

UNIVERSIDADE PRESBITERIANA MACKENZIE

THIAGO DE JESUS FREIRE

**STARTUP QUE ADMINISTRA IMÓVEIS PARA LOCAÇÃO POR TEMPORADA
REALIZADA JUNTAMENTE COM LIMPEZA DO IMÓVEL E LAVAGEM DO
ENXOVAL EM *ONLINE TRAVEL AGENCIES* E PLATAFORMA PRÓPRIA: UMA
ANÁLISE DE SUA RESPONSABILIDADE CIVIL PARA COM O LOCADOR E
LOCATÁRIO**

São Paulo

2021

THIAGO DE JESUS FREIRE

**STARTUP QUE ADMINISTRA IMÓVEIS PARA LOCAÇÃO POR TEMPORADA
REALIZADA JUNTAMENTE COM LIMPEZA DO IMÓVEL E LAVAGEM DO
ENXOVAL EM ONLINE TRAVEL AGENCIES E PLATAFORMA PRÓPRIA: UMA
ANÁLISE DE SUA RESPONSABILIDADE CIVIL PARA COM O LOCADOR E
LOCATÁRIO**

Trabalho de Conclusão de Curso apresentado à
Universidade Presbiteriana Mackenzie para título
de Bacharel em Direito.

Orientador: Luiz Antônio Scavone Júnior

São Paulo

2021

THIAGO DE JESUS FREIRE

**STARTUP QUE ADMINISTRA IMÓVEIS PARA LOCAÇÃO POR TEMPORADA
REALIZADA JUNTAMENTE COM LIMPEZA DO IMÓVEL E LAVAGEM DO
ENXOVAL EM ONLINE TRAVEL AGENCIES E PLATAFORMA PRÓPRIA: UMA
ANÁLISE DE SUA RESPONSABILIDADE CIVIL PARA COM O LOCADOR E
LOCATÁRIO**

Trabalho de Conclusão de Curso apresentado à
Universidade Presbiteriana Mackenzie para título
de Bacharel em Direito.

Aprovado em: __/__/__

BANCA EXAMINADORA

Orientador:

Avaliador (a):

Avaliador (a):

AGRADECIMENTOS

Não é tarefa fácil escrever uma monografia de conclusão de curso. Em verdade, tampouco o é se graduar como bacharel em direito. Foram 5 anos que se passaram rápido e, sobretudo, que exigiram muito esforço e resiliência mental e física. Mental porque é um curso eminentemente intelectual, com muita teoria e abstração. Física porque, não raras vezes, foi preciso virar noites para realizar trabalhos e estudos intermináveis, além do trânsito que assola a nossa cidade de São Paulo.

Como quase tudo na vida, se graduar não é algo que fazemos cem por cento sozinhos. É preciso algum apoio, seja financeiro, moral ou emocional, por mais que queiramos, algumas vezes, fazer tudo sozinhos. Ninguém faz nada sozinho, como já dizia Walt Disney.

Assim, agradeço primeiramente à toda a minha família. Em especial, ao meu pai José por servir como exemplo de afino nos estudos e por custear todo o curso. À minha mãe Lenita pelo apoio moral e emocional. Pude finalizar após cerca de três décadas o que ela começou e não deu continuidade, a graduação de direito na UPM. Aos meus avós maternos e paternos, sobretudo ao meu falecido avô materno José de Jesus, que acompanhou a minha jornada até agosto de 2018, sempre orgulhoso do seu neto. À minha irmã pelo apoio moral e emocional, como uma segunda mãe. Ao meu tio Luiz Antônio pelo incentivo e pelas conversas sobre direito. À madrastra Maristela e sua filha Giovanna pelo convívio em grande parte destes 5 anos, com muitos aprendizados e bons momentos. À minha carinhosa e amada namorada Carla, que me apoia incessantemente em meus objetivos.

Agradeço aos meus amigos que fiz na faculdade: Victor Hugo Magalhães Freires, Victor Hugo Almeida Ribeiro e Alexandre Gomes Arantes Teles. Todos foram como irmãos, cada qual com a sua particularidade. Pude aprender e evoluir muito com todos eles. Ao meu grupo de amigos “Dudu” por todos os bons momentos e apoio recíproco. Agradeço à sala E, a qual me tratou com zelo desde o princípio e tive a honra de ser representante, ainda que brevemente.

Por fim, agradeço a todos os professores com quem tive a honra de ser aluno, sobretudo ao Prof. Dr. Luiz Antônio Scavone Júnior pela maestria de ensinar temas difíceis de forma simples, além de orientar o presente trabalho e sempre ser solícito e cordial. Agradeço também ao professor de empreendedorismo Marcelo Silva Oliveira por ter despertado meu interesse na arte de empreender, sempre com muito otimismo e felicidade.

“Ninguém vai bater tão duro como a vida. Mas não se trata de bater duro. Se trata de quanto você aguenta apanhar e seguir em frente, o quanto você é capaz de aguentar e continuar tentando. É assim que se consegue vencer.” (Rocky Balboa)

RESUMO

O mercado de locação por temporada realizada por plataformas virtuais vem crescendo cada vez mais. O presente trabalho de conclusão de curso tem como objeto o estudo da responsabilidade civil de startup que administra imóveis para locação por temporada realizada juntamente com limpeza do imóvel e lavagem do enxoval em *online travel agencies* e plataforma própria para com o locador e locatário. O problema de pesquisa abordado cingiu-se à averiguação do fundamento dessa responsabilidade civil, se é subjetiva ou objetiva. Por intermédio dos marcos teóricos adotados e, com extensa pesquisa bibliográfica e jurisprudencial, pôde-se estudar o tema minuciosamente. A responsabilidade civil de tal startup para com o locador é estudada a partir da ótica do contrato de administração de imóveis, contrato misto que abarca os contratos de corretagem, mandato e prestação de serviços. Deve ser interpretado com enfoque no contrato de mandato, segundo a teoria da absorção. Todas as obrigações deste contrato devem gravitar sobre o mandato, não havendo inadimplemento absoluto caso as obrigações laterais sejam inadimplidas. Não há aplicabilidade do Código do Consumidor entre a startup e o locador, pois segundo a teoria finalista não há a figura do consumidor, vez que o locador visa que seu bem renda frutos civis, além de que o contrato de administração deve ser visto sob *prima* do mandato, conforme precedente do Superior Tribunal de Justiça, sem a incidência do Código do Consumidor. Assim, o fundamento da responsabilidade civil seria com base responsabilidade subjetiva. A responsabilidade civil de tal startup para com o locatário, por sua vez, é estudada sob a ótica dos contratos complexos, o contrato de locação com prestação de serviços considerado como um contrato único, regido somente pela Lei do Inquilinato e sem aplicabilidade do Código do Consumidor, pois ambas as leis pertencem a microssistemas distintos. As obrigações deste contrato devem ser vistas como uma só, gerando inadimplemento absoluto caso o contrato de limpeza não tenha sido adimplido. A teoria do diálogo das fontes não seria aplicável por não superar os critérios tradicionais e legais de resolução de antinomias, visto que a Lei do Inquilinato é especial e posterior à do consumidor. A responsabilidade civil de tal startup para com o locatário é igualmente fundada na responsabilidade subjetiva. A relação jurídica entre os dois sujeitos é regida unicamente pela Lei do Inquilinato. Foi possível resolver o problema de pesquisa e confirmar as hipóteses de pesquisa. A responsabilidade civil de tal startup para com o locador e locatário é subjetiva.

Palavras-chave: Responsabilidade civil. Locação por temporada. Startup administradora. Código do Consumidor. Fundamento da responsabilidade.

ABSTRACT

The vacation rental market made by virtual platforms has been growing more and more. The purpose of this course conclusion paper is to study the civil liability of a startup that manages real estate for seasonal rental with cleaning the property and washing the trousseau in online travel agencies and its own platform for the landlord and tenant. The research problem addressed was limited to investigating the basis of this civil liability, whether it is subjective or objective. Through the adopted theoretical frameworks and, with extensive bibliographic and jurisprudential research, it was possible to study the theme in detail. The civil liability of such a startup towards the lessor is studied from the perspective of the property management contract, a mixed contract that covers brokerage, mandate and service provision contracts. It should be interpreted with a focus on the mandate contract, according to the absorption theory. All the obligations of this contract must gravitate on the mandate, with no absolute breach of contract if the lateral obligations are defaulted. There is no applicability of the Consumer Code between the startup and the landlord, because according to the finalist theory there is no figure of the consumer, since the landlord seeks that his property yields civil fruits, in addition to the fact that the management contract must be viewed under pressure of the mandate, as precedent of the Superior Court of Justice, without the impact of the Consumer Code. Thus, the foundation of civil liability would be based on subjective liability. The civil liability of such startup towards the lessee, in turn, is studied from the perspective of complex contracts, the lease with provision of services considered as a single contract, governed only by the Tenancy Law and without applicability of the Code of the Consumer, as both laws belong to different microsystems. The obligations of this contract must be seen as one, generating an absolute breach of contract if the cleaning contract has not been fulfilled. The theory of the dialogue of sources would not be applicable because it does not exceed the traditional and legal criteria for resolving antinomies, since the Tenancy Law is special and subsequent to that of the consumer. The liability of such a startup towards the tenant is also based on subjective liability. The legal relationship between the two subjects is governed solely by the Tenancy Law. It was possible to solve the research problem and confirm the research hypotheses. The civil liability of such a startup towards the lessor and lessee is subjective.

Keywords: Civil liability. Seasonal rental. Startup administrator. Consumer Code. Basis of responsibility.

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO	11
1 OBJETIVOS, MARCO TEÓRICO E METODOLOGIA	14
1.1. OBJETIVOS	14
1.2. DO PROBLEMA DE PESQUISA.....	14
1.2.1. A responsabilidade da startup que administra imóveis para locação por temporada realizada juntamente com limpeza do imóvel e lavagem do enxoval em <i>online travel agencies</i> e plataforma própria para com o locador é subjetiva ou objetiva??	15
1.2.1.1. Variáveis e hipóteses.....	15
1.2.2. A responsabilidade da startup que administra imóveis para locação por temporada realizada juntamente com limpeza do imóvel e lavagem do enxoval em <i>online travel agencies</i> e plataforma própria para com o locatário é subjetiva ou objetiva?	16
1.2.2.1. Variáveis e hipóteses.....	16
1.3. MARCOS TEÓRICOS	16
1.4. METODOLOGIA	18
2 DA ECONOMIA COMPARTILADA NO MERCADO IMOBILIÁRIO	19
2.1. DAS STARTUPS QUE ADMINISTRAM IMÓVEIS PARA LOCAÇÃO POR TEMPORADA REALIZADA JUNTAMENTE COM LIMPEZA DO IMÓVEL E LAVAGEM DO ENXOVAL NO BRASIL	21
2.1.1. Da distinção de tais startups das administradoras tradicionais de imóveis	23
2.2. DAS ONLINE TRAVEL AGENCIES	24
2.2.1. Do conceito de online travel agency	24
2.2.2. Da celeuma acerca da natureza jurídica das <i>online travel agencies</i>.....	25
2.2.3. Da natureza jurídica das <i>online travel agencies</i>	30
3 DA RESPONSABILIDADE CIVIL DE STARTUP QUE ADMINISTRA IMÓVEIS PARA LOCAÇÃO POR TEMPORADA REALIZADA JUNTAMENTE COM LIMPEZA DO IMÓVEL E LAVAGEM DO ENXOVAL PARA COM O LOCADOR.	32
3.1. INTROITO À RESPONSABILIDADE CIVIL CONTRATUAL.....	32
3.2. DO CONTRATO DE ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS	35
3.2.1. Da atipicidade contratual.....	36
3.2.2. Do contrato misto.....	37
3.2.2.1. Do contrato misto, complexo ou coligado	37
3.2.2.2. Da anatomia contratual do contrato de administração de imóveis.....	39
3.2.2.2.1. <i>Do contrato de corretagem</i>	40

3.2.2.2.2. <i>Do contrato de mandato</i>	41
3.2.2.2.3. <i>Do contrato de prestação de serviços</i>	42
3.2.3. Da interpretação do contrato misto de administração de imóveis	43
3.2.3.1.1. <i>Da interpretação casuística do contrato misto de administração de imóveis</i> 45	
3.2.3.1.2. <i>Das consequências interpretativas</i>	45
3.2.4. Da aplicabilidade do Código do Consumidor à relação jurídica entre a startup e o locador	47
3.2.4.1. Das consequências da aplicabilidade do Código do Consumidor à relação jurídica entre a startup e o locador.....	53
3.2.4.2. Do fortuito interno e externo.....	54
3.2.4.2.1. <i>Do fortuito interno – quando não incide o Código do Consumidor</i>	55
3.2.4.2.2. <i>Do fortuito externo – quando incide o Código do Consumidor</i>	56
3.3. DA RESPONSABILIDADE CIVIL SUBJETIVA OU OBJETIVA.....	57
3.3.1. Das possíveis hipóteses ensejadoras de responsabilidade civil da startup para com o locador	59
3.3.1.1. Da multa infracional condominial ocasionada pelo locatário	59
3.3.1.2. Dos danos causados ao imóvel do locador pelo locatário	61
3.3.1.3. Do roubo e furto	62
4 DA RESPONSABILIDADE DA STARTUP QUE ADMINISTRA IMÓVEIS PARA LOCAÇÃO POR TEMPORADA REALIZADA JUNTAMENTE COM LIMPEZA DO IMÓVEL E LAVAGEM DO ENXOVAL PARA COM O LOCATÁRIO	64
4.1. DO CONTRATO DE LOCAÇÃO POR TEMPORADA.....	64
4.1.1. Da coligação ou da complexidade contratual	64
4.1.1.1. Breve introdução	64
4.1.1.2. Da análise pormenorizada da coligação e complexidade contratual.....	65
4.1.1.2.1. <i>Do contrato coligado</i>	65
4.1.1.2.2. <i>Do contrato complexo</i>	67
4.1.1.2.3. <i>Da conclusão lógica</i>	68
4.1.2. Da anatomia contratual do contrato de locação por temporada complexo com prestação de serviços	70
4.1.2.1. Do contrato de locação por temporada de imóvel residencial urbano	70
4.1.2.1.1. <i>Contrato de locação ou hospedagem?</i>	71
4.1.2.2. Do contrato de prestação de serviços de limpeza e lavagem de enxoval....	75
4.1.2.3. Do contrato eletrônico.....	76
4.1.3. Da interpretação do contrato complexo de locação de imóvel residencial urbano com prestação de serviços de limpeza	78

4.1.3.1.	Da interpretação casuística do contrato complexo de locação de imóvel por temporada e prestação de serviços.....	79
4.1.3.2.	Das consequências interpretativas.....	79
4.1.4.	Da aplicabilidade do Código do Consumidor à relação jurídica entre o locatário e o locador ou startup	80
4.1.4.1.	Da teoria do diálogo das fontes.....	82
4.1.4.2.	Do fortuito interno e externo.....	85
4.1.4.2.1.	<i>Do fortuito interno – quando não incide o Código do Consumidor</i>	<i>86</i>
4.1.4.2.2.	<i>Do fortuito externo – quando incide o Código do Consumidor.....</i>	<i>86</i>
4.2.	DA RESPONSABILIDADE CIVIL SUBJETIVA OU OBJETIVA.....	87
4.2.1.	Das possíveis hipóteses ensejadoras de responsabilidade civil da startup ou locador para com o locatário.....	88
4.2.1.1.	Do Acidente.....	88
4.2.1.2.	Do arrependimento e do cancelamento da reserva.....	89
4.2.1.3.	Do roubo e furto	91
CONCLUSÃO.....		93
REFERÊNCIAS.....		97

INTRODUÇÃO

O mercado de locação por temporada está passando por diversas mudanças com o advento da tecnologia, que possibilita o surgimento de plataformas como Airbnb, Booking, VRBO, dentre outras.

Tais plataformas trouxeram o fenômeno da economia compartilhada à seara imobiliária, de sorte a possibilitar uma rede interligada de pessoas que usufruem de bens antes ociosos e, por outro lado, abre espaço a um novo modo de auferir lucro para os proprietários desses bens e também aos administradores desta modalidade de locação.

