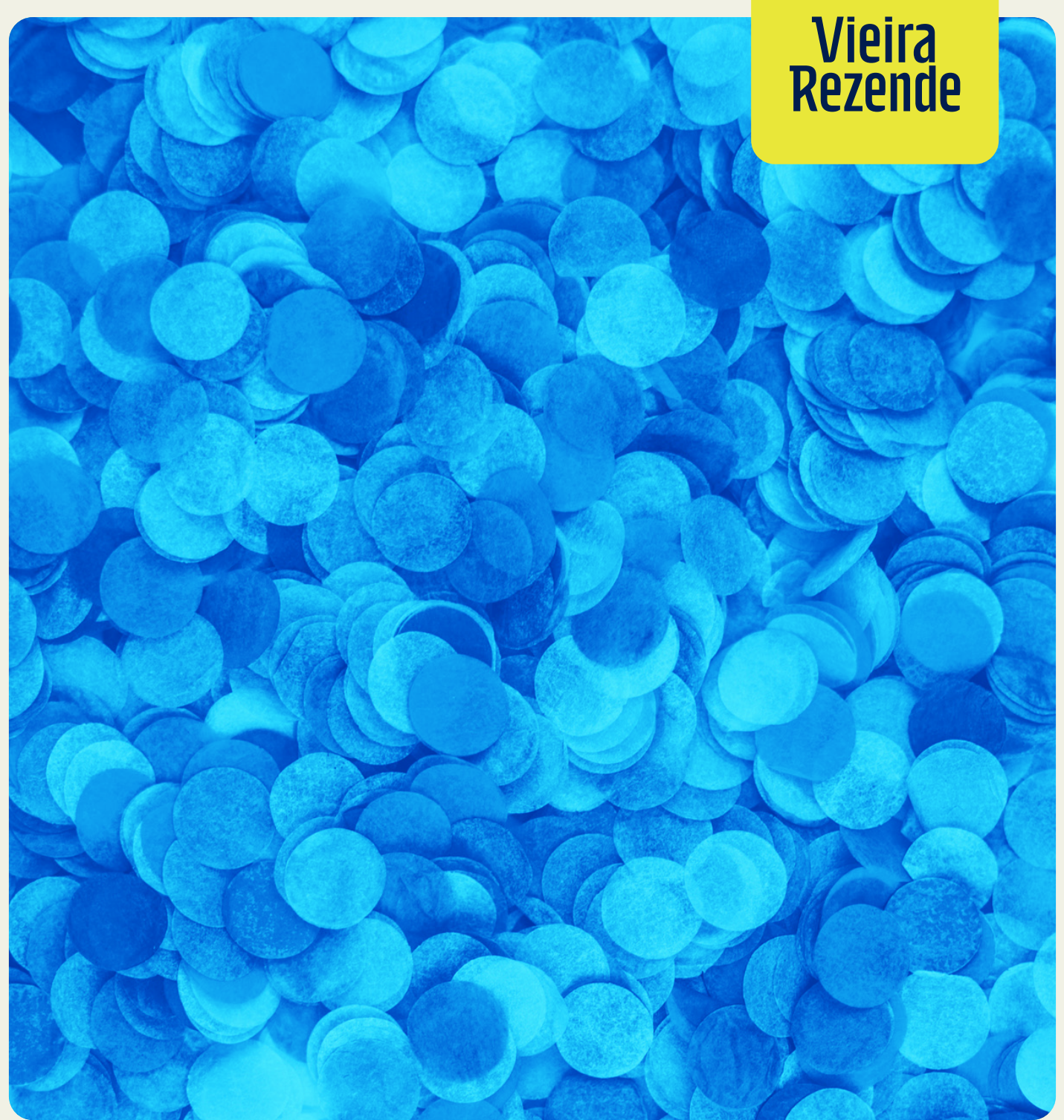




Depois da folia, a controvérsia:

o que o Carnaval de 2026 evidenciou
sobre o Airbnb nos condomínios

Enquanto milhões de turistas ocuparam apartamentos por poucos dias para viver a maior festa do país, síndicos, moradores e proprietários voltaram à rotina com uma inquietação que não se dissipou com o fim da celebração: **até que ponto é juridicamente possível limitar, ou até mesmo impedir, o uso de unidades residenciais para locações de curta temporada?**

