

Guia do Airbnb para Anfitriões



Não é novidade que o aluguel de imóveis por temporada é uma prática antiga e expressamente autorizada pela legislação brasileira. A Constituição, o Código Civil, a Lei de Condomínios e a Lei de Locações garantem o seu direito de usar e fruir da sua propriedade e o direito de locar o imóvel por qualquer prazo. Você pode encontrar mais informações sobre a legalidade da locação por temporada em condomínios [aqui](#).

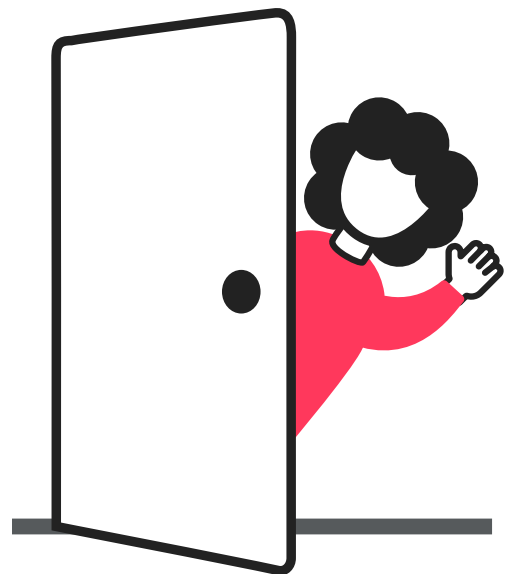
Por se tratar de uma ferramenta inovadora para alugar por temporada, o uso do Airbnb para essa atividade pode gerar dúvidas, principalmente dentro de condomínios – e a questão está sendo, aos poucos, levada para análise dos tribunais.

Há diversas decisões dos tribunais reconhecendo expressamente o direito dos anfitriões de alugarem seus imóveis. Você pode consultar alguns exemplos de decisões importantes, de diversos tribunais do Brasil, que protegem o seu direito de alugar imóveis por temporada, inclusive via plataforma Airbnb, nesta página: <https://www.airbnb.com/d/pareceresedecisoeseaplicaveis>.

Recentemente, alguns casos pontuais, com circunstâncias específicas, começaram a ser discutidos no Superior Tribunal de Justiça (STJ). Foi o caso, por exemplo, de uma proprietária que prestava serviços aos seus hóspedes e converteu sua unidade em hostel – o que não é permitido pela plataforma. O STJ entendeu que o modelo praticado pela anfitriã se afastava do conceito de locações por temporada.

Naquela mesma ocasião, os ministros do STJ ressaltaram que a locação por meio do Airbnb é legal e não se confunde com hotelaria.

Por isso, as decisões tomadas pelo STJ naqueles casos não determinam a proibição da atividade em condomínios de maneira geral. Além disso, as decisões ainda não são definitivas, pois pode haver novos recursos.



Dessa forma, os condomínios não estão autorizados, de maneira geral e abstrata, a proibir que alguém alugue um apartamento pela plataforma. A atividade regular de locação por temporada, de modo geral, está respaldada na Lei de Locações e deriva do direito de propriedade, garantido pela Constituição.

O Airbnb acredita que o diálogo é a melhor maneira para evitar disputas entre os anfitriões e os condomínios. Por isso, se o seu condomínio decidir convocar uma assembleia sobre esse assunto, diversas medidas podem ser tomadas para proteger os seus direitos. Verifique abaixo algumas iniciativas que podem ajudar a encontrar soluções satisfatórias para você e para o seu condomínio. Você também deve procurar um advogado de sua confiança se entender que seus direitos não estão sendo respeitados.

