

Locação por temporada em plataformas: quando a inércia vira regra e a liberdade, exceção

Autor(a): Gustavo Binenbojm

Publicado em: 27 de julho de 2026

Publicação: jota_import

Link JurisTube: <https://juristube.com.br/colunistas/gustavo-binenbojm/locacao-por-temporada-em-plataformas-quando-a-inercia-vira-regra-e-a-liberdade-e>

Fonte original: <https://www.jota.info/coberturas-especiais/aluguel-por-temporada/locacao-por-temporada-em-plataformas-quando-a-inercia-vira-regra-e-a-liberdade-excecao>

Identificador citável: juristube.com.br/colunistas/gustavo-binenbojm/locacao-por-temporada-em-plataformas-quando-a-inercia-vira-regra-e-a-liberdade-e#ep-4a138a9b

Resumo

Decisão do STJ impõe barreira à inovação e reacende debate sobre propriedade

Texto integral

Há um padrão persistente na história da regulação de novas tecnologias. Sempre que inovação disruptiva desafia arranjos consolidados, o impulso do sistema jurídico é enquadrar o novo nas categorias antigas – e, quando isso falha, neutralizá-lo por meio de exigências incompatíveis com sua lógica. Elevadores automáticos foram, por décadas, submetidos à exigência de operadores humanos, mesmo quando a tecnologia já dispensava essa mediação. O automóvel precisou, na Inglaterra vitoriana, ser precedido por um homem com uma bandeira vermelha. E, no Brasil de 2026, segundo o entendimento adotado pelo Superior Tribunal de Justiça (STJ) em um caso específico, a disponibilização de unidades autônomas para estadia por curto período, via plataformas digitais (como o Airbnb), demanda autorização prévia de dois terços de uma assembleia condominial. CASA JOTA: Aluguel por temporada entra no centro do debate regulatório e econômico Em 7 de maio de 2026, a 2ª Seção do STJ decidiu, por 5 a 4, que a reiterada exploração econômica (ou a profissionalização do serviço de disponibilização de imóvel para curta estadia) descaracteriza a sua destinação residencial. Uma vez identificadas essas circunstâncias, a disponibilização de imóvel em condomínio de destinação residencial exigiria autorização expressa na convenção, aprovada pelo quórum qualificado do artigo 1.351 do Código Civil. O silêncio da convenção, que era lido como liberdade, foi interpretado como vedação. A decisão proferida no REsp 2.121.055/MG (caso Airbnb) provoca reflexões. Acima de tudo, caso prevaleça e ainda que sujeita aos limites do caso concreto, ela opera uma inversão silenciosa, mas de consequências profundas: o deslocamento do ônus de agir. Antes do julgamento, cabia aos condôminos que desejassem proibir a locação por temporada mobilizar-se para alterar a convenção. Agora, é o proprietário que pretende locar quem deve conquistar os dois terços necessários à autorização. A troca de posições pode parecer simétrica, mas não é. A economia comportamental – área de fronteira entre direito, psicologia e economia – demonstra que a definição da regra-padrão (default rule) é determinante para o resultado prático. É que as pessoas tendem a não agir; tendem à inércia. Segundo estudos especializados, o viés de inércia e o comportamento default revelam que os indivíduos costumam, de forma sistemática, aderir à opção pré-selecionada, percebida como “a escolha normal”. A mudança do status quo exige