Nesse ínterim, ao lado de novas tecnologias como a do Uber e Ifood, é certo que surgem dúvidas jurídicas antes inexistentes. Afinal, é preciso estabelecer os meandros da responsabilidade civil dos novos agentes desse novo mercado e intermediários que dele se utilizam.

O presente trabalho tem como escopo analisar a responsabilidade civil de startup que administra imóveis para locação por temporada realizada juntamente com limpeza do imóvel e lavagem do enxoval em *online travel agencies* e plataforma própria para com o locador e locatário. O problema de pesquisa se consubstancia na análise se seria essa responsabilidade subjetiva ou objetiva.

Em outras palavras, visa-se no presente estudo analisar a responsabilidade civil da empresa que administra a locação por temporada para que o locador, geralmente proprietário do imóvel, não tenha absolutamente nenhuma dor de cabeça.

Trata-se de startup que cuida do anúncio do imóvel em diversas plataformas, do contato com os locatários, da faxina e limpeza do enxoval, de eventuais manutenções, dentre outras matérias relevantes à hígida administração e locação do imóvel por curta temporada em plataformas virtuais.

Como se observa, este tipo de empresa, ainda incipiente, está a começar a ter cada vez mais visibilidade, mormente na cidade de São Paulo com a Housi e Nomah, empresas que cuidam de toda a locação por temporada, de ponta a ponta, para que proprietários das unidades auferam lucro e os locatários tenham uma excelente estadia.

Assim, por intermédio da metodologia de revisão bibliográfica e jurisprudencial, pôde-se chegar à conclusão do problema de pesquisa, dividido em duas frentes. A primeira

relacionada apenas à aferição se a responsabilidade civil da startup em comento é subjetiva ou objetiva para com o locador. A segunda, segue o mesmo raciocínio, mas para com o locatário.

Para a hígida consecução da resolução deste problema de pesquisa, foi preciso perpassar inicialmente por uma breve introdução à economia compartilhada no mercado imobiliário, com ênfase nas startups administradoras de locação desta seara, sua diferenciação em relação às administradoras convencionais.

Em seguida, fora necessário tecer considerações acerca das plataformas de locação por temporada online, denominadas *online travel agencies*, as quais foram devidamente conceituadas, inclusive no tocante à sua natureza jurídica.

Feitas tais considerações propedêuticas, adentrou-se em introito à responsabilidade civil contratual no que toca ao inadimplemento contratual, seus ônus probatórios e consequências legais, vez que no presente trabalho tratou-se de reponsabilidade advinda de contrato de administração de imóveis, de um lado, e de contrato de locação por temporada, de outro.

Após isso, adentrou-se nos problemas de pesquisa de fato. O tópico 3 tratou da responsabilidade civil da startup para com o locador, e o tópico 4 tratou do mesmo problema, porém para com o locatário.

Em ambas as frentes do problema de pesquisa, no tópico 3 e 4, fora necessário realizar uma análise esmiuçada dos contratos de administração de imóveis, quanto à responsabilidade da startup para com o locador, e do contrato de locação por temporada, quanto à responsabilidade para com o locatário.

Dessarte, realizou-se interessante análise pouco abordada pela doutrina e mesmo jurisprudência acerca de tais contratos. Afinal, como eles são classificados? Como são constituídos? Como são interpretados? Qual o fundamento da responsabilidade civil advindas de tais contratos? Ela é subjetiva ou objetiva?

Outro ponto de extrema relevância ao presente estudo fora a aplicabilidade ou não do Código do Consumidor às relações da startup para com o locador ou locatário, afinal, tal fato é capaz de mudar diametralmente o fundamento da responsabilidade civil examinada, objeto diretamente relacionado ao problema de pesquisa do presente trabalho.

Não foi tarefa fácil, sobretudo tratando-se de tema delicado ao nosso ordenamento jurídico e mesmo à nossa cultura. Todavia, pôde-se chegar à conclusão sobre este tópico com base nos marcos teóricos adotados.

Em suma, convida-se o leitor para que embarque em um trabalho científico que aborda questões atuais sob a ótica da responsabilidade civil de startup que administra imóveis para locação por temporada.

Em face de um mercado imobiliário de locação por temporada cada vez mais presente na vida dos brasileiros, este trabalho cumpre importante função no debate acerca da reponsabilidade das startups que administram imóveis para locação por temporada.

Espera-se que a presente monografia de conclusão de curso seja de valia a todos aqueles que precisem de uma luz quanto ao tema e problema de pesquisa aqui abordados, afinal, não se encontra muita literatura específica a essa seara.

1 OBJETIVOS, MARCO TEÓRICO E METODOLOGIA

1.1.OBJETIVOS

Os objetivos de uma monografia científica são uma projeção do que virá a ser alcançado com a presente pesquisa¹. Dito isso, a presente pesquisa visa a realização de um minucioso estudo acerca da responsabilidade civil de startup que administra imóveis para locação por temporada realizada juntamente com limpeza do imóvel e lavagem do enxoval em *online travel agencies* e plataforma própria para com o locador e locatário.

Nessa toada, busca-se perfilhar este tema tão intrigante e atual, pouco abordado pela doutrina e valorado pelo poder judiciário a partir de diversas óticas, vez que as novas tecnologias precedem o direito positivo e também hermenêutico.

Por derradeiro, nota-se que a presente monografia poderá ser utilizada por juristas como supedâneo à compreensão do tema objeto de estudo. A pesquisa será delimitada ao problema de pesquisa. Todavia, consigne-se que diversas questões laterais de relevo serão abordadas, como o estudo das *online travel agencies* e exegese dos contratos de administração de imóveis e de locação por temporada avençados pelas startups administradoras de imóveis que atuam neste novo mercado.

1.2.DO PROBLEMA DE PESQUISA

O problema de pesquisa é a pedra de toque de uma monografia científica. Toda a pesquisa deve ser calcada com base no problema de pesquisa, sem prejuízo de perpassar por questões laterais relevantes à higidez do trabalho².

¹ “Ligados à importância do tema e relevo da pesquisa, você deve apontar os objetivos que pretende alcançar. Não se trata, claro, de uma apresentação dos próprios objetivos, pois esses só virão com a pesquisa e o trabalho prontos. O que você tem que demonstrar é quais são os objetivos almejados com a pesquisa que será feita. Trata-se de uma projeção; de um, digamos assim, desejo de realização.” (NUNES, Rizzatto. Manual da monografia jurídica – 12. ed. – São Paulo: Saraiva Educação, 2018, p. 24.)

² “(...) trata-se de levantar questões que deverão ser investigadas para serem resolvidas durante o trabalho de pesquisa e elaboração do texto. A definição muito clara dessas questões, isto é, a colocação do assunto de maneira problematizada, fará com que a excelência do texto surja. Uma problematização bem feita e solucionada revela a qualidade do pesquisador e de seu trabalho. E, o que é mais importante, nesse caso, um bom estudante que conseguiu cumprir sua meta.” (Ibidem)

Diante disso, tem-se o seguinte problema de pesquisa: A responsabilidade da startup que administra imóveis para locação por temporada realizada juntamente com limpeza do imóvel e lavagem do enxoval em *online travel agencies* e plataforma própria para com o locador e locatário é subjetiva ou objetiva?

Para o coeso e claro desenvolvimento da pesquisa, faz-se necessário subdividir este problema de pesquisa em duas frentes. A primeira relacionada apenas à aferição se a responsabilidade civil da startup é subjetiva ou objetiva para com o locador. A segunda, segue o mesmo caminho, mas para com o locatário.

1.2.1. A responsabilidade da startup que administra imóveis para locação por temporada realizada juntamente com limpeza do imóvel e lavagem do enxoval em *online travel agencies* e plataforma própria para com o locador é subjetiva ou objetiva??

A responsabilidade da startup que administra imóveis para locação por temporada realizada juntamente com limpeza do imóvel e lavagem do enxoval em *online travel agencies* e plataforma própria para com o locador é subjetiva ou objetiva?

Esta é a primeira face do problema de pesquisa. Para bem pesquisa-lo, faz-se necessário averiguar o fundamento da responsabilidade civil da startup para com o locador, pois é elemento de grande influência neste trabalho.

1.2.1.1. Variáveis e hipóteses

Assim, tem-se as seguintes variáveis: a) interpretação do contrato de administração de imóveis; b) aplicação do Código de Defesa do consumidor.

Hipóteses: 1) a responsabilidade em questão seria subjetiva, pois o contrato de administração de imóveis é regido pelo Código Civil e normas relativas à corretagem imobiliária, ambas prescrevem a responsabilidade civil como subjetiva; 2) a responsabilidade

em questão seria subjetiva, pois não seria aplicável o Código de Defesa do Consumidor, vez que o locador não é consumidor final do serviço prestado pela startup.

1.2.2. A responsabilidade da startup que administra imóveis para locação por temporada realizada juntamente com limpeza do imóvel e lavagem do enxoval em *online travel agencies* e plataforma própria para com o locatário é subjetiva ou objetiva?

A responsabilidade da startup que administra imóveis para locação por temporada realizada juntamente com limpeza do imóvel e lavagem do enxoval em *online travel agencies* e plataforma própria para com o locatário é subjetiva ou objetiva?

Assim, de mesmo modo, faz-se necessário averiguar o fundamento da responsabilidade civil da startup para com o locatário, pois é elemento de grande influência neste trabalho.

1.2.2.1. Variáveis e hipóteses

Variáveis: a) a interpretação do contrato de locação cumulado com prestação de serviços de limpeza e lavagem do enxoval; b) aplicação do Código de Defesa do Consumidor; c) se o contrato de locação é regido pela Lei do Inquilinato ou se é de hospedagem.

Hipóteses: 1) o contrato de locação cumulado com prestação de serviços é interpretado como uma unidade; 2) a responsabilidade civil em comento é subjetiva, pois é regida somente pela Lei do Inquilinato, sem aplicação do Código do Consumidor.

1.3. MARCOS TEÓRICOS

O marco teórico é a lente que o pesquisador utiliza para o desenvolvimento de sua pesquisa. Assim, todo o trabalho ora realizado é calcado com base em teorias que o direcionam e, assim, nasce a visão de mundo para que se chegue à sua conclusão.

Nas palavras de Julia Ximenes e Janete Lopes de Barros³:

(...) a grande questão envolvida na identificação e definição do marco teórico e dos conceitos ou categorias teóricas é aproximação a partir de uma “lente” ou “perspectiva” teórico-conceitual do objeto de pesquisa, da realidade. Alguns autores denominam a “categoria teórica” como definição ou categoria “operacional”: definições limitadas cujo objetivo é ajudar o pesquisador a chegar a aspectos da “realidade”.

Feitas as devidas considerações, os marcos teóricos a serem utilizados neste trabalho são os seguintes:

A teoria da absorção, de Orlando Gomes, a qual parte do:

(...) pressuposto de que em todo contrato misto há um elemento preponderante ao qual se subordinam todos os outros. Por sua significação, esse elemento principal atrairia, para a sua órbita, os elementos secundários, sujeitando-os às regras que a ele são aplicáveis. Tal a sua força de expansão na estrutura do contrato, que neutralizaria os demais, a ponto de absorvê-los⁴.

A teoria do contrato único – e complexo – de Francisco Paulo Marino e Antônio Junqueira de Azevedo⁵;

Haverá, então, a princípio, contrato único quando o tipo contratual for suficientemente flexível a ponto de abarcar as diversas prestações contratuais em jogo; quando figurem somente duas partes ou, figurando mais de duas, quando o interesse de todas elas for indissociável e disser respeito à operação econômica subjacente como um todo; quando houver compatibilidade temporal entre as prestações, bem como, secundariamente, unidade de contraprestação.

A teoria finalista ou subjetiva, a qual preceitua que o consumidor deve, necessariamente, ser destinatário fático e econômico do produto ou serviço que adquire. Nas palavras da ilustre jurista Cláudia Marques⁶:

Destinatário final seria aquele destinatário fático e econômico do bem ou serviço, seja ele pessoa jurídica ou física. Logo, segundo essa interpretação teleológica, não basta ser destinatário fático do produto, retirá-lo da cadeia de produção, levá-lo para o escritório ou residência – é necessário ser destinatário

³ MAURMANN XIMENES, Julia; RICKEN LOPES DE BARROS, Janete. **O Marco Teórico – Articulando as Categorias Teóricas em Uma Pesquisa Jurídica**, p. 4.

Disponível em: [http://publicadireito.com.br/artigos/?cod=a9eb2f1f1004fced#:~:text=Em%20uma%20pesquisa%20cient%C3%A9fica%20o,as%20categorias%20te%C3%B3ricas%20\(operacionais\)](http://publicadireito.com.br/artigos/?cod=a9eb2f1f1004fced#:~:text=Em%20uma%20pesquisa%20cient%C3%A9fica%20o,as%20categorias%20te%C3%B3ricas%20(operacionais).). Acesso em 12 maio. 2021.

⁴ GOMES, Orlando. **Contratos**. 26ª ed. Atualizada por Antônio Junqueira de Azevedo e Francisco Paulo de Crescenzo Marino. Rio de Janeiro: Forense, 2008, p. 123.

⁵ MARINO, Francisco Paulo De Crescenzo; JUNQUEIRA DE AZEVEDO, Antonio. **Contratos coligados no direito brasileiro**. Universidade de São Paulo, São Paulo, 2007, p. 119.

⁶ MARQUES, Claudia Lima; BENJAMIN, Antonio Herman V.; BESSA, Leonardo Rosco. **Manual de Direito do Consumidor**. 3. ed. São Paulo: RT, 2010, p. 87.

econômico do bem, não adquiri-lo para revenda, não adquiri-lo para uso profissional, pois o bem seria novamente um instrumento de produção, cujo preço será incluído no preço final do profissional para adquiri-lo. Nesse caso, não haveria exigida ‘destinação final’ do produto ou do serviço, ou, como afirma o STJ, haveria consumo intermediário, ainda dentro das cadeias de produção e de distribuição.

O pensar de José Geraldo Brito Filomeno⁷, um dos autores do anteprojeto do Código do Consumidor:

É mister que se diga, entretanto, que o Código Brasileiro de Defesa do Consumidor não é uma panaceia para todos os males que o afligem, e não é por ele ter sido criado que deixaram de existir outras normas relativas às relações de consumo, e existentes nos Códigos Civil, Comercial, Penal etc., bem como na legislação esparsa, a menos que com ele sejam incompatíveis.

Estes são, portanto, os marcos teóricos a serem adotados pelo presente trabalho.

1.4.METODOLOGIA

A metodologia do presente trabalho consiste em extensa revisão bibliográfica e jurisprudencial no que toca os aspectos contratuais e de responsabilidade civil que serão abordados adiante.

Trata-se de pesquisa científica em sede de Trabalho de Conclusão de Curso. Destarte, primeiro fora realizada extensa pesquisa doutrinária relativa ao problema de pesquisa, de sorte a serem encontrados os marcos teóricos supra.

Após isso, o trabalho em tela passou a ser realizado, sempre com base na melhor doutrina e jurisprudência dos Tribunais de primeira e segunda instância, além do Supremo Tribunal Federal.

Por fim, após perpassar por todos os temas necessários, pôde-se chegar à conclusão relativa ao problema de pesquisa, de significativa valia ao presente Trabalho de Conclusão de Curso.

⁷ PELLEGRINI GRINOVER Ada. et al. **Código Brasileiro de Defesa do Consumidor: comentado pelos autores do anteprojeto: direito material e processo coletivo**: colaboração Vicente Gomes de Oliveira Filho e João Ferreira Braga, Volume único – 12. ed. – Rio de Janeiro: Forense, 2019, p. 71.

2 DA ECONOMIA COMPARTILHADA NO MERCADO IMOBILIÁRIO

É de difícil definição o conceito de economia compartilhada, por vezes chamada de economia colaborativa, de pares, do compartilhamento, sob demanda ou, ainda, capitalismo de multidão.

A bem da verdade, em que pese o conceito retrocitado tenha sido introduzido em nosso vocabulário há não muito⁸, sob pena de uma miopia ou cegueira ao passado, é salutar que o ser humano, à sua maneira, sempre compartilhou bens com o fito de realizar e solidificar suas relações sociais.

