, local, fonte do relato e ação de verificação.	Orientar ocupante e responsável; aplicar medidas previstas se a infração estiver comprovada.
Acesso não autorizado	Relato do porteiro, registro de acesso necessário e procedimento seguido.	Corrigir falha de segurança, informar responsável e preservar registros com acesso restrito.
Dano em área comum	Local, fotos do dano, testemunhas, orçamento ou laudo quando pertinente.	Notificar responsável, buscar reparo e seguir regras de responsabilização e cobrança.

Ocorrência	Registro recomendado	Encaminhamento
Uso irregular de área comum	Regra aplicável, pessoas envolvidas e impacto observado.	Comunicar regra e aplicar procedimento isonômico previsto nos documentos.
Reclamação sobre alta rotatividade	Datas, frequência objetiva, impactos documentados e regra possivelmente aplicável.	Analisar destinação com assessoria jurídica e levar à instância competente, se necessário.

Evite conclusões baseadas em boatos, aparência, nacionalidade ou condição pessoal do hóspede. Registre condutas e fatos relevantes, não impressões. Em caso de possível infração, siga o procedimento de notificação, defesa e multa estabelecido na convenção e no regimento, conforme orientação jurídica.

7. Comunicação com anfitriões, moradores e hóspedes

Uma comunicação clara reduz conflitos e evita que a portaria improvise regras durante uma chegada. O condomínio pode divulgar um guia de convivência que explique o procedimento de acesso, os horários, as áreas comuns, o descarte de resíduos, os contatos e as consequências previstas para infrações.

7.1 Conteúdo mínimo de um guia de convivência

- Identificação do anfitrião ou responsável pela unidade e canal de contato em caso de ocorrência.
- Procedimento de autorização e identificação de visitantes conforme regra aprovada.
- Quantidade máxima de ocupantes se houver base válida na convenção, no regulamento ou em exigência técnica.
- Uso das áreas comuns e eventuais regras de reserva, capacidade ou acompanhamento.
- Horários de silêncio, circulação, descarte de resíduos e entrega de encomendas.
- Regras de garagem, controle de chaves e proibição de compartilhar credenciais de acesso.
- Aviso de privacidade: dados solicitados, finalidade, responsáveis pelo acesso e canal para dúvidas.

A portaria deve receber instruções escritas sobre o que verificar e para quem encaminhar dúvidas. Não deve ser encarregada de decidir se a atividade é legal, interpretar a convenção no local ou negociar exceções com hóspedes.

8. Assembleia e atualização das regras

Se o condomínio deseja permitir, restringir ou estabelecer condições para estadias curtas, a discussão deve ser organizada com antecedência. A pauta deve descrever o que será deliberado e apresentar as alternativas, os impactos de segurança e operação, a relação com a convenção e o quórum a verificar com assessoria jurídica.

1. Reunir o texto atual da convenção, do regimento e das atas sobre o tema.
2. Descrever cenários de uso e impactos observados, distinguindo fatos de opiniões.
3. Solicitar orientação jurídica sobre competência, redação, quórum e compatibilidade com o Tema 1.443.
4. Preparar minuta clara, com escopo da regra, exceções, procedimentos e tratamento de dados.
5. Convocar com pauta específica, disponibilizar documentos e esclarecer a forma de apuração dos votos.

6. Registrar na ata as propostas, quórum presente, votos, resultado e providências posteriores.
7. Comunicar a decisão com texto simples, data de vigência e canal para dúvidas.

O quórum qualificado de dois terços aparece na lei para alteração da convenção e foi aplicado no precedente do STJ de 2026 para a hipótese examinada. A classificação do ato e a contagem de votos devem ser confirmadas para o caso concreto; quórum não é calculado automaticamente pelo número de pessoas presentes sem considerar a regra aplicável.