esforço, articulação e superação de resistências que, em grande parte dos casos, simplesmente não se materializam. A experiência com a doação de órgãos é emblemática: em países opt-in (onde o indivíduo precisa manifestar-se para ser doador), as taxas giram em torno de 10%; em países opt-out (onde a doação é presumida, salvo recusa), chegam a 90%. O fenômeno não é exclusivo de políticas públicas. Nos condomínios brasileiros, marcados pelo absenteísmo assemblear e pela dificuldade prática de reunir quóruns qualificados, a inversão da regra-padrão equivale, na prática, a uma proibição definitiva. Ao escolher o modelo opt-in, o STJ assumiu – quisesse ou não – o papel de arquiteto de escolha. Definiu o cenário que prevalecerá na inércia dos agentes. E, ao fazê-lo, optou por um default restritivo, propenso a se perpetuar pelo próprio mecanismo comportamental que o sustenta. Plataformas que viabilizam a locação por temporada são, antes de tudo, um fenômeno de inovação tecnológica. Trata-se de modelo que reduziu drasticamente os custos de transação para a disponibilização de imóveis para estadias de curto prazo, conectando anfitriões e hóspedes que, sem a plataforma, jamais teriam se encontrado. A literatura classifica esse modelo como *disruptive innovation*, expressão que designa inovações que democratizam o acesso a bens e serviços antes restritos a poucos. A Constituição de 1988 não é indiferente a esse tipo de fenômeno. Desde a EC 85/2015, a promoção dos meios de acesso à inovação é competência comum de todos os entes federativos (art. 23, V). Mais: o Supremo Tribunal Federal (STF), ao julgar a ADPF 449 (caso Uber), reconheceu que os princípios constitucionais da livre iniciativa e da livre concorrência “vedam ao Estado impedir a entrada de novos agentes no mercado para preservar a renda de agentes tradicionais”, e que “a evolução tecnológica é capaz de superar problemas econômicos que tradicionalmente justificaram intervenções regulatórias”. E, assim, o STF entendeu que a proibição de atividades econômicas de intermediação para transporte de pessoas fundadas em plataformas digitais é inconstitucional por violação à livre iniciativa e à livre concorrência. A decisão do STJ no caso Airbnb segue caminho oposto. Ao classificar os contratos viabilizados por plataformas como “atípicos” – nem locação residencial, nem hospedagem – e ao exigir autorização prévia para sua celebração, a Corte cria, na prática, uma barreira regulatória à inovação. Não se trata de regular excessos ou abusos concretos, mas de condicionar o exercício de uma atividade lícita a uma autorização prévia que, pelas razões comportamentais expostas, dificilmente será obtida. É certo que a convivência condominial impõe limites legítimos ao exercício da propriedade. A preocupação com segurança, sossego e salubridade – valores tutelados pelo art. 1.336, IV, do Código Civil – não é desprezível. A questão é se a resposta correta a esses riscos é uma proibição prática, operada por omissão, ou se o ordenamento já oferece instrumentos proporcionais para enfrentá-los. Multas por infrações específicas (art. 1.337, CC), responsabilização civil por danos concretos, reforço das regras internas de segurança e convivência – tudo isso já está à disposição dos condomínios, sem que seja necessário condicionar ex ante o exercício de um direito do proprietário a uma deliberação coletiva que, na prática, equivale a um veto permanente. O direito de propriedade compreende as faculdades de usar, gozar, dispor e fruir da coisa. De igual forma, no condomínio edilício, o art. 1.335 do Código Civil assegura ao proprietário o direito de usar, fruir e livremente dispor de sua unidade. Isso não é pouca coisa. Eventuais restrições a esse direito de estatura constitucional são admissíveis, mas devem ser proporcionais, o que não é o caso da modelagem recentemente adotada pelo STJ, a qual, em face do viés de inércia, equivale a uma proibição. A discussão ainda não acabou. Além de ser uma decisão pontual, o placar de 5 a 4 revela que há dúvidas relevantes. Aliás, a afetação do Tema 1.443 como recurso repetitivo sinaliza que a própria Corte admite revisitar a matéria. Afinal, a inovação tecnológica não pede licença. Ela apenas acontece. Cabe ao direito acolhê-la com inteligência, regulá-la com proporcionalidade e, sobretudo,

não confundir o medo do novo com a proteção do interesse público.

Como citar este documento

As citações abaixo seguem os padrões ABNT NBR 6023:2018, APA 7ª edição, Chicago Author-Date (17ª ed.) e BibTeX (LaTeX). Copie o formato exigido pelo periódico ou gerenciador bibliográfico (Zotero, Mendeley, EndNote).

ABNT (NBR 6023:2018)

BINENBOJM, Gustavo. Locação por temporada em plataformas: quando a inércia vira regra e a liberdade, exceção. *jota_import*, 27 jul. 2026. Disponível em: <https://www.jota.info/coberturas-especiais/aluguel-por-temporada/locacao-por-temporada-em-plataformas-quando-a-inercia-vira-regra-e-a-liberdade-excecao>. Acesso via: JurisTube — Acervo Digital de Direito. Disponível em: <https://juristube.com.br/colonistas/gustavo-binenbojm/locacao-por-temporada-em-plataformas-quando-a-inercia-vira-regra-e-a-liberdade-e>. Acesso em: 30 set. 2026.

APA 7ª edição

Binenbojm, G. (2026, July 27). Locação por temporada em plataformas: quando a inércia vira regra e a liberdade, exceção. **jota_import**. <https://www.jota.info/coberturas-especiais/aluguel-por-temporada/locacao-por-temporada-em-plataformas-quando-a-inercia-vira-regra-e-a-liberdade-excecao>

Chicago Author-Date (17ª ed.)

BINENBOJM, Gustavo. 2026. "Locação por temporada em plataformas: quando a inércia vira regra e a liberdade, exceção." **jota_import**, July 27. <https://www.jota.info/coberturas-especiais/aluguel-por-temporada/locacao-por-temporada-em-plataformas-quando-a-inercia-vira-regra-e-a-liberdade-excecao>

BibTeX

```
@article{gustavo-binenbojm-locacao-por-temporada-em-plataformas-quan-2026,
  author = {Binenbojm, Gustavo},
  title = {Locação por temporada em plataformas: quando a inércia vira regra e a liberdade, exceção},
  journal = {jota_import},
  year = {2026},
  url = {https://www.jota.info/coberturas-especiais/aluguel-por-temporada/locacao-por-temporada-em-plataformas-quando-a-inercia-vira-regra-e-a-liberdade-excecao},
  urldate = {2026-07-27}
}
```



Licença de Uso — CC BY-NC-SA 4.0

Este conteúdo está licenciado sob a licença Creative Commons Atribuição-NãoComercial-Compartilhado 4.0 Internacional (CC BY-NC-SA 4.0). O uso para fins acadêmicos e educacionais é permitido, desde que citada a fonte original (JurisTube) conforme as normas técnicas indicadas neste documento.

Termos completos:

<https://creativecommons.org/licenses/by-nc-sa/4.0/deed.pt-br>

JurisTube — Acervo Digital de Direito

<https://juristube.com.br/colonistas/gustavo-binenbojm/locacao-por-temporada-em-plataformas-quando-a-inercia-vira-regra-e-a-liberdade-e>

PDF gerado em 2026-09-30 22:25 UTC