Nesse sentido⁹:

Há uma grande ambiguidade e mesmo confusão acerca do termo ‘economia compartilhada’ entre os acadêmicos e o público em geral. Uma razão para isso é o errôneo entendimento sobre a economia compartilhada e sua brevidade. Participantes desta economia empregam um discurso de uma significativa sofisticação tecnologia, progresso e inovação. No entanto, este pensar é míope quando à classe, raça, além de ser o que os historiadores chamam de ‘presentista’ ou cego ao passado. Humanos sempre compartilharam. Compartilhar reproduz relações sociais e solidifica práticas culturais.

No presente trabalho, não obstante entendimentos contrários, como o esposado acima, adotar-se-á a denominação “economia compartilhada”, seja por ser a mais abrangente, seja por estar consolidada no vocabulário cotidiano¹⁰.

Os elementos da economia compartilhada são cirurgicamente definidos por Arun Sundararajan, conforme abaixo¹¹:

1. Amplamente voltado ao mercado: a economia compartilhada cria mercado que dão suporte às trocas de bens e ao surgimento de novos

⁸ Tal conceito teria sido utilizado pela primeira vez pelo professor da universidade de Harvard Laurence Lessing. Nesse sentido, ver: DE CÁSSIA DIAS, Iara. **A Economia Compartilhada por meio de Redes Sociais: Perfil dos Usuários da Página Loucas por Melissa** Disponível em: <https://even3.blob.core.windows.net/anais/89201.pdf>. Acesso em 21 out. 2020.

⁹ FRENKEN, K., Schor, J. **Putting the sharing economy into perspective. Environmental Innovation and Societal Transitions**. 2017. Tradução livre do autor. Disponível em: <http://linkinghub.elsevier.com/retrieve/pii/S2210422417300114>. Acesso em 21 out. 2020.

¹⁰ Pactuamos com o sentir de Alex Stephany, o qual respondeu à seguinte questão desta forma: “Por que estou utilizando a expressão “economia compartilhada” (*sharing economy*) repetidamente neste livro? Em partes, porque essa expressão se tornou dominante no discurso sobre este assunto. O gênio saiu da garrafa. Seria quase impossível remover essa expressão sem correr o risco de fraturar um movimento crescente de pessoas que não têm problema algum com ela, e que estão construindo algo que, na maior parte das vezes, como veremos a seguir, é positivo social e economicamente.” Ver **STEPHANY, Alex. The business of the sharing: Making it in the New Sharing Economy**. Londres: Palgrave Macmillan, 2015, p. 9.

¹¹ SUNDARARAJAN, Arun. **Economia compartilhada: o fim do emprego e a ascensão do capitalismo de multidão**. Senac, São Paulo, 2019, p. 70 e 71.

serviços, resultando em níveis potencialmente mais altos de atividade econômica.

2. Capital de alto impacto: a economia compartilhada abre novas oportunidades para que tudo seja utilizado em níveis mais próximos de sua plena capacidade, desde bens e habilidades até tempo e dinheiro.
3. Redes de multidão em vez de instituições ou hierarquias centralizadas: a oferta de capital e mão de obra surge da multidão descentralizada de indivíduos, em vez de agregados corporativos ou estatais. As trocas futuras podem ser mediadas por mercados distribuídos de multidão, em vez de terceiros centralizados.
4. Fronteiras pouco definidas entre o profissional e o pessoal: a oferta de mão de obra e a prestação de serviços frequentemente comercializa e mensura atividades *peer-to-peer* (entre indivíduos), como dar uma carona ou emprestar dinheiro a alguém, atividades que eram anteriormente consideradas pessoais.
5. Fronteiras pouco definidas entre emprego pleno e casual, entre relação de trabalho com ou sem dependência, entre trabalho e lazer: muitos dos empregos de tempo integral estão sendo substituídos por contratos de prestação de serviços com variação nos níveis de carga horária, granularidade, dependência econômica e empreendedorismo.

Em verdade, o capitalismo abraçou o compartilhamento de bens, antes por ele escanteado¹², em larga escala, de sorte a nascer para o mercado imobiliário – um dos mais engessados e tradicionais – a possibilidade de um novo modelo de aproveitamento da posse e dos frutos civis dos imóveis.

Destarte, a economia compartilhada, aliada ao mercado imobiliário, fez nascer um novo sistema de uso da posse pelos locatários e obtenção dos frutos civis pelos locadores. Quanto à posse, esta tornou-se líquida, isto é, aproveitada em larga escala em curtos períodos de tempo – consoante itens 1 a 3 da definição supra de economia compartilhada –, e quanto aos frutos civis, estes ascenderam consideravelmente ante a ampla possibilidade de oferta via rede mundial de computadores.

É certo que a locação de imóveis é antigo instituto da humanidade, porém nunca antes fora vista a possibilidade de se abranger tamanha demanda locatícia como hodiernamente, sobretudo no que tange à locação por temporada, antes apenas utilizada sazonal e especificamente em locais como o campo e a praia.

¹² BENKLER, Yochai. **Sharing Nicely: On Shareable Goods and the Emergence of Sharing as a Modality of Economics Production**. Em *Yale Law Journal*, v. 114, 2004, p. 278.

Com efeito, a ociosidade do bem imóvel passou a ser relativizada – para não dizer eliminada, em alguns casos – por meio da economia compartilhada, eis que se conecta bens ociosos a pessoas que queiram usufruí-los¹³. Desta feita, passa-se à análise das startups deste ramo em solo tupiniquim.

2.1. DAS STARTUPS QUE ADMINISTRAM IMÓVEIS PARA LOCAÇÃO POR TEMPORADA REALIZADA JUNTAMENTE COM LIMPEZA DO IMÓVEL E LAVAGEM DO ENXOVAL NO BRASIL

Inócuo seria o presente trabalho caso não houvesse aplicabilidade fática imediata ou superveniente. Assim, mister ressaltar, ainda que brevemente, as principais startups¹⁴ que administram imóveis para locação por temporada realizada juntamente com limpeza do imóvel e lavagem do enxoval no Brasil, eis que sua responsabilidade civil para com o locador e locatário é o objeto do estudo ora analisado.

Começamos pela startup Housi, *spin-off*¹⁵ da Incorporadora e Construtora Vitacon. Alexandre Frankel, CEO de ambas empresas, uniu o útil ao agradável ao abarcar o ciclo de

¹³ Sobre os vultosos investimentos em startups da seara da economia compartilhada, com enfoque na ociosidade dos bens, James Surowiecki assentou que: “A enxurrada de dinheiro novo em todos esses novos negócios faz parecer que há uma minibolha crescendo. Porém, por trás de todo o *hype*, há uma ideia muito razoável: há muitos recursos ociosos na economia. Os bens ficam parados (um carro é utilizado em média apenas uma hora por dia), e os trabalhadores têm tempo e competência que ficam inutilizadas. Se você puder conectar as pessoas que têm bens com pessoas dispostas a pagar por sua locação, então as perdas serão reduzidas e o sistema será mais eficiente.” – marca minha. (SUROWIECKI, James. **Uber Alles**. Em New Yorker, 16-9-2013. Disponível em: <http://www.newyorker.com/magazine/2013/09/16/uber-alles-2>. Acesso em 21 de out. 2020.)

¹⁴ Segundo Eric Ries, “Uma startup é uma instituição humana projetada para criar novos produtos e serviços sob condições de extrema incerteza.” (RIES, Eric. **A Startup Enxuta: Como os empreendedores atuais utilizam inovação contínua para criar empresas extremamente bem-sucedidas**. São Paulo: Leya Editora, 2012. p. 24.)

¹⁵ Spin-off é o: “processo de criação de uma instituição a partir de outra já existente. Ele é utilizado para tornar uma organização mais enxuta, desvincilhando setores deficitários ou periféricos ao negócio principal, e pode também ser forma de exploração de novas oportunidades que são potenciais meios de lucro para empresa, que por algum motivo a estrutura original da empresa mãe não pode atender, ou satisfazer com total efetividade tal oportunidade” (FERRAZ, Davi P. **Spin-off Empresarial: Oportunidade que Impulsiona o Desenvolvimento**, p. 3. Disponível em: http://www.abepro.org.br/biblioteca/TN_STP_226_316_30578.pdf. Acesso em 21 out. 2020.)

incorporação, construção, venda e administração de *studios*¹⁶. A plataforma afirma que conta com cerca de 5000 imóveis em seu portfólio, com valor total estimado em R\$ 3 bi¹⁷.

Neste âmbito, a empresa mãe – Vitacon – incorpora e constrói *studios* e, quando da sua venda, oferece ao adquirente o serviço de administração de sua unidade imobiliária para locação por temporada em *online travel agencies* (OTAs) e plataforma própria, isto é, cuida da limpeza, lavagem do enxoval, atendimento ao locatário e até mesmo da manutenção do apartamento. Assim, toma a dor de cabeça do locador, que passa a receber o seu repasse mensalmente, deduzidas as taxas operacionais e comissão da startup.

Frankel visa implementar a moradia via assinatura. Para isso, oferece *studios* com excelentes áreas comuns – com piscinas, academia, lavanderia coletiva, dentre outros – em locais atraentes de grandes cidades, próximos a metrô, faculdades e escritórios.

Segundo Frankel¹⁸:

Hoje são 13 milhões de imóveis alugados no Brasil e as projeções indicam que vamos chegar a 20 milhões em 2030”, afirma o presidente da Housi, Alexandre Frankel, também presidente do Conselho de Administração da Vitacon. Segundo o executivo, a proposta da Housi pretende revolucionar a forma de morar, fazendo com que o sonho do acesso à casa própria, em vez da compra, vire realidade. ‘As pesquisas mostram que 82% dos novos entrantes no mercado imobiliário não querem mais comprar o apartamento’.

Pode-se citar, ainda, as startups: **a)** Nomah, inicialmente spin-off da incorporadora Setin e chamada Uotel, que fora comprada recentemente pela Loft e alterou seu nome após um aporte de R\$ 50.000.000¹⁹; **b)** Luggo, spin-off da construtora MRV; **c)** Bhomy, a qual não é atrelada

¹⁶ Studios, nas palavras de Mendonça, são “apartamentos, ou microapartamentos, geralmente caracterizados por apresentarem a opção de um dormitório (integrado ou não ao ambiente total), e por se localizarem em edifícios que oferecerem alguns tipos de serviços, como lavanderia, nas áreas de uso comum, a fim de otimizar os usos da habitação. São geralmente equipados com móveis flexíveis, não dispõem de grandes espaços para cozinha, procurando tornar a dinâmica do apartamento mais viável para pessoas que passam a maior parte do tempo trabalhando, por exemplo, e não desempenham todo o conjunto de atividades domésticas. Importante lembrar que, o fato de se procurar amenizar a falta de espaço, propondo equipamentos em espaços coletivos do edifício, como no caso das lavanderias, para suprir as necessidades de atividades de serviço, pode ser considerado como herança das propostas modernistas de habitações mínimas, onde havia a mesma proposta de lavanderia comum.” (MENDONÇA, Rafaela N. **Apartmentos mínimos contemporâneos: análises e reflexões para obtenção de sua qualidade**, p. 60. Disponível em: <https://seer.ufrgs.br/ambienteconstruido/article/view/58792> Acesso em 21 out. 2020.)

¹⁷ VALENTI, Graziella. **Redpoint eventures faz aporte de R\$ 50 mi na Housi, de Frankel**. Disponível em: https://www.ademi.org.br/article.php3?id_article=78366. Acesso em 21 de out. 2020.

¹⁸ GERAQUE, Eduardo. **Empresas apostam em novo conceito de aluguel comercial**. Disponível em: <https://economia.estadao.com.br/noticias/geral,empresas-apostam-em-novo-conceito-de-aluguel-residencial-70003472785>. Acesso em 21 out. 2020.

¹⁹ SAMBRANA, Carlos et al. **EXCLUSIVO: Loft compra a Uotel e entra no mercado de locação de imóveis**. Disponível em: <https://neofeed.com.br/blog/home/exclusivo-loft-compra-a-uotel-e-entra-no-mercado-de-locacao-de-imoveis> Acesso em 21 out. 2020.

a alguma construtora ou incorporadora e não possui plataforma de locação própria na rede mundial de computadores; e **d)** Casapp, também não atrelada a nenhuma construtora ou incorporadora, e possui plataforma própria de locação na rede mundial de computadores. Todas oferecem um serviço, em geral, semelhante ao da Housi.

Trata-se de um mercado em ascensão em solo pátrio, visto que estas startups sanam um “problema” citado no item 4 do conceito de economia compartilhada trazido à baila no tópico antecedente, qual seja a diminuta separação entre o profissional e o pessoal.

Dessarte, o modelo de negócio destas empresas visa tratar da dor do mercado relativa à pouca profissionalidade – e conseqüentemente qualidade – dos anfitriões, em sua maioria pessoas físicas, que disponibilizam seus imóveis para locação por temporada na rede mundial de computadores²⁰.

2.1.1. Da distinção de tais startups das administradoras tradicionais de imóveis

As administradoras tradicionais de imóveis residenciais, no bojo da locação por temporada, têm como precípua atividade a de encontrar um interessado na locação do imóvel a ela confiado para que seja efetuada a locação e possa cobrar a sua taxa de administração sobre o valor avençado sob a rubrica de prestação de serviços.

Tais administradoras não realizam uma atividade massivamente de locação e, muitas vezes, não são incumbidas da limpeza do imóvel e lavagem de seu enxoval, tampouco de atender os locatários incessantemente. Costumam disponibilizar os imóveis em sítio próprio na rede mundial de computadores ou sítios eletrônicos como o vivareal, mas não em OTAs ou plataforma própria similar, de sorte a não se aproveitarem de novas tecnologias.

As startups a que nos referimos, por sua vez, para além de aproximar as partes e cobrar a sua comissão sobre o valor da locação, visam locar massivamente o imóvel a elas confiado,

Ver também: ARIMATHEA, Bruna. **Startup de hospedagem, Uotel recebe aporte de R\$ 50 milhões e muda nome** Disponível em: <https://link.estadao.com.br/noticias/inovacao,startup-de-hospedagem-uotel-recebe-aporte-de-r-50-milhoes-e-muda-nome,70003652489>. Acesso em 08 abr.2021.

²⁰ Não por acaso o setor hoteleiro argumenta que a estadia realizada via *Online Travel Agencies* não tem qualidade como a de um hotel.

Ver: FOHB – Fórum de Operadores Hoteleiros do Brasil. **O fenômeno da sharing economy e a hotelaria**. ed. 1, outubro de 2016, p. 2. Disponível em: <http://fohb.com.br/wp-content/uploads/2017/01/White-Paper-O-fen%C3%B4meno-da-Sharing-Economy-e-a-Hotelaria-.pdf>. Acesso em 21 out. 2020.

e, para isso, prestam serviço de limpeza do imóvel, lavagem do enxoval, atendimento ininterruptamente ao locatário, manutenção, oferecem brindes aos locatários e disponibilizam o imóvel em diversas OTAs, além da plataforma própria semelhante, sem prejuízo de atividades outras.

Por derradeiro, assim como administradoras tradicionais de imóveis residenciais, as startups ora analisadas devem estar inscritas no Conselho Regional de Corretores de Imóveis de suas respectivas jurisdições, vez que intermedeiam efetivamente a locação de imóveis.

2.2. DAS ONLINE TRAVEL AGENCIES

Conforme exposto nos tópicos supra, é sabido que a economia compartilhada chegou para ficar. Para além do compartilhamento de carros, transporte, garagens, jardins, bicicletas, este novo modelo de aproveitamento de bens chegou ao mercado imobiliário, e assim o fez mormente por intermédio das *online travel agencies* (OTAs).

Ora, as startups citadas no subtópico supra utilizam justamente as OTAs como veículo digital que une a oferta à demanda, eis que estas plataformas têm longo alcance no que toca o marketing digital, visto que propagam os anúncios lá disponibilizados a uma imensidão de usuários – potenciais clientes.

2.2.1. Do conceito de online travel agency

Em tradução livre, *online travel agency* (OTA) significa agência de viagem online. É um termo deveras abrangente, que pode incluir inclusive agências de viagens aéreas. Para fins do presente trabalho, tratar-se-á das OTAs relativas à locação de imóveis residenciais por temporada, ainda que haja a possibilidade de contratar demais serviços na mesma plataforma, como carros e passeios.