9. Estudos de caso

Caso 1 — Proprietário anuncia estadias de dois dias

A convenção prevê destinação residencial, mas não menciona plataformas. O síndico não presume que o anúncio, por si só, resolve o enquadramento. Reúne o texto vigente, verifica como a unidade funciona e consulta a assessoria jurídica à luz do REsp 2.121.055/MG e do Tema 1.443, evitando medidas irreversíveis enquanto o alcance da regra está em análise.

Caso 2 — Hóspede viola regra de ruído

A portaria recebe reclamação às 23h. Registra horário e unidade, comunica o responsável cadastrado e segue o procedimento geral de ruído. Havendo repetição ou prova suficiente, a administração aplica a medida prevista contra o responsável pela unidade, com os avisos e garantias indicados nos documentos.

Caso 3 — Lista de documentos enviada em grupo aberto

Um funcionário compartilha nome completo e cópia de documento de hóspedes num grupo de moradores. A gestão remove ou restringe o conteúdo conforme possível, registra o incidente, limita o acesso futuro, informa responsáveis e revisa o procedimento com apoio de quem assessora a proteção de dados.

Caso 4 — Assembleia quer regular acesso sem mudar destinação

Os moradores pedem cadastro antecipado, canal de contato do anfitrião e regras de uso da piscina. A administração separa medidas operacionais de eventual mudança de destinação, confere convenção, quórum e privacidade e encaminha proposta específica para deliberação.

10. Exercícios de aplicação

Exercício 1 — Leitura dos documentos

Localize na convenção e no regimento as cláusulas sobre destinação, visitantes, áreas comuns e penalidades. Faça uma síntese do que está escrito e liste dúvidas que precisam de advogado.

Exercício 2 — Fatos e hipóteses

Use uma ocorrência fictícia e separe: fatos documentados, relatos ainda não confirmados, regras possivelmente aplicáveis e providências proporcionais.

Exercício 3 — Resposta a uma reclamação

Redija uma resposta ao morador que relata alta rotatividade. Informe o que será verificado, quais documentos serão consultados e como o condomínio tratará os dados e atualizará os envolvidos.

Exercício 4 — Pauta de assembleia

Elabore pauta para discutir estadias curtas. Indique alternativas, documentos prévios, quórum a confirmar e pontos de privacidade, segurança, convivência e execução.

11. Modelos práticos

11.1 Registro de consulta ou ocorrência

Campo	Registro
Data / horário / canal de recebimento	_____
Unidade / área comum relacionada	_____
Relato objetivo e fonte	_____
Fato confirmado / informação pendente	_____
Regra ou documento a consultar	_____
Providência, responsável e prazo	_____
Resposta enviada e data de revisão	_____

11.2 Checklist de análise de uma estadia curta

- ☐ Convenção e alterações posteriores foram consultadas.
- ☐ Regimento, atas e decisões relacionadas foram revisados.
- ☐ Forma concreta de uso foi descrita, sem conclusão baseada apenas no aplicativo.
- ☐ Frequência, duração, serviços e impactos foram separados entre fatos e alegações.
- ☐ Precedente do REsp 2.121.055/MG e situação do Tema 1.443 foram atualizados.
- ☐ Assessoria jurídica foi consultada antes de restrição ou sanção controvertida.
- ☐ Registros pessoais foram limitados ao necessário e tiveram acesso restrito.
- ☐ Resposta e próximo passo foram comunicados por escrito.

11.3 Guia rápido para anfitrião e ocupantes

Tema	Orientação do condomínio
Acesso	Seguir o procedimento aprovado e não compartilhar chaves digitais ou credenciais.
Convivência	Respeitar silêncio, circulação, descarte e limites de uso das áreas comuns.
Emergência	Conhecer endereço, contatos, saídas e procedimento de emergência do edifício.
Responsável	Manter anfitrião ou responsável disponível para resolver ocorrências.
Privacidade	Usar dados de cadastro somente para a finalidade informada e conforme o aviso do condomínio.

Tema	Orientação do condomínio
Infrações	Informar que condutas podem gerar registro e aplicação das regras válidas ao responsável pela unidade.