A pergunta não surge em abstrato. O Rio de Janeiro registrou crescimento próximo de 50% nas buscas por acomodações no Airbnb para o Carnaval de 2026¹, reafirmando sua posição como um dos principais destinos turísticos urbanos do mundo e evidenciando a consolidação da locação por temporada como instrumento relevante de ocupação imobiliária. São Paulo acompanhou a tendência, ainda que em menor escala, demonstrando que o fenômeno já ultrapassou o caráter meramente sazonal e passou a integrar, de forma estrutural, a dinâmica de uso da propriedade urbana.

Dados recentes indicam que o país poderá receber cerca de 10 milhões de turistas estrangeiros em 2026, segundo estimativa da Embratur², número que reforça a consolidação da atividade turística como vetor econômico permanente, e não apenas episódico.

¹ Rio de Janeiro vê buscas no Airbnb crescerem quase 50% para o Carnaval 2026 | Airbnb

² Embratur estima recorde de 10 milhões de turistas estrangeiros no Brasil em 2026 | InfoMoney



Esse movimento, entretanto, encontra resistência em um arcabouço normativo concebido para uma realidade distinta, na qual o uso residencial pressupunha estabilidade de ocupação e vínculos mais duradouros entre moradores e o espaço condominial. É justamente nesse ponto que emerge a tensão jurídica acerca da locação por meio de plataformas digitais: ela representa simples exercício do direito de propriedade ou configura uma forma de exploração econômica potencialmente incompatível com a destinação residencial do edifício?

A resposta tem variado conforme a jurisdição. O Tribunal de Justiça de São Paulo, por exemplo, possui precedentes diversos, enquanto alguns acórdãos entendem que é necessário que se autorize expressamente a locação por curta temporada na convenção condominial³, outros entendem que a restrição deverá ser deliberada expressamente mediante assembleia com quórum qualificado de dois terços dos condôminos⁴.

Já no âmbito do Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro, inserido em uma realidade urbana profundamente marcada pela atividade turística, observa-se prevalência de limitações às locações por Airbnb e outras plataformas digitais. O Tribunal entende que condomínios exclusivamente residenciais são incompatíveis com a locação por curta temporada em tais plataformas. Nesse contexto, as decisões aproximam a prática daquilo que se entende por atividade econômica atípica de hospedagem, de cunho eminentemente comercial, em ambiente residencial⁵.

³ Processo 1042891-73.2024.8.26.0100 (TJ-SP)

⁴ Processo 1006455-38.2023.8.26.0428 (TJ-SP)

⁵ Processo 0052689-45.2025.8.19.0000 (TJ-RJ)



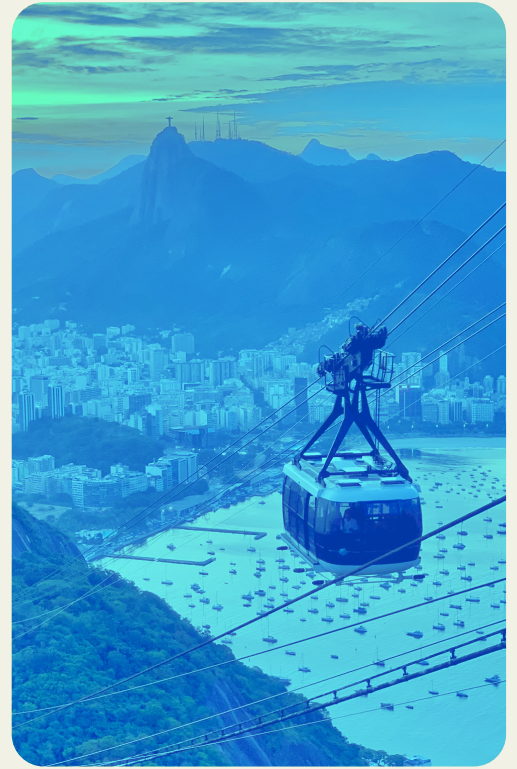
Outros tribunais estaduais também contribuem para esse mosaico interpretativo. O Tribunal de Justiça da Bahia apresenta precedentes que enfatizam que eventuais proibições deverão ser realizadas através de assembleias condominiais com quórum qualificado⁶. O Tribunal de Justiça de Santa Catarina, por sua vez, possui precedente que entende ilegal a proibição genérica, pelo condomínio, de toda e qualquer locação por temporada, entendendo que tal fato violaria o direito à propriedade⁷.

