

Em Belém, advogado diz que tendência é que vontade do condomínio defina aluguel por curta temporada

Category: GERAL, PARÁ

escrito por Maria Luiza | 1 de setembro de 2026



O direito de propriedade não é absoluto, especialmente quando se fala de um imóvel dentro de um condomínio. A afirmação é do advogado Erick Braga Brito. Ele argumenta o seguinte: “Quando alguém compra um apartamento, adquire uma propriedade que já está submetida às regras daquele condomínio, inclusive quanto à sua destinação, ao sossego, à segurança e à utilização das áreas comuns”.

A ponderação do advogado paraense surge no cenário do entendimento do STJ (Superior Tribunal de Justiça), que em maio deste ano, decidiu que a exploração econômica de imóveis para estadias de curta duração, quando descaracteriza a destinação residencial do lugar, depende de aprovação de pelo menos dois terços dos condôminos e de previsão compatível na convenção.

A decisão recente do STJ, diz Erick Brito, trouxe um parâmetro importante para a discussão. “O Tribunal entendeu que, quando a curta estadia deixa de representar uma utilização propriamente residencial e passa a caracterizar uma exploração econômica reiterada ou profissional do imóvel, essa atividade

pode ser incompatível com a destinação exclusivamente residencial prevista na convenção. Nesse caso, para que essa nova destinação seja admitida, é necessária a aprovação de dois terços dos condôminos”.

“Quando alguém compra um apartamento, adquire uma propriedade que já está submetida às regras daquele condomínio, inclusive quanto à sua destinação, ao sossego, à segurança e à utilização das áreas comuns. Isso não significa que a convenção possa simplesmente retirar do proprietário o direito de usar ou obter renda com o seu imóvel. O que ela (a convenção) pode fazer é estabelecer como esse direito será exercido dentro daquela coletividade”, explica Brito.

STJ ainda não fixou a tese definitiva

Erick Brito ressalta, no entanto, que essa discussão ainda não terminou. “A decisão de maio foi tomada por maioria e não em recurso repetitivo. Logo depois, o próprio STJ submeteu a matéria ao rito dos recursos repetitivos, no Tema 1.443, justamente para definir se a simples previsão de destinação residencial na convenção é suficiente para impedir locações de curta duração ou se é necessária uma proibição expressa”, diz.

O advogado também esclarece que existe sim um limite entre a locação por temporada tradicional e a exploração profissional de curta estadia, por plataformas como pelo Airbnb.

Essa diferença inclusive não está simplesmente no número de dias e muito menos na plataforma utilizada.

“O próprio STJ deixou claro que não é o Airbnb que transforma uma locação em hospedagem. Um contrato de locação por temporada pode ser celebrado pelo Airbnb, por uma imobiliária ou diretamente entre proprietário e locatário. O que importa é analisar como aquele imóvel está sendo efetivamente utilizado”.

Brito enfatiza o seguinte: “A Lei do Inquilinato prevê a

locação por temporada para residência temporária por prazo de até 90 dias. Isso significa que os 90 dias são o prazo máximo previsto pela lei, e não um prazo mínimo”.

Há diferenças na prática, aponta advogado

Para deixar claro as situações que podem acontecer, o advogado dá duas situações imaginárias. “Uma família vem a Belém e aluga um apartamento mobiliado por 45 dias. Ocupa integralmente o imóvel, não recebe serviços de hotelaria e utiliza aquele apartamento como sua residência temporária. Nós temos características bastante típicas de uma locação por temporada”.

“É diferente de um apartamento anunciado permanentemente para estadias de uma ou duas noites, com dezenas de hóspedes diferentes ao longo do ano, alta rotatividade, possibilidade de locação separada dos quartos e prestação habitual de serviços como limpeza, troca de enxoval ou recepção. Nesse segundo caso, começam a aparecer as características que o STJ identificou como exploração econômica reiterada ou profissionalização da atividade, que podem descaracterizar a finalidade residencial”.

Erick Brito observa: “existe uma zona cinzenta entre esses dois exemplos. Não há uma regra matemática dizendo que cinco, dez ou vinte locações por ano transformam automaticamente o imóvel em hospedagem. Por isso, cada situação precisa ser analisada concretamente, considerando a habitualidade, a rotatividade, a forma de ocupação e os serviços eventualmente oferecidos”.

“Em resumo, o STJ não proibiu o Airbnb. O que está em discussão é até que ponto um imóvel inserido em um condomínio exclusivamente residencial pode ser utilizado, de forma habitual e profissional, como atividade de curta estadia. E a tendência é que essa decisão deixe de ser apenas individual e passe cada vez mais pela coletividade do condomínio”, afirma

Braga Brito.