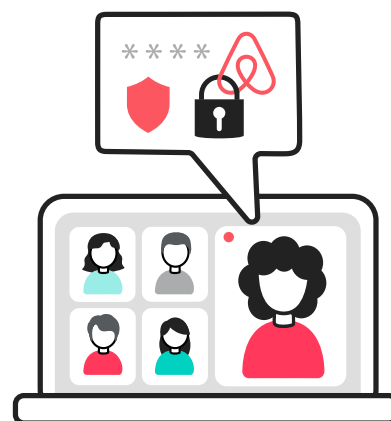
Surgiu o tema de aluguel por temporada no seu condomínio

Agende uma conversa com o síndico e apresente o Guia do Síndico:

<https://news.airbnb.com/wp-content/uploads/sites/4/2022/03/Guia-para-Si%CC%81ndicos.pdf>

Converse com seus vizinhos e mostre que a segurança também é prioridade para você e para o Airbnb.

- Caso seus vizinhos e a administração do seu condomínio nunca tenham utilizado a plataforma, talvez eles não saibam que segurança é prioridade máxima para o Airbnb.
- Por isso, é importante que você consiga esclarecer algumas dúvidas que eles possam ter. Dessa forma, todos podem se sentir confortáveis com as locações no condomínio.



Explique como funcionam os diversos mecanismos de segurança do Airbnb.

- Muitas pessoas não conhecem como funciona o Airbnb. Explique a elas que o Airbnb é um meio de divulgar o seu imóvel – como também eram os anúncios em jornais ou placas de ruas, por exemplo. Por isso, divulgar seu imóvel pelo Airbnb não é diferente das locações residenciais que sempre foram feitas.
- Você pode conversar sobre os mecanismos de segurança do Airbnb, desde o sistema de avaliações e os perfis detalhados que você acessa para decidir sobre como e quem hospedar, até a possibilidade de se comunicar com qualquer pessoa interessada em alugar seu espaço, antes de confirmar a reserva.



- Mostre que uma locação via Airbnb é muito segura, porque os usuários estão sujeitos a uma série de procedimentos de filtragem e segurança. O sistema de pagamentos controlado pelo Airbnb permite identificar e responsabilizar locatários que causem problemas, pois todos os pagamentos são feitos por cartão de crédito e podem ser rastreados pelo Airbnb.
- Você pode conferir como funcionam os mecanismos de segurança do Airbnb em <https://www.airbnb.com.br/d/seguranca>.



Combine com o condomínio medidas de boa convivência

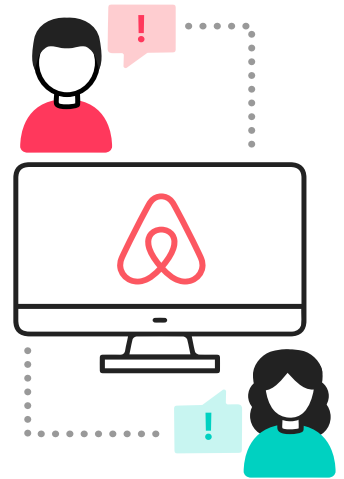
- Mostre para seus vizinhos que a segurança também é a sua prioridade. Explique que você tem à sua disposição meios eficazes de saber quem são seus hóspedes.
- Sugira, se necessário, algumas regras e medidas de segurança que assegurem a boa convivência e a tranquilidade de todos. Estas regras podem ser adicionadas ao Regimento Interno do Condomínio. Abaixo algumas sugestões aplicadas em condomínios:

- Forneça ao condomínio, para fins de controle de acesso, a lista de hóspedes e, caso seja aplicável, a placa do veículo para estacionamento. Exija que seus hóspedes apresentem o documento de identidade ao realizarem o check in.
- Dê preferência para o uso de fechaduras eletrônicas em apartamentos alugados por temporada (para que o check in seja facilitado e para que a chave não fique na portaria).
- Limite o número de hóspedes a um número compatível com o tamanho e características do imóvel.
- Expor de forma clara no anúncio do imóvel as regras do condomínio, deixar uma cópia impressa dentro da acomodação dessas mesmas regras, bem como de outras regras relacionadas ao uso as regras de uso do imóvel. Lembrar-se de incluir horários de funcionamento da portaria, telefones de emergência, planos de evacuação e localização de extintores de incêndio e de saídas de emergência.