As maiores vantagens de listar um imóvel para locação em uma OTA são²¹:

²¹ Cloudbeds. **O Grande Livro das Otas**, p. 11. Disponível em: www.cloudbeds.com/pt-br/ebooks/o-grande-livro-das-otas/ /. Acesso em 08 abr. 2021.

1. O ponto principal é que as agências de viagens online dão a capacidade de atingir um número muito maior de consumidores, frequentemente a uma fração do que custaria às propriedades alcançá-los por conta própria.
2. Agências de viagens online e canais de distribuição de nicho podem permitir que sua propriedade atraia tipos específicos de hóspedes ou deem acesso a novos mercados aos quais você atualmente não atinge, como por exemplos turistas internacionais.
3. OTAs também têm o potencial para criar o efeito de outdoor para as propriedades, o que significa que a visibilidade dada à propriedade em uma OTA pode realmente aumentar as reservas diretas. Quando os turistas descobrem propriedades em OTAs, muitos deles ainda fazem pesquisas extras sobre a propriedade usando os motores de busca, trazendo tráfego direto ao site e aumentando as reservas diretas. Um estudo de 2017 realizado na universidade Cornell estima que uma propriedade listada em uma OTA recebe entre 9 a 26% de reservas incrementais, sem contar com as reservas feitas dentro da OTA.

Nessa acepção, as OTAs são verdadeiros motores na rede mundial de computadores que realizam o elo entre a oferta e a demanda quanto à locação por temporada de imóveis residenciais, como Airbnb, Booking, Expedia, TripAdvisor, dentre outras dezenas.

2.2.2. Da celeuma acerca da natureza jurídica das *online travel agencies*

É de relevância a análise da natureza jurídica das OTAs, vez que pode influenciar significativamente na responsabilidade civil de tais plataformas para com o locador, locatário e startups, bem como a sua sujeição ou não às normas concernentes à intermediação imobiliária no Brasil.

As inovações tecnológicas trouxeram figuras que não se amoldam perfeitamente às tipificações legais de outrora e, destarte, surge a indagação de sua natureza jurídica, indagação essa que tem por finalidade localizar a base normativa e sistemática de tais figuras, leia-se suas obrigações, deveres, ônus e privilégios.

Neste mister, vê-se que a perquirição da natureza jurídica de uma figura está atrelada à dúvida, eis que não seria necessária caso houvesse clareza legal. Desta feita, a determinação da natureza jurídica é realizada por intermédio de uma decisão fundamentada por meio de um raciocínio jurídico-lógico²².

²² Nesse sentido caminha o brilhante artigo de Gerson Astolfi: “a determinação da natureza jurídica não é uma mera descrição de algo posto no meio de um sistema a ser conhecido pelos operadores do direito, mas **uma decisão**

Neste esboço, é valiosa a contribuição do Ilustre jurista Luiz Antônio Scavone Júnior, que perpassa pela questão com base em precedentes judiciais que abordam direta ou indiretamente o tema no que tange, *in casu*, à OTA Airbnb.

O jurista sintetiza o alegado pela OTA em sua defesa em lides judiciais da seguinte forma²³:

i) a atividade principal é o desenvolvimento de ações voltada para a área de marketing; ii) a plataforma Airbnb consiste em um espaço disponibilizado por meio de um sítio eletrônico na internet apenas para “conectar” pessoas; iii) que tratativas são realizadas diretamente e exclusivamente pelos “hóspedes” e pelos “anfitriões” sem qualquer interferência do Airbnb nos negócios celebrados; iv) que não é proprietária dos imóveis anunciados; v) a sua atividade comercial é similar aos classificados de imóveis.

Assim, extrai-se dos itens supracitados que a OTA Airbnb afirma que apenas é responsável por disponibilizar um *marketplace* voltado à conexão de pessoas, as quais realizam a tratativa entre si sem qualquer ingerência da plataforma, que não é proprietária de nenhum imóvel ali anunciado, como ocorre nos classificados de imóveis.

Para esta síntese, Scavone Júnior utilizou como base os autos dos processos nº 5016668-76.2017.4.03.6100, perante a 5ª Vara Cível Federal de São Paulo, e 0809588-64.2017.4.05.8200, perante a 1ª Vara Federal de João Pessoa, Seção Judiciária da Paraíba-PB, ambos com deferimento do pleito declaratório de nulidade do auto de infração relativo a multas aplicadas à OTA pelo Conselho Regional de Corretores de Imóveis (CRECI) de suas respectivas circunscrições em razão da não inscrição da plataforma no órgão competente.

O pretor do primeiro processo sob comento fundamentou a anulação do auto de infração ao confirmar a decisão da tutela de urgência *in limine litis* abaixo:

(...) A corretagem, dita o Código Civil, trata-se de um contrato de prestação de serviço autônomo, exercido por profissional devidamente registrado e

a respeito do contorno normativo de um conceito, quer dizer, a formulação de um juízo normativo. Isso é feito por toda pessoa participante de uma comunidade regulada que se pergunte num caso concreto o que deve fazer, e, portanto, que normas seguir, esteja ela ou ele proferindo uma decisão em um processo administrativo ou judicial, ocupando uma propriedade com fins de moradia, declarando um reconhecimento de paternidade socioafetiva, ou buscando ter de volta metade de seu salário, doado à igreja de que participa após o pastor profetizar que se não o fizesse perderia tudo que tinha.” – marcas minhas. (ASTOLFI VIVAN FILHO, Gerson Tadeu. “Natureza Jurídica”: Ela está no meio de nós? – Res Severa Verum Gaudium. Vol 3, n1, ISSN 2176-3755, 2017, p. 41. Disponível em: <https://seer.ufrgs.br/resseveraverumgaudium/article/view/64840>. Acesso em 23 out. 2020.)

²³ SCAVONE JUNIOR, Luiz Antonio. **Direito imobiliário: teoria e prática** – 15. ed – Rio de Janeiro: Forense, 2020, p. 1296.

independente, cujo objeto consiste na intermediação para a compra, venda, permuta ou locação de imóveis

Por sua vez, a Lei nº 6.530, de 12 de maio de 1978 regulamentou a profissão de Corretor de Imóveis, dispondo, em seu artigo 3º, competir ao corretor de imóveis exercer a intermediação na compra, venda, permuta e locação de imóveis, podendo, ainda, opinar quanto à comercialização imobiliária.

Questão se coloca refere-se à natureza jurídica da atividade desempenhada pela parte autora, de modo a enquadrá-la ou não no conceito de corretagem.

O contrato social (Id. 2779700) dispõe acerca do objeto social da parte autora: III - Da alteração do objeto social (...) (i) a prestação de serviços digitais de assessoria, consultoria, apoio operacional, pesquisa e análise de mercado; (ii) a prestação de serviços de marketing em geral e (iii) a prática de outras atividades necessárias e pertinentes para a realização de seu objeto social.

Assim, à primeira vista, tem-se que a atividade desempenhada pela autora consiste na disponibilização de plataforma digital que permite a interação entre usuários com interesses comuns, não atuando propriamente na intermediação da compra, venda, permuta ou locação de imóveis.

Trata-se do fornecimento de ambiente interativo para obtenção do resultado final pretendido pelas partes, sobre o qual a parte autora não interfere, na medida em que nada dispõe sobre valores, forma de contratação ou responsabilidades.

É dizer, o negócio é entabulado diretamente entre as partes, que se utilizam apenas do ambiente digital para busca das informações que necessitam, de onde se extrai não se enquadrar propriamente no conceito de corretagem descrito pela legislação.

Diante do exposto, DEFIRO A LIMINAR para reconhecer a suspensão da exigibilidade da multa bem como determinar a abstenção de instauração de novos processos administrativos ou lavratura de outros autos de infração em face da "AirBnB Brasil", até o trânsito em julgado de decisão de mérito da ação.

O magistrado do segundo processo em comento, o qual igualmente deferiu o pleito anulatório do Airbnb, fundamentou a decisão da seguinte forma:

Em que pese a descrição da atividade econômica 'corretagem de aluguel de imóveis' na inscrição da autora junto à Receita Federal, deve-se atentar para a atuação fática da empresa, que se consubstancia na mera disponibilização da plataforma digital de marketing e divulgação dos anúncios de acomodações por pessoas de todo o mundo. Por conseguinte, parece desarrazoada a tese de que a Airbnb deveria estar inscrita no Creci/PB para veicular anúncios digitais e auferir comissão com as contratações celebradas, pois o fornecimento do serviço de forma gratuita seria enriquecimento indevido dos anunciantes, além de que, assumindo a validade dessa exigência, haveria de se reconhecer, também, a obrigatoriedade da inscrição de todos os veículos de anúncios imobiliários, a exemplo dos jornais com classificados de imóveis e demais "sites" ou aplicativos criados com a mesma finalidade.

Prosegue Scavone²⁴, de outra monta, à tese do CRECI, a qual é no sentido de que o Airbnb realiza, de fato, a intermediação do negócio imobiliário de locação, penetrando a atividade privativa dos corretores de imóveis, consoante defesa do conselho extraída dos autos do processo nº 5016668-76.2017.4.03.6100 perante a 5ª Vara Cível Federal de São Paulo²⁵.

E assim alega, inclusive, com base no objeto social da sociedade, que seria “promover a intermediação de serviços de hospedagem de curto e longo prazo e promover a intermediação de serviços de hospedagem de curto e longo prazo em casas e apartamentos particulares” e no fato de a plataforma receber os valores dos locatários e repassar aos anfitriões após a dedução de sua comissão operacional²⁶.

A tese é calcada nos dispositivos infra, *in verbis*.

Lei Federal nº 6.530/78:

Art. 3º Compete ao Corretor de Imóveis exercer a intermediação na compra, venda, permuta e locação de imóveis, podendo, ainda, opinar quanto à comercialização imobiliária.

Parágrafo único. As atribuições constantes deste artigo poderão ser exercidas, também, por pessoa jurídica inscrita nos termos desta lei.

Decreto 81.871/78

Art. 2º Compete ao Corretor de Imóveis exercer a intermediação na compra, venda, permuta e locação de imóveis e opinar quanto à comercialização imobiliária.

Art. 3º As atribuições constantes do artigo anterior poderão, também, ser exercidas por pessoa jurídica, devidamente inscrita no Conselho Regional de Corretores de Imóveis da Jurisdição.

Parágrafo único. O atendimento ao público interessado na compra, venda, permuta ou locação de imóvel, cuja transação esteja sendo patrocinada por pessoa jurídica, somente poderá ser feito por Corretor

²⁴ Ibidem, p. 1297.

²⁵ “... as atividades desenvolvidas pela autora indubitavelmente invadem as atividades privativas dos corretores de imóveis nos exatos termos da lei de regência, à lume do parágrafo único do art. 3º, da Lei 6.530/78 c/c arts. 2º e 3º do Decreto 81.871/78. Inadequado seria se olvidar que a mencionada Lei Federal define não só a atuação do corretor de imóveis, mas sim disciplina o sistema de transação imobiliária no país (interpretação sistemática e teleológica), deixando claro, portanto, a necessidade da existência do corretor de imóveis no comércio de transações imobiliárias.”

²⁶ Conforme a plataforma explicita. Ver: Airbnb. **O que são as taxas de serviço do Airbnb?** Disponível em: <https://www.Airbnb.com.br/help/article/1857/what-are-Airbnb-service-fees/> Acesso em 24 de out. 2020.

de Imóveis inscrito no Conselho Regional da jurisdição.

Código Civil:

Art. 729 Os preceitos sobre corretagem constantes deste Código não excluem a aplicação de outras normas da legislação especial.

Ainda, Scavone traz um fato curioso. O Creci/SP, nos autos do processo nº 5016668-76.2017.4.03.6100, perante a 5ª Vara Cível Federal de São Paulo, cita o alegado pela defesa da OTA no processo número 1009888-93.2017.8.26.0320, perante a 4ª Vara Cível da Comarca de Limeira-SP²⁷, no qual o Airbnb, para se eximir da condenação à indenização, alegou que realiza:

(...) efetiva intervenção nos negócios havidos entre seus clientes, notadamente, para solucionar problemas nas locações por temporada que são negociadas em sua plataforma, extrapolando a previsão do objetivo social e invadindo as atividades privativas do profissional Corretor de Imóveis.

Acrescentemos, ainda, a alegação da mesma OTA – Airbnb – nos autos da apelação cível em que restou condenada de número 1101154-11.2018.8.26.0100²⁸, da Comarca de São Paulo, em que o autor alugou apartamento com dois quartos localizado na *9th Avenue*, área nobre de Nova Iorque, porém fora notificado que o anfitrião desistiu da locação dez dias antes da viagem.

A ré alegou – portanto admitiu intervir na relação entre o locador e locatário – que ofereceu duas alternativas ao autor: “ou manter o valor pago pela contratação, para utilizá-lo em outra hospedagem, com um acréscimo de USD 200; ou ter restituído aquele valor”.

Vê-se, nesse ínterim, que a OTA alega intervir na locação para sanar as eventuais inconveniências sofridas pelos locatários quando no polo passivo de ação indenizatória, e sustenta ser apenas um *marketplace* quando no polo passivo de ação que versa sobre a sua natureza jurídica.

²⁷ Nota-se que o Airbnb, tão logo cientificado do problema pela Anfitriã, prontamente contatou a Hóspede para prestar-lhe assistência (Doc. 04). Situações em que o Hóspede enfrenta uma questão negativa na viagem são excepcionais na comunidade Airbnb. A despeito disso, a plataforma prevê medidas de assistência e auxílio ao Hóspede (Doc. 02 – O que é a Política de Reembolso Airbnb), que vão desde o reembolso dos valores até o auxílio para a locação de novas acomodações, similares à originalmente reservada, na mesma área.

Para tanto, é necessário que o Hóspede entre em contato com o Airbnb dentro de 24 horas a contar do momento em que descobrir a existência de uma Questão Negativa na Viagem, comprovando a questão por meio de fotos, vídeos ou documentos.

²⁸ TJSP; Apelação Cível 1101154-11.2018.8.26.0100; Relator (a): Ricardo Pessoa de Mello Belli; Órgão Julgador: 19ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 09/09/2019; Data de Registro: 24/09/2019

2.2.3. Da natureza jurídica das *online travel agencies*

O autor do presente trabalho é pela corrente que não aloca as OTAs como plataformas que necessitam de inscrição no CRECI, pois os dispositivos das Leis e Decreto supracitados se restringem à atividade precípua de aproximar as partes até a consecução do negócio imobiliário, isto é, a *mens legis* visa abarcar a função *per si* de corretagem imobiliária.

É o que se extrai de Bortolezi, o qual define o corretor de imóveis como o profissional que²⁹:

(...) havendo satisfeito todas as exigências legais, se encontra apto a agenciar negócios para terceiros, intervindo na aproximação das partes interessadas em transações imobiliárias, procurando eliminar pontos divergentes e diminuindo a distância até a otimização do negócio, que é o seu fechamento.

Note-se que o Supremo Tribunal Federal interpreta as normas delimitadoras da atuação profissional de forma restritiva³⁰, como já se entendeu que os profissionais de nutrição têm atividades privativas que não afetam o exercício das atividades dos profissionais de medicina podendo-se até mesmo haver intersecções entre elas.

A plataforma é um *marketplace* de imóveis a serem locados que cobra honorários de prestação de serviço para auferir lucro, pois se assim não o fosse seria enriquecimento indevido dos anunciantes, conforme exposto no processo retrocitado que tramitou em João Pessoa.

A eventual intervenção das OTAs nos percalços advindos da relação locatícia do anfitrião e locatário advém não de uma função de corretor de imóveis, mas de um dever de diligência da plataforma para com os seus clientes, exigido em qualquer relação de prestação de serviço, afinal a disponibilização dos imóveis é onerosa e a plataforma visa evitar condenações judiciais de vieses indenizatórias.

Acrescente-se, ainda, que cada anfitrião tem em suas mãos o regramento de seu anúncio, que vai da possibilidade de fumar no ambiente até dar festas, levar crianças, animais

²⁹ BORTOLEZE. Adriane Gonçalves. **A evolução da profissão de corretor de imóveis no Brasil** - monografia do curso de gestão imobiliária. São José: Univali, 2004, p. 4.

³⁰ Vide: ADI 803, Relator (a): Min. GILMAR MENDES, Tribunal Pleno, julgado em 28/09/2017, PROCESSO ELETRÔNICO DJe-265 DIVULG 22-11-2017 PUBLIC 23-11-2017.

domésticos, horário de chegada e saída, dentre outros. Há, inclusive, possibilidade de as partes pactuarem contrato escrito de locação por temporada enviado pelo anfitrião ao hóspede³¹.