Condomínios em Belém dizem não a aluguel de curta temporada

Felipe de Aviz Batista trabalha, em Belém, como síndico profissional desde 2019. Atualmente, ele atende 10 condomínios por um escritório especializado no segmento de condomínios. Ele conhece de perto o embate, em questão. “Lembro-me de um morador de um condomínio que administrei de 2021 até 2025, no bairro do Marco, que comprou um apartamento e, com aquela empáfia de quem descobriu a roda, resolveu transformar o imóvel dele num hotel cinco estrelas para turistas, esquecendo que o vizinho do lado não tinha assinado contrato para ser recepcionista de plantão”.

Conforme Felipe, o novo condômino achava que, por ter a escritura no bolso, podia alugar o imóvel por aplicativo ao seu bel prazer. “Ele transformou o corredor do prédio numa verdadeira rodoviária de malas com rodinhas e porteiros estressados. É aí, que o direito do proprietário esbarra na porta do vizinho e dá com a cara no muro da convenção condominial”.

“A recente decisão do STJ veio com a delicadeza de um elefante na loja de cristais para dizer o óbvio: a coletividade tem soberania para decidir se o prédio é para morar ou para virar um tipo qualquer de hotel. Quando dois terços da assembleia dizem não para essa farra de locação por temporada, a convenção passa por cima do delírio capitalista do dono e reafirma que o sossego e a segurança da comunidade valem muito mais do que o lucro extra no bolso do investidor”, diz Felipe.

Realidade de Belém é um ‘teste de paciência’, diz síndico

Felipe Batista recorda que o dia a dia dos condomínios em

Belém que aderiram às plataformas virou “uma montanha-russa”, afirma. “A gente viveu isso intensamente com a aproximação da COP30 (Conferência Mundial do Clima, realizada em novembro de 2025, em Belém.

“Muitos condomínios, num misto de euforia e necessidade de caixa, abriram as portas para as plataformas na tentativa de disciplinar o caos que se avizinhava, acreditando que bastaria uma regra aqui e ali para manter o clima de harmonia familiar. Tive casos em que a liberação foi aprovada com festa, sob a promessa de uma fiscalização rígida, mas a teoria, sempre esbarra na prática do hóspede que não conhece a convenção e acha que está num resort com tudo incluído.

“A ressaca veio rápido demais para dois desses prédios, que agora já estão se organizando para rever o voto e fechar as portas novamente. A rotina mudou de forma tão drástica que o conflito se tornou o hóspede mais assíduo: gente ocupando a garagem do jeito errado, barulho nas áreas comuns e um entra-e-sai que desestruturou completamente a segurança que o morador tanto prezava”, disse Felipe.

Fonte: oliberal e Publicado Por: Jornal Folha do Progresso
01/09/2026/07:22:51

O formato de distribuição de notícias do [Jornal Folha do Progresso](#) pelo celular mudou. A partir de agora, as notícias chegarão diretamente pelo formato Comunidades, ou pelo canal uma das inovações lançadas pelo WhatsApp. Não é preciso ser assinante para receber o serviço. Assim, o internauta pode ter, na palma da mão, matérias verificadas e com credibilidade. Para passar a [receber as notícias](#) do Jornal Folha do Progresso, clique nos links abaixo siga nossas redes sociais:

- [Clique aqui e nos siga no X](#)
- [Clica aqui e siga nosso Instagram](#)

- [Clique aqui e siga nossa página no Facebook](#)
- [Clique aqui e acesse o nosso canal no WhatsApp](#)
- [Clique aqui e acesse a comunidade do Jornal Folha do Progresso](#)

Apenas os administradores do grupo poderão mandar mensagens e saber quem são os integrantes da comunidade. Dessa forma, evitamos qualquer tipo de interação indevida. Sugestão de pauta enviar no e-mail: folhadoprogresso.jornal@gmail.com.

Envie vídeos, fotos e sugestões de pauta para a redação do JFP (JORNAL FOLHA DO PROGRESSO) Telefones: WhatsApp [\(93\) 98404 6835](#)– (93) 98117 7649.

“Informação publicada é informação pública. Porém, para chegar até você, um grupo de pessoas trabalhou para isso. Seja ético. Copiou? Informe a fonte.”

*Publicado por Jornal Folha do Progresso, Fone para contato 93 981177649 (Tim) WhatsApp: [-93- 984046835](#) (Claro)
- Site: www.folhadoprogresso.com.br e-mail: folhadoprogresso.jornal@gmail.com/ou e-mail: adeciopiran.blog@gmail.com*

[Como uma VPN protege os seus dados numa rede Wi-Fi pública?](#)