- **Se a locação por temporada for parte importante da renda da sua família**, explique aos vizinhos e ao síndico o impacto que isso pode ter sobre a sua condição financeira, de modo a buscar-se uma solução consensual.

Apresente o Canal de Apoio ao Vizinho

- O Canal de Apoio ao Vizinho é uma ferramenta para que a comunidade em geral possa relatar de forma ainda mais fácil e rápida eventuais incidentes em reservas nas proximidades, como festas e eventos, [proibidos](#) pela plataforma desde agosto de 2020. A partir dessa ferramenta, a vizinhança passa a ter um canal de acesso direto com o Airbnb 24 horas por dia, 7 dias por semana. Basta acessar a página airbnb.com.br/vizinho, detalhar o caso por escrito, ou solicitar o apoio de um representante especializado, que dará retorno para atendimento por telefone.



Meu condomínio convocou uma assembleia para proibir as locações por temporada. E agora?

Antes da assembleia:

- Caso o seu condomínio tenha colocado em pauta para a próxima assembleia a proibição de locações por temporada, você também pode enviar uma carta aos seus vizinhos e à administração do seu condomínio para explicar outros caminhos possíveis para conciliar o interesse de todos. [Veja aqui](#) um exemplo do que fez um anfitrião.
- Certifique-se junto à administradora do condomínio se a assembleia poderá ser gravada.
- Verifique a necessidade de procuração (com ou sem firma reconhecida) para votar na assembleia, conforme convenção.
- Esse assunto só pode ser votado em assembleia se o condomínio avisar com antecedência que será um tema da pauta. Então, verifique se o edital de convocação menciona expressamente que os moradores discutirão sobre as locações por temporada na assembleia. Verifique também se a convocação foi feita com antecedência e na forma prevista na convenção condominial.

Durante a assembleia:

- **Não deixe de comparecer à assembleia do condomínio.** Sua participação pode ajudar os vizinhos a entender como a plataforma funciona.
- **Peça a palavra e esclareça como funcionam o Airbnb e os mecanismos de segurança do Airbnb mencionados acima.** Também mostre aos condôminos que a plataforma conta com o canal exclusivo de atendimento aos vizinhos, disponível 24/7 para servir como um apoio adicional a todos a qualquer hora.

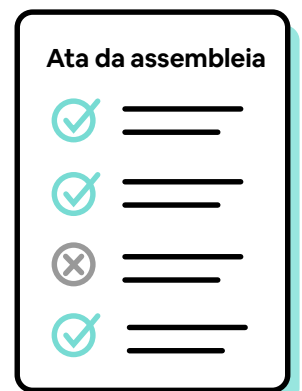


- Tentativas radicais de proibição do aluguel por temporada são contra o direito constitucional de propriedade, pois ferem o direito dos proprietários de usar livremente os imóveis. Além disso, podem violar o direito adquirido de proprietários de utilizar suas unidades para aluguel por temporada.
- Vale lembrar que uma eventual discussão judicial do tema poderá gerar despesas extras para todos os condôminos, inclusive em função de possíveis custos judiciais e honorários de advogados. Mostre que há decisões judiciais reconhecendo que não é necessário proibir a locação por temporada para proteger a segurança – como já consideraram os tribunais, “[b]asta que haja a devida análise documental que se faz em qualquer locação” ([decisão](#)) ou que o condomínio “adote procedimentos de segurança em relação aos locatários por temporada, a fim de registrá-los e identificá-los, como já é feito em relação aos parentes e amigos cessionários do uso da unidade, bem como aos visitantes”, “contanto, evidentemente, que não sejam de tal ordem que impeçam a locação por temporada” ([decisão](#))