Feitas tais premissas, pode-se definir a natureza jurídica das OTAs como simples empresas prestadoras de serviços, por intermédio de plataformas na rede mundial de computadores, que servem como *marketplace* de imóveis a serem locados por temporada, sendo um verdadeiro motor altamente eficiente de busca de locação de imóveis.

³¹ Ver: Airbnb. **E se um anfitrião me pedir para assinar um contrato?** Disponível em: <https://www.airbnb.com.br/help/article/465/e-se-um-anfitri%C3%A3o-me-pedir-para-assinar-um-contrato>. Acesso em 24 out. 2020.

3 DA RESPONSABILIDADE CIVIL DE STARTUP QUE ADMINISTRA IMÓVEIS PARA LOCAÇÃO POR TEMPORADA REALIZADA JUNTAMENTE COM LIMPEZA DO IMÓVEL E LAVAGEM DO ENXOVAL PARA COM O LOCADOR

Tecidas as explicações dos tópicos supra acerca da economia compartilhada, OTAs e sua natureza jurídica, adentra-se, em bom momento, na primeira face do problema de pesquisa do presente trabalho. Afinal, qual a responsabilidade civil de startup que administra imóveis para locação por temporada realizada juntamente com limpeza do imóvel e lavagem do enxoval para com o locador? Ela é subjetiva ou objetiva?

3.1. INTROITO À RESPONSABILIDADE CIVIL CONTRATUAL

Ab initio, afirma-se que “a responsabilidade nada mais é que o dever de indenizar o dano. Decorre do descumprimento dos contratos ou das normas de direito positivo³²”. *In casu*, tratamos da responsabilidade civil advinda do liame obrigacional estabelecido entre a startup e o locador, leia-se responsabilidade contratual ou negocial, eis que pactuam contrato de administração de imóvel, que se encontra em plano diverso da responsabilidade extracontratual ou aquiliana³³.

Note, ainda, que em último grau, a responsabilidade civil, quer advenha de violação a normas de direito positivo, quer do descumprimento dos contratos, tem a sua progênie, ainda que mediata, na lei.

Ora, ainda que de imediato possa-se dizer que a responsabilidade civil contratual surja do descumprimento do avençado pelas partes, isto é, surja do contrato, a lei é a fonte mediata, fonte primeira que traz existência, validade e eficácia ao negócio jurídico, mormente quanto às

³² SCAVONE JÚNIOR, Luiz Antônio. **Obrigações: abordagem didática**. 5ª Ed: São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2011, p. 187.

³³ Conforme leciona Maria Helena Diniz, “a responsabilidade do infrator, havendo liame obrigacional oriundo de contrato ou de declaração unilateral de vontade, designar-se-á responsabilidade contratual; não havendo vínculo obrigacional, será denominada responsabilidade extracontratual ou aquiliana”.

DINIZ, Maria Helena. **Curso de direito civil brasileiro**. 2.º vol., 16. Ed. São Paulo: Saraiva, 2002, p. 358.

suas consequências, pois “a lei empresta validade à ocorrência de um fato humano (contrato, declaração unilateral de vontade e ato ilícito) capaz de determinar a criação da obrigação³⁴”.

A bem da verdade, a responsabilidade civil é una e, portanto, seja aquiliana ou contratual, se constitui da mesma estrutura ontológica e pressupostos³⁵. Note-se que a culpa também é uma só – princípio da unidade da culpa³⁶ – e apenas se difere quando invocada extracontratual ou contratualmente no tocante à sua exigência probatória³⁷.

Nessa esteira, no caso da responsabilidade civil advinda do contrato de administração de imóvel avençado entre a startup e o locador, leia-se responsabilidade civil contratual, ao lesado não cabe o encargo probatório – como seria na responsabilidade civil extracontratual –, e sim à parte queixada de ter infringido o pacto.

Em consentâneo à lição de Caio Mário da Silva Pereira quanto à culpa no bojo de relação contratual³⁸:

Basta ao demandante trazer a prova da infração, para que se estabeleça o efeito, que é a responsabilidade do faltoso, uma vez que os demais extremos derivam do inadimplemento mesmo, pressupondo-se o dano e nexos causal, a não ser que o acusado prove a razão jurídica do seu fato, ou a escusativa da responsabilidade.

³⁴ SCAVONE JÚNIOR, Luiz Antônio. Obrigações: abordagem didática. 5ª Ed: São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2011, p. 42.

³⁵ Conforme Rosenthal, “na qualidade de eficácias obrigacionais decorrentes de danos, ambas as responsabilidades compartilham uma mesma estrutura, com incidência de regras a um ou outro aplicáveis. Realmente, no que concerne aos elementos fundamentais: ilícito, dano e nexos causal, as duas responsabilidades deles não prescindem. Esta é a razão pela qual - não obstante localizados no capítulo do inadimplemento das obrigações - os artigos 402 e 403 do Código Civil sirvam também ao estudo do dano patrimonial e do nexos causal na responsabilidade civil.” (ROSENVALD, Nelson et al. **Curso de direito civil: responsabilidade civil**. 4. ed. rev. e atual. Salvador: Ed. JusPodivm, 2017, p. 90)

³⁶ Caio Mário da Silva Pereira é adepto deste entendimento: “Operando a vontade ao arripio da norma de conduta, existe culpa. E é neste sentido que eu admito, como tantos outros, o princípio da unidade da culpa. Para a tese da unidade da responsabilidade, as diferenças técnicas entre as duas responsabilidades seriam apenas aparentes e sem importância.

Não têm razão os que procuram encontrar distinção ontológica entre culpa contratual e culpa aquiliana. Como se verá mais adiante, uma e outra apresentam pontos diferenciais no que diz respeito à matéria de prova e à extensão dos efeitos. São, porém, aspectos acidentais. O que sobreleva é a unicidade ontológica. Numa e noutra, há de estar presente a contravenção a uma norma, ou, como se exprime Pontes de Miranda: “A culpa é a mesma para infração contratual e para delitual”. (PEREIRA, Caio Mário da Silva et al. **Responsabilidade Civil** – 12. ed. rev., atual. e ampl. – Rio de Janeiro: Forense, 2018, p. 301.)

³⁷ É cirúrgica a contribuição de Caio Mário da Silva Pereira: “Culpa contratual e culpa extracontratual sujeitam o contraventor a responder civilmente pelos prejuízos causados. Embora se confundam ontologicamente (repto) e nos seus efeitos, a distinção subsiste no tocante às exigências probatórias. Na culpa extracontratual, incumbe ao queixoso demonstrar todos os elementos etiológicos da responsabilidade: o dano, a infração da norma e o nexos de causalidade entre um e outra. Na culpa contratual inverte-se o *onus probandi*, o que torna a posição do lesado mais vantajosa.” (Ibidem, p. 301 e 302.)

³⁸ Ibidem, p. 302.

Tal diferença, no entanto, não faz exsurgir a responsabilidade objetiva no âmbito do descumprimento de obrigação contratual, a qual continua a ser subjetiva, conforme salienta o Ilustre jurista Luiz Antônio Scavone Júnior³⁹:

A responsabilidade tradicional é subjetiva, de tal sorte que depende da prova da culpa do causador do dano e decorre, sob o prisma da responsabilidade aquiliana, do art. 186, do Código Civil, que exige dolo ou conduta negligente, imprudente ou imperita daquele que causa o dano.

O mesmo se aplica à responsabilidade contratual, em regra, tendo em vista o disposto nos arts. 393 e 396, do Código Civil, o primeiro eximindo o devedor de responder pelos prejuízos na medida da ocorrência do caso fortuito e, o segundo, exigindo fato ou omissão imputável ao devedor para que se configure a mora.

Dessarte, salvo exceções legais à responsabilidade subjetiva, é forçoso analisar-se a culpa da parte faltante, isto é, se há alguma excludente de culpa e se o fato ou omissão é imputável ao devedor. Havendo alguma escusa à culpa *lato sensu*, leia-se aquela com vontade de descumprir a obrigação ou mediante imprudência, negligência ou imperícia, o devedor não responde pelos prejuízos causados à outra parte⁴⁰.

Uma vez constatado o descumprimento contratual e presente a culpa, a lei traz consequências ao devedor inadimplente ou moroso ao pagamento de perdas e danos, conforme rezam os artigos 389, 395 e 404 do Código Civil, quais sejam: a) os prejuízos que causar, que podem ser substituídos pela cláusula penal (multa); b) os juros de mora; c) a correção monetária; e d) os honorários de advogado, se o caso.

Assim, tratando-se de inadimplemento absoluto ou de mora, a conclusão é a mesma. A diferença é que ao credor é dada a possibilidade de enjeitar a obrigação quando não lhe for mais útil, no caso do inadimplemento absoluto. E no caso da mora, se a obrigação ainda lhe for útil, poderá aceitar ao seu adimplemento, com as consequências legais supracitadas.

³⁹ SCAVONE JÚNIOR, Luiz Antônio. **Do descumprimento das obrigações. Consequências à luz do princípio da restituição integral: interpretação sistemática e teleológica**. 2007, p. 18.

⁴⁰ Conforme leciona Scavone Júnior: “Assim, como regra, se o ato foi propositivo, ou seja, se o agente causou deliberadamente o prejuízo, configura-se o dolo. Nesse sentido a lição de Espínola, para quem, a culpa “na sua acepção mais ampla, abrange toda e qualquer violação imputável de um dever jurídico, provenha de um fato intencional ou de uma certa falta de diligência”.

Isso significa que, na responsabilidade subjetiva, as consequências jurídicas patrimoniais da inexecução das obrigações não se manifestam se não houver culpa em sentido amplo, que abarca a vontade de não cumprir a obrigação, e, também, uma omissão ou uma conduta que podem traduzir negligência, imprudência ou imperícia – “fato imputável ao devedor” (Ibidem, p. 34)

Nesse diapasão, conclui-se que a startup celebra contrato de administração de imóveis com o locador e, em havendo mora ou inadimplemento absoluto, recai nas consequências supracitadas, sendo necessário, para isso, a presença da culpa *lato sensu*.

O contrato de administração de imóveis é, destarte, o veículo legal que dá vida ao liame obrigacional entre a startup e o locador. Este contrato é atípico e misto, conforme será esposado no subtópico a seguir.

Daí exsurge a importância do presente problema de pesquisa. Afinal, a responsabilidade civil da startup em comento prescinde ou não de culpa?

3.2. DO CONTRATO DE ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS

A lei é a fonte mediata das obrigações pactuadas mediante contrato, e, ressalte-se que o contrato, de forma imediata, dá vida à obrigação avençada entre as partes e com ela não se confunde. Nesse sentido, Pothier, grande estudioso inglês do direito das obrigações, assentou que o contrato causa a obrigação, e se a causa, pode-se dizer que a obrigação é um efeito do contrato⁴¹.

Pontue-se como curioso o fato de o contrato de administração de imóveis, mormente no âmbito das administradoras de imóvel tradicionais, ser minimamente perfilhado pela doutrina. É, em verdade, um contrato de grande relevância na seara imobiliária pátria, vide a excessiva quantidade de administradoras de imóveis em solo tupiniquim, praticamente uma a cada esquina de uma cidade grande.

Nesse sentido, a douda jurista Maria Helena Diniz se sobressai, vez que define o contrato de administração de imóveis como⁴²:

Ter-se-á contrato de administração imobiliária se um dos contratantes, mediante mandato ou autorização, conferir ao outro a gestão de imóveis ou direção de negócios relativos a seus interesses imobiliários, comprometendo-se a pagar uma taxa pelos serviços prestados. O administrador deverá, então, praticar atos compreendidos nos negócios imobiliários, em razão de autorização ou mandato para esse fim outorgado pelo titular dos imóveis a serem administrados.

⁴¹ POTHIER, R. J. (Mr.). **Tratado das Obrigações Pessoais e Recíprocas**. Trad. Correa Telles. Rio de Janeiro: Garnier, 1906, tomo I, p. 76-78, n. 113.

⁴² DINIZ, Maria Helena. **Tratado teórico e prático dos contratos**. V.3., 4ª ed. São Paulo: Saraiva, 2002, p. 501.

Terá, portanto, a tarefa de gerir interesses incidentes sobre bens imóveis pertencentes a outrem, por estar autorizado para isso ou por ser mandatário. A atividade econômica designada administração imobiliária, em regra, tem sido exercida por firmas ou escritórios imobiliários, corretores ou advogados, que além da gestão de imóveis alheios, exercem intermediação na compra e venda de imóveis.

O conceito supra bem define o contrato de administração de imóveis. Nota-se para o fim deste trabalho, todavia, a relevância de analisá-lo pormenorizadamente – conforme os seguintes subtópicos – para, assim, traçarmos os meandros da responsabilidade civil da startup ora abordada para com o locador.

3.2.1. Da atipicidade contratual

Este contrato é atípico, eis que a lei não trata de suas especificidades, porém, curioso é o fato de ser constituído por contratos típicos, como se verá adiante. Assim, é um todo atípico formado por frações de tipicidade. Ora, a autonomia privada é livre para pactuar novas modalidades contratuais, respeitada a função social do contrato. Não por outra razão Pontes de Miranda afirmou que “a vida é mais rica do que a tipificação jurídica”⁴³.

Assente-se que o fato de o contrato ser atípico constituído por diversos contratos típicos não abstrai a incidência das normas destes. Em outras palavras, a obrigação que for atinente a um contrato típico, ainda que inserta em um contrato atípico, deve sofrer a incidência das normas que cuidam daquele contrato⁴⁴, com os contornos trazidos neste trabalho mais à frente quanto à sua interpretação.

⁴³ PONTES DE MIRANDA, Francisco Cavalcanti. **Tratado de Direito Privado**. Parte Geral, tomo III, Atualizado por Wilson Rodrigues Alves, 1ª ed., Campinas: Bookseller, 2000, p. 210.

⁴⁴ Assim entende Carlos Nelson Konder: “(...) a figura do contrato misto, como meio-termo entre a tipicidade e atipicidade, se justifica como uma forma de reconhecer a incidência de normas típicas a um contrato não típico mesmo sob a perspectiva subjuntiva. Uma vez que no contrato se identificava não a falta de elementos típicos, mas a diversidade deles, já que o problema não era a ausência, mas a pluralidade de tipos potencialmente subsumidores do contrato, não se justificaria bani-lo também para o árido terreno da atipicidade. Nestes casos, mesmo sem o encaixe adequado, havia normas típicas a regulá-lo. (...) De fato, a doutrina atual dedicada ao tema reconhece que os contratos mistos não são uma categoria independente da ampla categoria dos contratos atípicos.” KONDER, Carlos Nelson. Qualificação e Coligação Contratual. Revista Forense, volume 406, novembro-dezembro de 2009, Rio de Janeiro, p. 72-73. Disponível em: https://www.researchgate.net/publication/306349291_Qualificacao_e_coligacao_contratual. Acesso em 02 nov. 2020.

3.2.2. Do contrato misto

Em se tratando de um contrato atípico como um todo constituído de frações de contratos típicos, afirma-se que é misto. O que evidencia a sua unidade contratual é o fato de os elementos de diversos tipos contratuais serem entrelaçados à mesma causa⁴⁵. É verdade que a lei, mormente o Código Civil Brasileiro, não trata do conceito de contratos mistos, complexos ou coligados. Assim, cabe tecermos algumas considerações antes de avançarmos.

Como abordado no subtópico supra, o contrato misto é, em regra, atípico. Não o será na hipótese de a própria lei prescrever tipicidade a este emaranhado de contratos, como é o caso da empreitada mista e o contrato de transporte com prestação acessória de custódia.

3.2.2.1. Do contrato misto, complexo ou coligado

Já afirmamos que o contrato de administração de imóveis firmado entre a startup e o locador é misto, todavia, a fim de ter-se maior precisão técnica, faz-se necessário distinguir o contrato misto do complexo e coligado, com base na melhor doutrina⁴⁶, vez que, não raras vezes, a doutrina e a jurisprudência os utilizam como sinônimos, o que é um equívoco.