11.4 Roteiro para levar o tema à assembleia

Item	Preencher
Questão e objetivo da deliberação	_____
Cláusulas da convenção e do regimento	_____
Cenários analisados e impactos	_____
Alternativas de redação ou procedimento	_____
Quórum e assessoria consultados	_____
Vigência, responsáveis e comunicação	_____

12. Plano de ação para os primeiros 30 dias

Período	Ação	Entrega
Dias 1 a 7	Reunir convenção, regimento, atas, procedimento de acesso e registros de ocorrências.	Mapa documental e lista de lacunas.
Dias 8 a 14	Revisar cadastro, acesso, aviso de privacidade e compartilhamento de dados.	Fluxo de dados mínimo e instrução escrita à portaria.
Dias 15 a 21	Consultar assessoria jurídica sobre casos concretos e acompanhar Tema 1.443.	Orientação documentada e temas pendentes.
Dias 22 a 30	Preparar guia de convivência ou pauta de assembleia, conforme a necessidade.	Proposta clara, responsáveis e calendário de comunicação.

Revisão do módulo

- A plataforma utilizada não determina sozinha a natureza jurídica da estadia.
- A locação para temporada tem definição legal, mas a operação concreta precisa ser analisada.
- O precedente de maio de 2026 e o Tema 1.443 devem ser lidos em conjunto; o repetitivo ainda pode firmar orientação posterior.
- Regras de segurança e convivência devem respeitar convenção, regimento, deliberações e privacidade.
- O síndico registra fatos, aplica procedimentos válidos e consulta a assessoria antes de decisões controvertidas.
- A portaria executa rotina definida; não substitui assembleia, advogado ou autoridade pública.

Glossário essencial

Termo	Significado neste módulo
Locação para temporada	Locação para residência temporária por motivo transitório e prazo legal de até 90 dias.
Estadia de curta duração	Expressão descritiva para permanência breve; o enquadramento jurídico depende de contrato e modo de uso.
Contrato atípico	Contrato que não corresponde integralmente a um modelo contratual típico previsto em lei.
Destinação residencial	Finalidade de uso residencial definida para a unidade ou edificação pelos documentos e pela lei.
Quórum qualificado	Número ou proporção especial de votos exigido para determinadas deliberações.
Tema Repetitivo 1.443	Controvérsia do STJ sobre a suficiência de cláusula residencial para impedir locação curta via plataforma digital.
Dado pessoal	Informação relacionada a pessoa natural identificada ou identificável, tratada conforme a LGPD.
Registro de ocorrência	Relato documentado de fatos, fonte, data, providências e encaminhamento.

Referências e leituras complementares

BRASIL. Lei nº 8.245/1991, art. 48: Lei do Inquilinato no Planalto

BRASIL. Código Civil, arts. 1.333, 1.334, 1.336 e 1.351: texto oficial no Planalto

BRASIL. Lei nº 13.709/2018 — LGPD: texto oficial no Planalto

STJ. REsp 2.121.055/MG e Tema Repetitivo 1.443: decisão e situação oficial

ANPD. Guia de segurança da informação: material orientativo

Leituras do Síndico Transparente: Airbnb em condomínio: decisão do STJ e regras; Tema 1.443: STJ suspende processos e vai definir a regra

Nota de atualização: a jurisprudência e a legislação podem mudar. Verifique o andamento do Tema Repetitivo 1.443, o texto atual da convenção e a validade das deliberações antes de orientar ou sancionar. Esta apostila é educativa e não substitui parecer jurídico, análise de proteção de dados ou decisão assemblear.

Encerramento

Uma gestão equilibrada trata a estadia curta com base em documentos, fatos e regras claras. O síndico protege a coletividade quando organiza o acesso, reduz a coleta de dados ao necessário, documenta ocorrências e leva decisões estruturais à instância competente. Como o STJ ainda analisa a matéria sob o rito repetitivo, acompanhar a atualização jurídica é parte do trabalho.