- Mostre ao condomínio experiências positivas que permitiram a convivência harmônica das locações por temporada com o sossego e a segurança da vizinhança, servindo inclusive como mecanismo para aumentar a taxa de adimplência do condomínio e valorizar os imóveis.
- **Apresente uma sugestão para melhor conciliar as preocupações de todos.** Mostre os caminhos que você pode adotar e que o condomínio pode adotar para preservar a segurança e o bem-estar de todos. Algumas medidas possíveis seriam, por exemplo, identificar os inquilinos, apresentar cópia de documentos ou observar número máximo de hóspedes compatível com o tamanho do imóvel. As regras para hóspedes/visitantes por temporada podem ser incluídas no Regimento Interno do condomínio.

- Além disso, quando iniciar a votação, verifique se todas as pessoas que estão na assembleia têm poderes para votar, na forma como determinado pela convenção do seu condomínio. Leia a convenção e, se necessário, busque a orientação de um advogado para entender qual a forma exigida para votação no seu condomínio.
- **Comunique eventuais reservas que tenham sido feitas antes da assembleia.** Uma nova decisão não pode afetar o seu direito adquirido e os atos jurídicos perfeitos anteriores a ela.
- Por fim, **solicite que a pessoa responsável por escrever a ata da assembleia registre por escrito o seu voto e os fundamentos do seu voto.**



A assembleia proibiu minhas locações. O que eu faço?

- **Lembre-se: não basta que a maioria das pessoas presentes na assembleia vote contra as suas locações para proibi-las.** A locação por temporada é um direito assegurado por lei. **Busque a orientação de um advogado para auxiliá-lo na defesa dos seus direitos.**
- Se os condôminos observarem todo o procedimento formal e decidirem alterar a convenção para proibir as locações, **essa alteração precisará ser registrada no Cartório de Registro de Imóveis para produzir efeitos**, conforme o art. 1.333, parágrafo único, do Código Civil. Cheque se o que foi registrado condiz com a ata da assembleia.



- Verifique se a assembleia foi realizada conforme as regras da convenção. Em caso negativo, verifique se cabem impugnações.
- Veja a opinião de alguns advogados especialistas no setor:

Em artigo denominado [Locação de unidade autônoma e a proibição condominial](#), a advogada e professora [Alessandra Mourão](#) e os advogados [Lúcia Guedes Silveira](#) e [Pedro Montanher](#) observam que a locação por temporada promovida em plataformas digitais é regulada pela lei de locações. Segundo os autores, a prática traduz-se em exercício regular do direito de propriedade, que não pode sofrer restrições por iniciativa dos condomínios.

No mesmo sentido, em [Locação por temporada, Airbnb e o STJ](#), o advogado e professor [Helder Moroni Câmara](#) conclui que proibir locações por temporada via plataformas digitais é afrontar o direito de propriedade e a Constituição Federal.

Finalmente, em [Regras e Airbnb](#), o advogado Douglas Mangini Russo explica que a locação por temporada via plataformas digitais é compatível com a destinação residencial dos condomínios. Segundo o especialista, o Código Civil e a Constituição Federal protegem o direito dos proprietários de promover essa locação, sendo ilegais os atos dos condomínios que a proíbem.



(Cidade), (Data)

À

Administração do Condomínio _____ (“Condomínio”)

A/C _____

End.:

CEP:

Via e-mail:

Ref.: Aluguel de imóvel por temporada

Prezados,

1. Tomei conhecimento de que o Condomínio pretende proibir a realização de locação por temporada via plataformas digitais. Essa proibição, se realizada, causaria a perda de fonte de renda com a qual conto para pagar minhas despesas, inclusive as condominiais. Assim, trago a V. Sas. alguns pontos importantes que espero sejam considerados pelos demais condôminos, antes de qualquer decisão.