O contrato misto é constituído por outras figuras contratuais, seja cada figura disposta inteiramente ou somente quanto aos seus elementos contratuais, de sorte a ser complexo apenas quanto ao elemento objetivo, isto é, quanto às obrigações avençadas pelas partes, as quais advêm de demais tipos contratuais⁴⁷, como é o caso do contrato de administração de imóveis.

O contrato misto pode ser classificado em três classes: a) gêmeos; b) dúplices; ou c) *stricto sensu*⁴⁸.

⁴⁵ MARINO, Francisco Paulo De Crescenzo; JUNQUEIRA DE AZEVEDO, Antonio. **Contratos coligados no direito brasileiro**: Universidade de São Paulo, São Paulo, 2007, p. 112.

⁴⁶ *Ibidem* p. 99 a 140.

⁴⁷ Assim entendeu o Egrégio Superior Tribunal de Justiça: “de acordo com a melhor doutrina, o que caracteriza o contrato misto é a coexistência de obrigações pertinentes a tipos diferentes de contratos, enlaçados pelo caráter unitário da operação econômica, cujo o resultado elas asseguram”.

SUPERIOR TRIBUNAL FEDERAL, Resp nº 77.481, Primeira Turma, Relator Ministro Bilac Pinto, Revista Forense, volume 255, dezembro de 1976, p. 217.

⁴⁸ Orlando Gomes, baseado na doutrina de Enneccerus, assim entendeu, vide: GOMES, Orlando. **Contratos**. 26ª ed. Atualizada por Antônio Junqueira de Azevedo e Francisco Paulo de Crescenzo Marino. Rio de Janeiro: Forense, 2008, p. 123.

Os gêmeos e dúplices abarcam mais de uma prestação típica dos contratos dos quais se constitui o contrato misto. A diferença está na contraprestação.

Nos gêmeos, uma parte presta diversas prestações correspondente a apenas uma contraprestação da outra parte, como é o caso do contrato de administração de imóveis ora estudado, vez que a startup presta diversas prestações ao locador e recebe apenas uma contraprestação, a taxa de administração. Nos dúplices, diversas prestações correspondem a mais de uma contraprestação.

Os contratos mistos *stricto sensu*, por sua vez, são aqueles que contêm elemento que faz nascer contrato de outro tipo, como é o caso da doação mista, em que o preço de venda é significativamente abaixo do mercado, havendo um misto de doação com compra e venda. Gomes adverte que se trata de contrato simulado, não considerado por parte da doutrina como misto.

O contrato complexo, por sua parte, é mais abrangente que o misto e, de certa forma, o engloba⁴⁹. Isto porque a sua complexidade pode ser:

- a) subjetiva, em que há mais de uma pessoa em ao menos um dos polos, como no exemplo da solidariedade;
- b) volitiva, em que ao menos uma das partes realiza diversas manifestações de vontade, como no caso da doação com encargo; ou
- c) objetiva, em que ao menos uma das partes efetua diversas prestações ou as prestações correspondam a tipos contratuais distintos.

Ambos os contratos, mistos e complexos, são tidos como únicos, pois são vistos como um contrato só. Não se deve confundir contratos únicos e unitários – ou simples. Os únicos são vistos como um contrato só, ainda que haja complexidade subjetiva, volitiva ou objetiva. Os unitários também são vistos como um contrato só, mas sem qualquer complexidade e, por isso, também são chamados de contratos simples ou puros.

Os contratos coligados, por sua vez, e diferentemente dos mistos e complexos, são plúrimos, ou seja, não são únicos, vez que há mais que um contrato, coligado a outro⁵⁰. Ainda

⁴⁹ Ainda que o conceito do contrato complexo englobe o de contrato misto, mister sermos precisos e utilizarmos o termo “misto” neste trabalho.

⁵⁰ Nas palavras de Humberto Theodoro Júnior, a diferenciação entre um contrato misto e coligado é esta: “Misto é o contrato que resulta da combinação de elementos de mais de um contrato típico, formando uma nova espécie contratual não esquematizada na lei. Apresentam-se como uma *unidade*, ou seja, um só contrato, embora integrado por componente extraídos de diversas figuras negociais típicas. Na coligação, vários contratos distintos são aperfeiçoados, sem formarem uma unidade contratual, diversamente do que se passa com o contrato misto. Há, no

que sejam vistos como uma pluralidade contratual, há entre eles uma relação de dependência unilateral, quando um depende do outro e nada mais, ou recíproca, quando os contratos dependem de si de forma recíproca.

Exemplos de contratos coligados são os de incorporação imobiliária, o qual geralmente abarca os contratos de empreitada, subempreitada e financiamento, bem como os contratos de pacote turístico, que envolvem a hospedagem e o transporte.

Tecidas tais considerações e, distinguido o contrato misto do complexo e coligado, passa-se à análise da anatomia do contrato misto e, em tópico subsequente, à interpretação do contrato misto de administração de imóveis, que muito nos interessa.

3.2.2.2. Da anatomia contratual do contrato de administração de imóveis

Feitas as considerações em torno do contrato misto, cabe raciocinarmos acerca da anatomia do contrato de administração de imóveis avençado entre a startup ora analisada e o locador.

Para isso, em boa hora, elencaremos e analisaremos os contratos que constituem o contrato misto de administração de imóveis ora tratado para, então, alcançarmos uma interpretação adequada, mormente no tocante à responsabilidade civil da startup advinda deste contrato.

São eles: a) contrato de corretagem; b) contrato de mandato; e c) contrato de prestação de serviços⁵¹.

regime jurídico, uma grande semelhança entre as duas figuras de atipicidade, mormente quando o conjunto dos contratos coligados se caracterize pela intenção das partes de trata-los “como um todo.”(THEODORO JÚNIOR, Humberto. **Locação comercial coligada com promessa de venda e compra - desequilíbrio econômico do negócio - revisão contratual - princípio da boa-fé objetiva**. Revista Magister de Direito Empresarial, Concorrencial e do Consumidor, Porto Alegre, v. 05, n. 27, p. 73-97, jun./jul. 2009. p. 90.)

⁵¹ O Superior Tribunal de Justiça tem exegese similar. Entende que trata-se de: “(...) contrato de natureza jurídica complexa, em que convivem características de diversas modalidades contratuais típicas - mandato, corretagem, administração, locação - o contrato de administração de imóveis enseja uma (ao menos aparente) confusão exegética, aqui observada tanto na análise da abalizada doutrina acima transcrita quanto nas próprias razões recursais.” (STJ - REsp: 509304 PR 2003/0034681-0, Relator: Ministro RICARDO VILLAS BÓAS CUEVA, Data de Julgamento: 16/05/2013, T3 - TERCEIRA TURMA, Data de Publicação: DJe 23/05/2013)

3.2.2.2.1. Do contrato de corretagem

Quanto ao contrato de corretagem, Pontes de Miranda o define como aquele que traz a atividade de “intermediatriz entre pessoas que desejam contratar, ou praticar para outrem algum ato”⁵².

O Código Civil define este contrato em seu art. 722, *in verbis*:

Pelo contrato de corretagem, uma pessoa, não ligada a outra em virtude de mandato, de prestação de serviços ou por qualquer relação de dependência, obriga-se a obter para a segunda um ou mais negócios, conforme as instruções recebidas.

Interessante é o fato de o corretor, a princípio, não estar munido de mandato para representar os interesses do comitente, leia-se aquele com quem se obrigou a obter um ou mais negócios. Diante disso, é cristalina a necessidade de ter-se um contrato misto que englobe o mandato, no caso do contrato de administração de imóveis, vez que apenas a figura típica da corretagem seria insuficiente para a completa gestão do imóvel.

O art. 729 do mesmo códex prescreve que “os preceitos sobre corretagem constantes deste Código não excluem a aplicação de outras normas da legislação especial”. Nesse ínterim, ressalta-se a Lei nº 6.530/1978 e o Decreto nº 81.871/1978. A lei regulamenta a profissão do corretor de imóveis e disciplina o funcionamento de seus órgãos de fiscalização, e o decreto regulamente a lei.

Esclareça-se que se pode utilizar o conceito de contrato de corretagem trazido pelo Código Civil em diálogo ao disposto em legislação especial. O diálogo das fontes, neste caso, é bem-vindo.

No que toca à atribuição do corretor de imóveis, a lei traz a seguinte prescrição:

Art 3º: Compete ao Corretor de Imóveis exercer a intermediação na compra, venda, permuta e locação de imóveis, podendo, ainda, opinar quanto à comercialização imobiliária.

Parágrafo único. As atribuições constantes deste artigo poderão ser exercidas, também, por pessoa jurídica inscrita nos termos desta lei.

⁵² PONTES DE MIRANDA, Francisco Cavalcanti. **Tratado de Direito Privado**, 3ª ed., reimpressão, Editor Borsoi, Rio de Janeiro, 1973, vol. 43, p. 333.

O art. 2º do decreto supracitado traz redação semelhante, em que “compete ao Corretor de Imóveis exercer a intermediação na compra, venda, permuta e locação de imóveis e opinar quanto à comercialização imobiliária”.

Assim, vê-se que os dispositivos supra delimitam a atividade do corretor, e a aparta de searas que seriam livres a qualquer pessoa. Rizzardo assenta que “a maior parte dos negócios pode ser objeto de corretagem⁵³”, portanto uma parte, relacionada ao mercado imobiliário, está reservada àquele que preenche os requisitos contidos nos diplomas legais retrocitados⁵⁴.

Arnaldo Rizzardo elenca três requisitos para que esteja configurado o contrato de corretagem⁵⁵: a) cometimento a uma pessoa de conseguir interessado para certo negócio; b) aproximação, feita pelo corretor, entre o terceiro e o comitente; e c) conclusão do negócio entre o comitente e o terceiro, graças à atividade do corretor.

A startup ora analisada, de fato, se obrigará a conseguir interessados para realizarem o contrato de aluguel de temporada, de sorte a receber uma taxa pela conclusão do negócio realizado entre o comitente e o terceiro.

Em acréscimo, é de relevância a análise do contrato de mandato e prestação de serviços, visto que a startup não realizará mera corretagem, mas também locará imóveis em nome do locador – contrato de mandato – bem como prestará serviços, *v.g* manutenção e atendimento aos locatários em nome do locador – contrato de prestação de serviços.

3.2.2.2.2. *Do contrato de mandato*

O contrato de mandato, junto aos demais, integra o contrato misto de administração de imóveis, visto que a startup exercerá o seu mister em nome do locador e anunciará o seu imóvel em OTAs e plataforma própria a fim de locá-lo e administrá-lo, podendo realizar eventuais

⁵³ RIZZARDO, Arnaldo. **Contratos**. – 15. ed. – Rio de Janeiro: Forense, 2015, p. 900.

⁵⁴ Conforme prescreve o Decreto nº 81.871/1978: “Art. 1º O exercício da profissão de Corretor de Imóveis, em todo o território nacional somente será permitido:

I - ao possuidor do título de Técnico em Transações Imobiliárias, inscrito no Conselho Regional de Corretores de Imóveis da jurisdição; ou

II - ao Corretor de Imóveis inscrito nos termos da Lei nº 4.116, de 27 de agosto de 1962, desde que requeira a revalidação da sua inscrição.”

⁵⁵ RIZZARDO, Arnaldo. **Contratos**. – 15. ed. – Rio de Janeiro: Forense, 2015, p. 899.

manutenções, selecionar os locatários, solver problemas relacionados à conexão de internet, dentre outras atividades necessárias ao bom cumprimento do contrato.

O contrato de mandato está tipificado no art. 653 do Código Civil, *in verbis*:

Art. 653. Opera-se o mandato quando alguém recebe de outrem poderes para, em seu nome, praticar atos ou administrar interesses. A procuração é o instrumento do mandato.

Roberto de Ruggiero⁵⁶ bem sintetiza o contrato de mandato como aquele que visa: “encarregar outrem de praticar um ou mais atos por nossa conta e no nosso nome, de modo que todos os efeitos dos atos praticados se liguem diretamente à nossa pessoa como se nós próprios os tivéssemos praticado, é o que tecnicamente se chama conferir ou dar mandato”.

Conforme o dispositivo supra, a procuração é o instrumento do mandato, que estará disposto entre os demais contratos. Comumente se diz que a procuração é onde se derrama o café.

O mandato, para além das classificações costumeiras – bilateral, oneroso, consensual, dentre outras – é tido como preparatório, pois ele não se esgota em si mesmo. *In casu*, será de utilidade à consecução da atividade comercial da startup⁵⁷.

3.2.2.2.3. *Do contrato de prestação de serviços*

Por derradeiro, o contrato de prestação de serviços, por vezes chamado de locação de serviços, também integra o contrato misto ora analisado. Curioso ressaltar que este contrato por si só será complexo quanto ao seu objeto.

Em outras palavras, o contrato de prestação de serviços dispõe sobre diversos serviços prestados pela startup ao locador, como os de manutenção, atendimento aos locatários, limpeza do imóvel, lavagem do enxoval e todos os demais necessários à consecução da hígida

⁵⁶ Apud GONÇALVES, Carlos Roberto. **Contratos e atos unilaterais** - Coleção Direito civil brasileiro volume 3 – 17. ed. – São Paulo: Saraiva Educação, 2020, p. 398.

⁵⁷ Entende nesse sentido Carlos Roberto Gonçalves: “Realmente, o contrato não se esgota em si mesmo. O seu objeto é a prática de atos que poderão ser característicos de outro contrato típico (a procuração outorgada para a compra e venda de um imóvel, p. ex.) ou atípico.”
Ibidem, p. 401.

administração do imóvel para locá-lo por temporada via OTAs. É um contrato complexo que integra um contrato misto.

Assim como os demais contratos estudados, está tipificado no Código Civil, conforme prescreve o art. 593, o qual estatui que: “A prestação de serviço, que não estiver sujeita às leis trabalhistas ou a lei especial, rege-se pelas disposições deste Capítulo”.

Esclareça-se que quem presta o serviço não o faz em absoluta subordinação àquele que o contratou, isto é, o prestador de serviços está incumbido de prestá-lo da maneira que melhor lhe couber e consoante o seu *know-how*, conforme destaca o ilustre jurista Orlando Gomes⁵⁸:

Na realização do trabalho, a parte não está subordinada a critérios estabelecidos pela outra parte. O cirurgião, por exemplo, opera como lhe parece mais adequado, quando e onde reputa oportuna e apropriada a intervenção. Não é o paciente quem dita a orientação técnica a ser observada ou o momento em que deve ser feita.

O entender do jurista acima se aplica perfeitamente à startup, vez que deve se aproveitar de suas técnicas, bem como as do mercado, para proporcionar a melhor prestação de serviços possível ao locador e ao locatário. Pode, para isso, *v.g.*, selecionar as empresas terceirizadas que irá trabalhar conjuntamente, bem como precificar o valor da diária dos imóveis consoante sua análise de mercado. Isso, todavia, não implica dizer que a startup não atenderá aos interesses do locador.

3.2.3. Da interpretação do contrato misto de administração de imóveis

Após termos adentrados nos efetivos contratos abarcados pelo contrato de administração de imóveis avençado entre a startup ora estudada e o locador, cabe tecermos algumas considerações de suma relevância quanto à interpretação deste contrato misto.

Como visto, o contrato de administração de imóveis é misto, classificado como gêmeo, em contraste aos contratos complexos, que são mais abrangentes, e coligados, os quais são plúrimos.

⁵⁸ GOMES, Orlando. *Contratos*, 10ª ed., Rio de Janeiro, Forense, 1984, p. 325.

Pelo fato de os contratos supracitados não serem normatizados em lei, mormente o misto, surgem dúvidas acerca de sua interpretação, de sua disciplina jurídica. Orlando gomes nos auxilia quanto a esse mister⁵⁹.

O saudoso civilista apresenta três soluções para interpretar os contratos mistos: a) a da combinação; b) a da absorção; e c) a da aplicação analógica⁶⁰.

A solução da combinação preza pela decomposição dos contratos integrantes do contrato misto para, então, aplicar-se as regras incidentes a cada fração contratual. Recebe críticas por desconsiderar o contrato misto como uma unidade estrutural.

A da absorção, por seu turno, sustenta que nos contratos mistos há um elemento preponderante que traz à sua órbita os demais contratos ou elementos que o integram, sujeitando-os à sua disciplina legal. Assim como a solução da combinação, é criticada por supor que em todo contrato misto há um elemento preponderante que faz os demais gravitarem sobre ele. Os elementos devem estar em coordenação, e não em subordinação.

