

# REFLEXÕES SOBRE A (I)LEGALIDADE DE EXPLORAÇÃO ECONÔMICA DE UNIDADES CONDOMINIAIS RESIDENCIAIS PARA FINS DE ESTADA DE CURTA DURAÇÃO (*AIRBNB STYLE*)

---

*THOUGHTS ON THE (UN)LAWFULNESS OF ECONOMIC USE  
OF UNITS ON RESIDENTIAL CONDOMINIUM BUILDINGS  
FOR SHORT-STAY PURPOSES (AIRBNB STYLE)*

**ANDRÉ LUIZ CAVALCANTI CABRAL**

Doutor e Mestre em Direito pela Faculdade de Direito da  
Universidade Federal da Paraíba (UFPB). Especialista em Direito  
Empresarial e Direito Tributário. Professor do Departamento de  
Direito Privado da Faculdade de Direito da UFPB. Advogado.  
cabral@crc.adv.br

Acesse o QR Code  
e leia este artigo  
em Visual Law



**DAVI TRAVAS VIANA**

Mestre em Direito pela Faculdade de Direito da UFPB.  
Especialista em Direito Processual Civil. Advogado.  
davitviana@me.com

Recebido em: 27.04.2020  
Aprovado em: 21.07.2021

**ÁREAS DO DIREITO:** Civil; Financeiro e Econômico

**RESUMO:** Neste artigo, parte-se da problemática fática e jurídica trazida pelo Recurso Especial n. 1.819.075/RS, tendo em vista responder à seguinte pergunta: que tipo de negócio jurídico celebram as partes (anfitrião e hóspede) mediante a intermediação via *Airbnb style*, ou seja, via meios digitais de relacionamento? A resposta a essa pergunta percorre o seguinte caminho: inicialmente, procede-se ao estudo do tratamento jurídico conferido à hospedagem e ao contrato de locação para temporada no Brasil. Ao final, averigua-se a *fattispecie* apresentada no Recurso Especial n. 1.819.075/RS com enfoque na

**ABSTRACT:** The present paper analyzes both the factual and legal issues arising from the ruling on the Special Appeal n. 1,819.075/RS issued by the Brazilian Superior Court of Justice (higher court for Private Law matters), in order to establish the type of legal agreement arranged by the parties (host and guest) on electronic means through digital intermediation (*Airbnb style*). In this sense, the paper will initially analyze the legal grounds for lodging and season rental contracts on Brazilian legislation. In sequence, the paper shall analyze the case related to the Special Appeal, focusing on economic use of units

exploração empresarial das residências instaladas em condomínios edilícios verticais e horizontais. Propõe-se uma abordagem do tema sob o ângulo de uma análise empresarialista (empresarial) para se posicionar pela ilegalidade do exercício da atividade de hospedagem, conforme relatado no caso do Recurso Especial n. 1.819.075/RS.

**PALAVRAS-CHAVE:** Meios de hospedagem – Locação para temporada – *Airbnb style* – Empresarialidade – Hospedagem irregular.

on residential condominium buildings and communities. The paper proposes a business-oriented analysis to advocate for the unlawfulness of lodging activities similar to the one reported on Special Appeal n. 1,819.075/RS.

**KEYWORDS:** Lodging means – Season rentals – *Airbnb style* – Entrepreneurship – Unlawful lodging.

SUMÁRIO: Introdução. 1. Questões metodológicas. 1.1. Teoria da eficácia indireta *fraca* dos direitos fundamentais nas relações entre os particulares. 1.2. Linguagem e interpretação das leis. 2. Da hospedagem. 2.1. Das considerações iniciais. 2.2. Dos meios de hospedagem. 2.3. Da hospedagem em Condomínio Residencial. 3. Da locação para temporada. 3.1. Locação de prédio residencial. 3.2. Locação para temporada. 4. Análise jurídica da *fattispecie* do REsp n. 1.819.075/RS. 4.1. Da qualificação jurídica via *Airbnb* de acordo com os pareceres de Anderson Schreiber e Jorge Cesa Ferreira da Silva. 4.2. Conceito de empresário (art. 966 do Código Civil). 4.3. Breves considerações sobre a doutrina inglesa acerca da "Hospitalidade Doméstica Comercial". 4.4. Dos precedentes brasileiros sobre a temática. 4.5. Da possível solução jurídica para o REsp n. 1.819.075/RS. Conclusão.

## INTRODUÇÃO

Imagine um condômino, que, no presente texto, chama-se João, o qual resolve, com base no direito fundamental à propriedade privada, transformar sua cobertura de quatrocentos metros quadrados em 10 pequenos quartos de vinte metros quadrados cada, para que terceiros, sem qualquer vinculação entre si, possam utilizá-los mediante o sistema de pagamento de diárias por intermédio de plataformas digitais. E não só isso, João, com o objetivo de melhor atender os terceiros interessados, resolve fornecer pessoalmente serviços de lavagem de roupa, cama e banho.

Satisfeito com os resultados, João decide, então, comprar, no mesmo condomínio vertical, outro apartamento de quatrocentos metros quadrados e transformá-lo em dez pequenos quartos de vinte metros quadrados cada, mediante o mesmo esquema apresentado anteriormente. No final, João conta com vinte quartos disponibilizados no mesmo edifício que oferta aos usuários mediante as plataformas digitais, em especial o *Airbnb*.

Agora, imagine outra hipótese, só que, desta vez, em um condomínio horizontal. Outro proprietário, que se chama Caio, resolve transformar sua casa de seiscentos