2. A locação de imóveis por temporada tem respaldo legal e pode ser realizada de forma segura, independentemente do meio pelo qual se realiza. Conseqüentemente, eventual proibição a esse tipo de locação viola (a) meu direito de usar e fruir plenamente da minha propriedade, (b) meu direito a ter o mesmo tratamento dado a condôminos que utilizam outros meios para locar sua unidade e (c) meu direito adquirido de utilizar minha unidade para aluguel por temporada. Todos esses direitos são garantidos pela Constituição Federal.

3. Além disso, há outras formas menos prejudiciais do que a proibição que se pretende, para conciliar os meus direitos com os interesses dos vizinhos. Cito algumas abaixo.

Adoção de um protocolo básico para locações por temporada

4. Para garantir maior tranquilidade a todos os condôminos, o Condomínio pode adotar as seguintes medidas:

- a. Estabelecer que qualquer locação seja comunicada previamente à administração do Condomínio, antes do ingresso dos novos locatários, que deverão apresentar documentos de identidade e, se o caso, a placa de veículos para estacionamento.
- b. Limitar o número de locatários a um número compatível com o tamanho e as características das unidades locadas.
- c. Exigir que os locadores informem aos locatários as regras condominiais, garantindo que eles cumprirão as normas aplicáveis aos demais moradores (p.ex., horários para utilização das áreas comuns).

d. Exigir que os locadores mantenham no imóvel uma cópia impressa das regras do Condomínio, e que os locatários confirmem por escrito o recebimento dessas regras e se comprometam a cumpri-las.

5. O Condomínio pode estabelecer a aplicação de multa, nas mesmas bases aplicáveis aos casos de descumprimento das demais regras do condomínio. Assim, se as regras acima forem descumpridas, o Condomínio pode multar o locador pelo descumprimento e este, se o caso, pode cobrar do locatário o valor da penalidade paga.

Medidas de segurança relativas às locações por temporada

6. A plataforma que mais uso para locação de minha unidade é o Airbnb. Eles têm várias medidas que tornam as locações seguras.:

Por exemplo: Os donos de imóveis são proibidos de informar o nome do edifício ou de fornecer dados que possibilitem localizar o prédio antes de feita a reserva. Segundo as regras da plataforma, os anúncios que apresentam esse tipo de informação podem ser removidos. É uma regra que dificulta que estranhos identifiquem o prédio e que tentem acessá-lo.

Além disso, consigo conversar com a pessoa interessada em alugar minha unidade antes de fazer a reserva. Sabendo mais sobre os interessados, posso avaliar se a locação será ou não segura.

Para usar o Airbnb é obrigatório fazer um cadastro prévio. Com base no cadastro e nas atividades de uma pessoa, a plataforma consegue identificar comportamentos indesejados ou suspeitos. Os donos de imóveis também podem avaliar as pessoas que passaram por seus imóveis e essas avaliações são publicadas no site. Assim, é possível avaliar o perfil da pessoa que pretende alugar seu imóvel.

Eles têm uma linha para atender os locadores e os locatários em casos urgentes, que funciona todos os dias, 24 horas por dia. Eles também têm um canal de atendimento aos vizinhos dos imóveis alugados. Por esse canal, os vizinhos e o condomínio podem comunicar qualquer problema que venha a ocorrer durante a locação.

7. Como se vê, não é razoável proibir a locação por temporada, sem considerar todos os fatos e possíveis providências para garantir a conciliação dos interesses de todos os condôminos.

8. Observo que ao me causar perda de renda importante para o sustento de minha família, a proibição pretendida pode acabar gerando prejuízos para o próprio condomínio, pois conto com esses aluguéis para pagar as taxas condominiais.

9. Portanto, solicito a suspensão de qualquer deliberação sobre o assunto, para que a administração condominial possa refletir, conjuntamente com todos os interessados, sobre a adoção de medidas internas que sejam menos prejudiciais e que possam acomodar os interesses de todos.

Atenciosamente,

XXX