Por derradeiro, a solução da aplicação analógica, a mais adequada aos olhos de Gomes, consiste no processo analógico de interpretação, em que se busca o contrato típico que mais se adequa ao contrato misto, aplicando-se a este as normas daquele. Se esse exercício mental não for possível, invoca-se os princípios gerais do direito, como a boa-fé e função social contratual.

Curiosamente, apesar de entender ser a última solução esposada a mais adequada, a ela Gomes não poupa críticas, pois entende que muitas vezes pode trazer uma solução jurídica insuficiente. Nessa toada, propõe uma solução eclética pela qual possam ser aplicadas as três soluções supra a depender do caso.

Nesse espeque, conclui-se que a interpretação do contrato misto deve ser casuística. O saudoso Orlando Gomes, na doutrina citada, estava a explanar as soluções interpretativas a diversos contratos mistos. Passemos, então, à análise efetiva e casuística da interpretação do contrato de administração de imóveis pactuado entre a startup ora analisada e o locador.

⁵⁹ Saliente o civilista que: “O problema dos contratos mistos consiste fundamentalmente na determinação de sua disciplina jurídica. Não tendo regulamentação legal específica, é preciso saber que regras lhes são aplicáveis, além, naturalmente, dos princípios gerais do Direito Contratual.” (GOMES, Orlando. **Contratos**. 26ª ed. Atualizada por Antônio Junqueira de Azevedo e Francisco Paulo de Crescenzo Marino. Rio de Janeiro: Forense, 2008, p. 123.)

⁶⁰ *Ibidem*, p. 124.

3.2.3.1.1. *Da interpretação casuística do contrato misto de administração de imóveis*

Feitas as considerações acerca das soluções disponíveis à interpretação dos contratos mistos no subtópico supra, cabe a análise casuística acerca da melhor solução – ou teoria – que o direito tem em mãos no que toca o contrato misto de administração de imóveis.

Nesse ínterim, entendemos que a solução interpretativa que mais se adequa ao contrato de administração de imóveis é da absorção, sendo o contrato de mandato aquele que deve ser o centro de gravitação jurídica dos demais.

Ora, a intenção do locador ao confiar o seu imóvel à startup é justamente a de ser por ela representado e ter seus interesses resguardados, elementos esses nucleares do contrato de mandato. Não por outra razão já se decidiu que “a imobiliária age como mera mandatária da proprietária, que é a locadora e a pessoa com quem a locatária mantinha relação jurídica de direito material⁶¹.”

Os outros dois contratos, de corretagem e prestação de serviços são absorvidos pelo de mandato, pois servem como instrumento à consecução da representação realizada pela startup no que toca à locação por temporada em OTAs. Servem, destarte, como meios de realização do fim econômico do contrato misto.

Este fim econômico consiste na atividade de representação do locador por meio da startup, que usará de prestação de serviços e cobrará corretagem para que o seu imóvel seja bem cuidado e lhe traga renda passiva.

A startup é verdadeira *longa manus* do locador, acrescida a corretagem e prestação de serviços já tratadas. Não por outra razão uma das etimologias do vocábulo “administração” vem do latim *ad manus trahere*⁶², que tem significado similar a “mãos que guiam/puxam”⁶³.

3.2.3.1.2. *Das consequências interpretativas*

⁶¹ TJSP; Recurso Inominado Cível 0000090-10.2020.8.26.0001; Relator (a): Simone Candida Lucas Marcondes; Órgão Julgador: 1ª Turma Cível; Foro Regional I - Santana - 1ª Vara do Juizado Especial Cível; Data do Julgamento: 29/07/2020; Data de Registro: 29/07/2020.

⁶² DI PIETRO, Maria Sylvia Zanella. **Direito administrativo** – 32. ed. – Rio de Janeiro: Forense, 2019, p. 179.

⁶³ Vide tradução em: Mymemory. **Tradução da expressão *manus trahere***. Disponível em: <https://mymemory.translated.net/pt/Latim/Portugu%C3%AAs/ad-manus-trahere> Acesso em 07 nov. 2020.

As consequências interpretativas da adoção da teoria da absorção, a qual coloca o mandato no núcleo contratual em que gravitam os contratos de prestação de serviços e corretagem, são relativas ao inadimplemento contratual.

Como visto no subtópico 3.1 supra, faz-se um juízo fático para averiguar se o cumprimento da obrigação ainda é útil ao credor. Sendo útil, há o inadimplemento relativo – mora – e, não havendo mais utilidade, há o inadimplemento absoluto.

Nesse mister, o contrato de administração de imóveis deve ser analisado como uma unidade contratual que visa o mesmo fim econômico – a administração do imóvel para locação por temporada em OTAs –, e esta unidade gira em torno do contrato de mandato.

Assim, caso a startup incorra em inadimplemento contratual, deve-se analisar se a obrigação analisada ainda é útil para o credor, leia-se locador, no que toca à representação de seus interesses no mercado de locação por temporada via OTAs.

Caso haja utilidade, incorre a startup em inadimplemento relativo e, caso não haja, em absoluto. Neste cenário, mormente no primeiro caso, deve haver a manutenção contratual, de sorte a permanecer o liame contratual perante as partes.

A fim de melhor elucidação, suponhamos que a startup não realize a manutenção esperada no imóvel do locador. É certo que está em mora, visto que a efetuação da manutenção ainda será útil ao locador. Caso o contrato de prestação de serviços fosse nuclear, e não o de mandato, a startup incorreria em inadimplemento absoluto e o credor poderia enjeitar o serviço sem maiores complicações e, por conseguinte, resolver o contrato de administração de imóveis.

Em consentâneo ao princípio da conservação dos negócios jurídicos, havendo adimplemento substancial do contrato – relativo ao contrato de mandato – não há que se falar em resolução, conforme prescreve o Enunciado n. 361, aprovado na IV Jornada de Direito Civil, *in verbis*: “O adimplemento substancial decorre dos princípios gerais contratuais, de modo a fazer preponderar a função social do contrato e o princípio da boa-fé objetiva, balizando a aplicação do art. 475.”

Em suma, posto o contrato de mandato no centro do contrato misto de administração de imóveis, toda a sua interpretação terá como marco a representação do locador pela startup, sobretudo no tocante ao inadimplemento contratual e eventual responsabilidade civil.

3.2.4. Da aplicabilidade do Código do Consumidor à relação jurídica entre a startup e o locador

Conforme explanado no subtópico supra, a responsabilidade da startup para com o locador é subjetiva. Contudo, esse cenário leva um giro de cento e oitenta graus caso aplicável seja o Código do Consumidor à relação jurídica ora estudada.

Como é sabido, a responsabilidade civil advinda de relação consumerista é objetiva, com exceção aos profissionais liberais. É o que prescreve o art. 14 do *códex* supracitado, conforme abaixo:

Art. 14. O fornecedor de serviços responde, independentemente da existência de culpa, pela reparação dos danos causados aos consumidores por defeitos relativos à prestação dos serviços, bem como por informações insuficientes ou inadequadas sobre sua fruição e riscos.

Nessa toada, cabe-nos raciocinarmos se está presente a relação consumerista entre a startup e o locador. Caso contrário o contrato é inteiramente regido pelo código civil e Lei nº 6.530/1978 e Decreto nº 81.871/1978, consoante demonstrado nos subtópicos antecedentes.

Para isso, insta analisarmos se há a presença concomitante da figura do fornecedor e do consumidor, vez que, assim, estar-se-ia caracterizada a relação jurídica de consumo.

Consigne-se que a relação jurídica consiste em uma relação da vida social entre duas ou mais pessoas regulada pelo direito, trazendo-se consequências ou efeitos jurídicos. Em outros termos, é a relação prevista em lei que faz liame entre duas ou mais pessoas.

Nesse ínterim, Manuel Andrade define a relação jurídica com precisão⁶⁴:

Relação jurídica – *stricto sensu* – vem a ser unicamente a relação da vida social disciplinada pelo Direito, mediante a atribuição a uma pessoa (em sentido jurídico) de um direito subjectivo e a correspondente imposição a outra pessoa de um dever ou de uma sujeição.

Ora, se a norma do Código do Consumidor – mundo do dever-ser – prevê uma situação fática – mundo do ser – que abarca a caracterização dos sujeitos da relação jurídica, quais sejam fornecedor e consumidor, conclui-se que é imprescindível a constatação desses sujeitos para que desabroche a relação jurídica de consumo.

⁶⁴ ANDRADE, Manuel A. Domingues de. **Teoria geral da relação jurídica - sujeitos e objecto**. Vol 1. Coimbra: Livraria Almedina, 1997, p. 2.

Nessa ordem das ideias, a responsabilidade objetiva advinda da relação de consumo surge restritamente da conjunção da figura do fornecedor e consumidor.

Começemos pela mais manifesta, a de fornecedor.

A startup visa locar massivamente o imóvel a ela confiado, e, para isso, presta serviço de limpeza do imóvel, lavagem do enxoval, atendimento ininterruptamente ao locatário, manutenção, oferece brindes aos locatários e disponibiliza o imóvel em diversas OTAs, além da plataforma própria semelhante, sem prejuízo de atividades outras.

É cristalino que trata-se de fornecimento de um serviço, nos termos do art. 3º, *caput* e parágrafo segundo do Código do Consumidor, *in verbis*:

Art. 3º Fornecedor é toda pessoa física ou jurídica, pública ou privada, nacional ou estrangeira, bem como os entes despersonalizados, que desenvolvem atividade de produção, montagem, criação, construção, transformação, importação, exportação, distribuição ou comercialização de produtos ou prestação de serviços.

(...)

§ 2º Serviço é qualquer atividade fornecida no mercado de consumo, mediante remuneração, inclusive as de natureza bancária, financeira, de crédito e securitária, salvo as decorrentes das relações de caráter trabalhista.

Posto isso, partimos à análise da figura do consumidor.

O Código do Consumidor delimita o conceito de consumidor em seu artigo 2º como sendo “toda pessoa física ou jurídica que adquire ou utiliza produto ou serviço como destinatário final”.

Conforme leciona José Geraldo Brito Filomeno, um dos autores do anteprojeto do Código do Consumidor:

O conceito de consumidor adotado pelo Código foi exclusivamente de caráter econômico, ou seja, levando-se em consideração tão somente o personagem que no mercado de consumo adquire bens ou então contrata a prestação de serviços, como destinatário final, pressupondo-se que assim age com vistas ao atendimento de uma necessidade própria e não para o desenvolvimento de uma outra atividade negocial.

Assim, abstraiu-se de quaisquer significações filosóficas, sociológicas e psicológicas acerca do conceito de consumidor. Consumidor é, simplesmente, aquele que adquire bens ou contrata serviços como destinatário final com o fito de sanar uma necessidade própria. Caso contrate compra e venda ou serviço para desenvolver ou aprimorar uma outra atividade negocial, não há relação de consumo.

Pois bem, dito isso, o consumidor deve ser o destinatário não apenas fático, mas também econômico do produto ou serviço, conforme consta do art. 2º do Código do Consumidor. À vista disso, desenvolveram-se duas teorias distintas acerca da caracterização da relação de consumo.

A primeira delas, maximalista ou objetiva, como o nome bem enuncia, visa ampliar ao máximo o conceito de consumidor, conforme a ilustre jurista Cláudia Marques leciona⁶⁵:

Os maximalistas viam nas normas do CDC o novo regulamento do mercado de consumo brasileiro, e não normas orientadas para proteger somente o consumidor não profissional. O CDC seria um código geral sobre o consumo, um código para a sociedade de consumo, que institui normas e princípios para todos os agentes do mercado, os quais podem assumir os papéis ora de fornecedores, ora de consumidores. A definição do art. 2º deve ser interpretada o mais extensivamente possível, segundo esta corrente, para que as normas do CDC possam ser aplicadas a um número cada vez maior de relações de consumo.

Esta teoria, dantes adotada pelo Superior Tribunal de Justiça, desnaturaliza o Código do Consumidor como sendo um microsistema e, ainda, invade a seara tutelada pelo Código Civil, vez que qualquer mero consumo de produto ou serviço estaria abrangido pelo *códex* do consumo.

Flávio Tartuce realiza a mesma crítica⁶⁶:

Seguindo no estudo do tema, a rebater a visão maximalista, do ponto de vista organizacional e metodológico do sistema jurídico, o Código Civil de 2002 não pode perder total prestígio diante do CDC, como lei central do Direito Privado. (...) Não se pode esquecer, além disso, que muitos dos preceitos que constam da codificação civil privada estão em harmonia com as regras da Lei Consumerista.

Não por outra razão, o Tribunal da Cidadania deixou de fundamentar suas decisões com base na teoria maximalista, *data venia* aos que são a ela adeptos.

A segunda delas, chamada de finalista ou subjetiva, marco teórico do presente trabalho, é a que se coaduna ao artigo 2º do Código do Consumidor, a qual preceitua que o consumidor

⁶⁵ MARQUES, Cláudia Lima; BENJAMIN, Antonio Herman V.; BESSA, Leonardo Rosco. **Manual de Direito do Consumidor**. 3. ed. São Paulo: RT, 2010, p. 85.

⁶⁶ TARTUCE, Flávio et al. **Manual de direito do consumidor: direito material e processual** – 7. ed. rev., atual. e ampl. – Rio de Janeiro: Forense; São Paulo: MÉTODO, 2018, p. 99 a 100.

deve, necessariamente, ser destinatário fático e econômico do produto ou serviço que adquire. Novamente, nas palavras da ilustre jurista Cláudia Marques⁶⁷:

Destinatário final seria aquele destinatário fático e econômico do bem ou serviço, seja ele pessoa jurídica ou física. Logo, segundo essa interpretação teleológica, não basta ser destinatário fático do produto, retirá-lo da cadeia de produção, levá-lo para o escritório ou residência – é necessário ser destinatário econômico do bem, não adquiri-lo para revenda, não adquiri-lo para uso profissional, pois o bem seria novamente um instrumento de produção, cujo preço será incluído no preço final do profissional para adquiri-lo. Nesse caso, não haveria exigida ‘destinação final’ do produto ou do serviço, ou, como afirma o STJ, haveria consumo intermediário, ainda dentro das cadeias de produção e de distribuição.

Não por outra razão, esta é a atual teoria adotada pelo Superior Tribunal de Justiça. Por todos os julgados, vejamos parte da fundamentação do trazido abaixo⁶⁸: (marcas minhas)

Afinal, nos termos do voto-vista que proferi no CC nº 41.056/SP, ao tratar da teoria subjetiva, esclareci que, de acordo com tal entendimento: **‘Como o bem ou serviço serão empregados no desenvolvimento da atividade lucrativa, a circulação econômica não se encerra nas mãos da pessoa natural (profissional ou empresário) ou jurídica (sociedade simples ou empresário) que os utilize.** É de se notar, que para os defensores desta corrente, pouco importa se o bem ou serviço adquirido será revendido ao consumidor (diretamente ou por transformação, montagem ou beneficiamento) ou simplesmente agregado ao estabelecimento empresarial (por exemplo: maquinário adquirido para a fabricação de produtos, veículo utilizado na entrega de mercadorias, móveis e utensílios que irão compor [rectius, compor] o estabelecimento, programas de computador e máquinas utilizadas para controle de estoque ou gerenciamento): **a sua utilização direta ou indireta, na atividade econômica exercida, descaracteriza a destinação ou fruição final do bem, transformando-o em instrumento do ciclo produtivo de outros bens ou serviços**’. Levando-se em conta que a função precípua do STJ é pacificar o entendimento a respeito da interpretação da Lei Federal, e em que pese minha ressalva pessoal, é de se ter por superados os precedentes da 3ª Turma que aplicavam, em relações jurídicas semelhantes à presente, a disciplina protetiva do CDC, em face do atual entendimento restritivo que vigora quanto à necessidade de destinação final fática e econômica do produto ou serviço.”

Como visto neste precedente trazido à colação, a pessoa física ou jurídica que usufrua de serviço que será engajado em atividade lucrativa não integra relação de consumo com o seu fornecedor.

Ora, e não é justamente esse o caso do locador?