A expectativa de uniformização foi direcionada ao Superior Tribunal de Justiça, que iniciou a análise da matéria, mas acabou por adiar o julgamento que aconteceria no início de fevereiro de 2026, prolongando o cenário de incerteza jurisprudencial. A ausência de definição mantém espaço para soluções distintas, de modo que a legalidade, ou não, da locação por curta temporada continua sendo, em grande medida, condicionada ao contexto normativo e fático de cada condomínio, bem como à orientação do tribunal competente.

⁶ Processo 0200480-39.2024.8.05.0001 (TJ-BA)

⁷ Processo 0307628-16.2017.8.24.0005 (TJ-SC)

Paralelamente à evolução jurisprudencial, observa-se o avanço de iniciativas regulatórias no plano municipal, sobretudo nas cidades mais impactadas pelo turismo. No Rio de Janeiro, propostas legislativas vêm sendo discutidas no âmbito da Câmara Municipal do Rio de Janeiro com o objetivo de estabelecer parâmetros para a hospedagem por curta temporada, tema que já foi objeto de audiências públicas. O debate local ganha ainda mais relevância diante da agenda de grandes eventos que continuam a impulsionar a demanda por locações temporárias, como o evento “Todo Mundo no Rio”, previsto para 2 de maio de 2026, que tende a reproduzir o padrão de ocupação intensa observado durante o Carnaval.



Em São Paulo, o movimento regulatório também se materializou em normas, como o Decreto nº 64.244/2025, que trouxe restrições ao uso de plataformas digitais em determinadas categorias de habitação de interesse social, evidenciando uma preocupação crescente com os impactos urbanísticos e sociais da expansão desse modelo de ocupação.

Nesse cenário, a ausência de uma diretriz nacional definitiva não apenas amplia a relevância das soluções locais, mas também evidencia que o debate sobre a locação por curta duração ultrapassa a esfera condominial. Trata-se de uma discussão que hoje envolve, simultaneamente, o alcance do direito de propriedade, os limites da autonomia coletiva, os objetivos das políticas urbanas e o papel das plataformas digitais na reorganização dos usos tradicionais do espaço residencial.



Se o Carnaval de 2026 expôs a intensidade dessa demanda em momentos de pico, as projeções de crescimento contínuo do turismo no país indicam que o fenômeno tende a se consolidar para além dos grandes eventos. A locação de curta duração deixa, assim, de ser uma resposta pontual a fluxos sazonais e passa a integrar de forma mais permanente a dinâmica urbana das principais cidades brasileiras.

Enquanto não são estabelecidos parâmetros uniformes, a convivência entre interesses individuais e coletivos continuará sendo definida por decisões judiciais e iniciativas regulatórias locais. Nesse contexto, a forma como essa prática será juridicamente enquadrada nos próximos anos poderá influenciar não apenas a governança condominial, mas também o próprio modelo de uso residencial nos grandes centros urbanos.

Autoras



Lúcia Aragão | Sócia - Imobiliário

laragao@vieirarezende.com.br



Giovanna Dias | Associada - Imobiliário

gdias@vieirarezende.com.br

VieiraRezende

www.vieirarezende.com.br