⁶⁷ MARQUES, Cláudia Lima; BENJAMIN, Antonio Herman V.; BESSA, Leonardo Rosco. **Manual de Direito do Consumidor**. 3. ed. São Paulo: RT, 2010, p. 87.

⁶⁸ STJ, CC nº 64.524 – MT (2006/0123705-0), Rel. Min. Nancy Andrighi, DJ de 9.10.2006.

O locador confia seu imóvel à startup para representá-lo quanto à gerência da locação por temporada via OTA e, por óbvio, obtenha frutos civis, os valores recebidos dos alugueres por temporada.

É certo que o faz com o fito de que a startup atue com *o know-how* e excelência que são devidos à espécie de locação. Contudo, como visto, o contrato basilar do contrato misto de administração de imóveis é o mandato, isto é, o locador é o fornecedor do serviço de locação por temporada e, sendo fornecedor, o serviço prestado pela startup é tido como consumo intermediário, apenas uma engrenagem na cadeia de produção da locação por temporada, nos termos do precedente trazido à baila.

Há aqueles que afirmam que tais administradoras avençam contrato de adesão com os locadores e, por isso, a relação haveria de ser de consumo. Não está correto. Consoante o Enunciado n. 171 do CJF/STJ, aprovado na III Jornada de Direito Civil, “o contrato de adesão, mencionado nos arts. 423 e 424 do novo Código Civil, não se confunde com o contrato de consumo”. Repise-se que a relação de consumo nasce com a conjunção do fornecedor e consumidor.

Em verdade, a própria jurista Cláudia Marques adotou esse pensar nas primeiras edições de sua doutrina “Contratos no Código de Defesa do Consumidor”, conforme abaixo⁶⁹ (marcas minhas):

Contratos imobiliários - Iniciaremos esta análise com os contratos imobiliários pois estes têm despertado uma certa controvérsia sobre a sua inclusão ou não no campo de aplicação do CDC. Começaremos analisando os contratos elaborados ou concluídos com as chamadas Imobiliárias, empresas administradoras e locadoras de imóveis.

Quanto ao contrato de administração de imóvel, o proprietário, que coloca o imóvel seu sob a administração da Imobiliária, não pode ser caracterizado como consumidor *stricto sensu*, pois **não é o destinatário final econômico**. O bem está sendo, na verdade, colocado para **render frutos civis**, aluguéis, **logo o proprietário, futuro locador, age como produtor, como fornecedor**. Da mesma maneira a sociedade imobiliária é fornecedora e o contrato entre eles está, em princípio, excluído do campo de aplicação do CDC.

Com pesar, a douta jurista adotou interpretação antônima nas edições posteriores de sua doutrina, interpretação essa que fora supedâneo para que a terceira turma Superior Tribunal de

⁶⁹ MARQUES, Cláudia Lima. **Contratos no Código de Defesa do Consumidor: o novo regime das Relações contratuais** - 3. ed. rev., atual, e ampl. - São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 1998. p. 117.

Justiça passasse a considerar a relação entre locador e administradora de imóveis como de consumo⁷⁰, tese a que não nos afiliamos, ementada abaixo:

RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE ADMINISTRAÇÃO IMOBILIÁRIA. PRESTAÇÃO DE SERVIÇO. DESTINAÇÃO FINAL ECONÔMICA. VULNERABILIDADE. RELAÇÃO DE CONSUMO. INCIDÊNCIA DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR.

1. O contrato de administração imobiliária possui natureza jurídica complexa, em que convivem características de diversas modalidades contratuais típicas - corretagem, agenciamento, administração, mandato -, não se confundindo com um contrato de locação, nem necessariamente dele dependendo.

2. No cenário caracterizado pela presença da administradora na atividade de locação imobiliária se sobressaem pelo menos duas relações jurídicas distintas: a de prestação de serviços, estabelecida entre o proprietário de um ou mais imóveis e essa administradora, e a de locação propriamente dita, em que a imobiliária atua como intermediária de um contrato de locação.

3. Na primeira, o dono do imóvel ocupa a posição de destinatário final econômico daquela serventia, vale dizer, aquele que contrata os serviços de uma administradora de imóvel remunera a expertise da contratada, o know how oferecido em benefício próprio, não se tratando propriamente de atividade que agrega valor econômico ao bem.

4. É relação autônoma que pode se operar com as mais diversas nuances e num espaço de tempo totalmente aleatório, sem que sequer se tenha como objetivo a locação daquela edificação.

5. A atividade da imobiliária, que é normalmente desenvolvida com o escopo de propiciar um outro negócio jurídico, uma nova contratação, envolvendo uma terceira pessoa física ou jurídica, pode também se resumir ao cumprimento de uma agenda de pagamentos (taxas, impostos e emolumentos) ou apenas à conservação do bem, à sua manutenção e até mesmo, em casos extremos, ao simples exercício da posse, presente uma eventual impossibilidade do próprio dono, tudo a evidenciar a sua destinação final econômica em relação ao contratante.

6. Recurso especial não provido.

(REsp 509.304/PR, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 16/05/2013, DJe 23/05/2013)

A quarta turma, por sua vez, por bem entende ser o contrato de administração de imóveis, substancialmente, um contrato de mandato – conforme afirmarmos no subtópico X – e, em vista disso, não há aplicabilidade do Código do Consumidor, e a responsabilidade da administradora sua responsabilidade é subjetiva, havendo de incidir somente quando não cumprir o seus deveres contratuais com a diligência esperada⁷¹, conforme abaixo:

⁷⁰ Vide REsp 509.304/PR – Rel. Min. Villas Bôas Cueva – j. 16.05.2013, publicado no seu Informativo n. 523.

⁷¹ Vide REsp 1103658/RN, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 04/04/2013, DJe 23/04/2013.

PROCESSO CIVIL. RESPONSABILIDADE CIVIL. LOCAÇÃO. LEGITIMIDADE PASSIVA AD CAUSAM DA ADMINISTRADORA DE IMÓVEIS. INOCORRÊNCIA DA PRESCRIÇÃO. FALHA NA PRESTAÇÃO DO SERVIÇO. APROVAÇÃO CADASTRAL DE LOCATÁRIO SEM CAPACIDADE ECONÔMICA. DÉBITOS RELATIVOS A ALUGUERES, COTAS CONDOMINIAIS E TRIBUTOS. OBRIGAÇÃO DE INDENIZAR. ART. 667 C/C 186 DO CC.

1. A administradora de imóveis figura como mandatária do proprietário do bem para, em nome deste, realizar e administrar a locação, nos termos do art. 653, do Código Civil, obrigando-se a indenizar o mandante por quaisquer prejuízos advindos de sua conduta culposa (art. 667 do mesmo diploma legal). Por outro lado, não cabe à imobiliária que agiu diligentemente a responsabilidade pelo pagamento de aluguéis, cotas condominiais ou tributos inadimplidos pelo locatário - ressalvadas as hipóteses de previsão contratual nesse sentido -, porquanto ausente sua culpa, elemento imprescindível em sede de responsabilidade civil subjetiva.

2. Ao revés, configura-se a responsabilidade da administradora de imóveis pelos prejuízos sofridos pelo locador quando ela não cumpre com os deveres oriundos da relação contratual.

(...)

5. Recurso especial a que se nega provimento.

(REsp 1103658/RN, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 04/04/2013, DJe 23/04/2013)

Assim, entende-se mais adequada a exegese que enxerga o contrato de administração de imóveis sob o prisma da prevalência do contrato de mandato – teoria da absorção – e que não seria cabível a aplicação do Código do Consumidor, vez que o locador não é considerado consumidor final à luz da teoria subjetiva de consumidor.

3.2.4.1. Das consequências da aplicabilidade do Código do Consumidor à relação jurídica entre a startup e o locador

Conforme visto, a aplicabilidade do Código do Consumidor à relação jurídica entre a startup e o locador dá luz à responsabilidade objetiva da startup e, como é de se esperar, muda-se a sistemática da exclusão, ou não incidência, de sua responsabilidade civil.

Por outro lado, não aplicando-se o *codex* supracitado à relação analisada, a responsabilidade civil é subjetiva e excluída – ou não incidente – na hipótese de ausência de culpa, vez que é elemento essencial da responsabilidade.

Conforme visto, a melhor exegese é a que entende não estar caracterizada relação de consumo entre a administradora e locador, no entanto, para fins didáticos e por honestidade intelectual, cabe analisarmos as consequências da existência ou não de tal relação jurídica.

Nessa esteira, a depender da aplicabilidade do Código do Consumidor, é imperioso explicar o fortuito interno e externo.

3.2.4.2. Do fortuito interno e externo

O caso fortuito se dá quando ocorre fato alheio à vontade das partes, como greve, roubo, furto e guerra, já a força maior decorre de acontecimentos naturais, como raios, inundações e terremotos.

O Código Civil estabelece esse pensar em seu artigo 393, caput e parágrafo único, a saber:

Art. 393. O devedor não responde pelos prejuízos resultantes de caso fortuito ou força maior, se expressamente não se houver por eles responsabilizado.

Parágrafo único. O caso fortuito ou de força maior verifica-se no fato necessário, cujos efeitos não era possível evitar ou impedir.

A doutrina e jurisprudência, a fim de sistematizar a responsabilidade civil em solo tupiniquim, adotaram a distinção do fortuito interno e externo. Carlos Roberto Gonçalves⁷², com base em Agostinho Alvim, é preciso na distinção dos institutos:

Modernamente se tem feito, com base na lição de AGOSTINHO ALVIM, a distinção entre ‘fortuito interno’ (ligado à pessoa, ou à coisa, ou à empresa do agente) e “fortuito externo” (força maior, ou Act of God dos ingleses).

(...)

Um raio que atinge subitamente uma condução, provocando a perda da direção e um acidente com danos, afasta a responsabilidade do motorista, pelo rompimento da relação de causalidade. Já o fortuito interno, em que a causa está ligada à pessoa (quando ocorre um mal súbito) ou à coisa (defeitos mecânicos), não afasta a responsabilidade do agente, ainda que o veículo esteja bem cuidado e conservado, porque previsível.

⁷² GONÇALVES, Carlos Roberto. Direito civil brasileiro, volume 4: responsabilidade – 12. ed. – São Paulo: Saraiva, 2017, p. 559.

Assim, no caso da startup, o fortuito interno é aquele ligado à sua incumbência, isto é, ao seu zelo para com a administração do imóvel. O fortuito externo, por sua vez, está umbilicalmente ligado a um acontecimento imprevisível e incontornável.

Em que pese haja entendimento contrário, pode-se afirmar que o fortuito interno afasta a culpa e, o externo, o nexo de causalidade – o elo entre o dano e o agente. Em vista disso, Scavone Júnior⁷³ atesta que:

Em suma, tratando-se de responsabilidade subjetiva, o caso fortuito é suficiente; todavia; se a responsabilidade for objetiva, apenas o motivo de força maior (fortuito externo) afasta a responsabilidade por romper o nexo de causalidade.

Assim, é salutar haver apenas uma conclusão lógica.

Havendo a incidência do Código do Consumidor à relação jurídica entre a startup e o locador, a responsabilidade civil fica afastada por intermédio da ocorrência de fortuito externo. De outra mão, não incidindo esse códex, há o afastamento da responsabilidade civil por meio do mero fortuito interno.

3.2.4.2.1. Do fortuito interno – quando não incide o Código do Consumidor

Como visto, o fortuito interno afasta a responsabilidade civil na hipótese de responsabilidade civil subjetiva, isto é, fundada na culpa.

Conforme demonstrado nos subtópico 3.2.3.1.1 e 3.2.3.1.2 supra, o contrato de administração de imóveis é misto e prevalece a figura do mandato, isto é, da representação do locador pela startup, que possui a responsabilidade fundada na culpa, assim como os demais contratos integrantes, de corretagem e de prestação de serviços.

Nesse espeque, a responsabilidade da startup está limitada à sua culpa contratual, sendo seu o ônus comprovar que atuou com zelo na administração do imóvel, conforme salientado no introito à responsabilidade civil contratual, subitem 3.1.

Entendemos que essa é a exegese adequada.

⁷³ SCAVONE JÚNIOR, Luiz Antônio. **Obrigações: abordagem didática**. 5ª Ed: São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 201, p. 278.

3.2.4.2.2. *Do fortuito externo – quando incide o Código do Consumidor*

Caso haja incidência do Código do Consumidor, conforme abordado, a responsabilidade civil é afastada pelo fortuito externo.

Assim, ainda que se possa entender ser incidente o Código do Consumidor à relação entre a startup e o proprietário – ou locador –, a responsabilidade objetiva não é ilimitada ou baseada na teoria do risco integral.

Ela é balizada no que se espera de uma administradora de imóveis. Se o dano sobrevier de algo que fora incontornável e imprevisível à startup, conforme visto, há a figura do fortuito externo, que rompe o nexo de causalidade e, portanto, o dever de indenizar.

Prescreve o §3º do art. 14 do Código de Defesa do Consumidor que “O fornecedor de serviços só não será responsabilizado quando provar: I – que, tendo prestado o serviço, o defeito inexiste; II – a culpa exclusiva do consumidor ou de terceiro.

Carlos Roberto Gonçalves⁷⁴ ressalta que:

A interpretação literal do aludido dispositivo pode conduzir a equivocado entendimento, no sentido da inaplicabilidade da excludente do caso fortuito ou força maior aos casos regidos pelo Código de Defesa do Consumidor. Na realidade, o dispositivo em questão cuida exclusivamente do fator culpa. O fato inevitável, porém, rompe o nexo de causalidade, especialmente quando não guarda nenhuma relação com a atividade do fornecedor, não se podendo, destarte, falar em defeito do produto ou do serviço.

Em pensamento análogo, pode-se citar os precedentes que tratam do fortuito externo do roubo em transporte de passageiros sem que tenha havido falha na prestação de serviços da transportadora. Por todos os julgados:

AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL.
TRANSPORTADORA. ROUBO. FORTUITO EXTERNO.

1. Segundo a jurisprudência do STJ, não responde a transportadora por roubo da carga a ser transportada. Fato de terceiro, fortuito externo ao contrato de transporte.
2. Hipótese em que o acórdão recorrido reconhece que a empresa transportadora mantinha segurança adequada em seu depósito, com muros

⁷⁴ GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito civil brasileiro, volume 4: responsabilidade** – 12. ed. – São Paulo: Saraiva, 2017, p. 267.

altos e monitoramento adequado via rádio e segurança, não tendo tido parcela de culpa alguma no roubo da mercadoria a ser transportada mediante assalto a mão armada cometido por grande número de homens, com moderno armamento e ameaça de morte aos funcionários da transportadora.

(AgRg no REsp 748.322/RS, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, DJe 18/12/2012)

Destarte, ainda que incida o Código do Consumidor à relação jurídica ora abordada, a startup não responde por um dano que adveio de fortuito externo.

Frise-se que a análise acerca da presença do fortuito interno ou externo é casuística, e não uma dedução simplista, conforme nota o relevante jurista Sérgio Cavaliere⁷⁵, “É preciso, destarte, apreciar caso por caso as condições em que o evento ocorreu, verificando se nessas condições o fato era imprevisível ou inevitável em função do que seria razoável exigir-se.”

Tecidas tais considerações, passa-se à análise casuística de hipóteses ensejadoras de responsabilidade civil da startup para com o locador.

3.3.DA RESPONSABILIDADE CIVIL SUBJETIVA OU OBJETIVA

Ab initio, como visto, o contrato de administração de imóveis firmado entre a startup e o locador é misto e três contratos típicos o compõem. O de mandato, corretagem e prestação de serviços.

Conforme dissertado no subtópico supra, deve-se interpretar este contrato por intermédio da teoria da absorção, sendo o contrato de mandato nuclear da relação jurídica, de sorte aos outros o gravitarem.

O contrato de mandato é típico e regido pelo Código Civil, como já fora abordado. É certo que o mandatário – startup – deve agir com diligência e zelar pelo imóvel a ele confiado como fosse seu, nos termos do artigo 667 do mesmo códex, *in verbis*:

Art. 667. O mandatário é obrigado a aplicar toda sua diligência habitual na execução do mandato, e a indenizar qualquer prejuízo causado por culpa sua ou daquele a quem substabelecer, sem autorização, poderes que devia exercer pessoalmente.

⁷⁵ CAVALIERI FILHO, Sérgio. **Programa de responsabilidade civil**. 10 ed. São Paulo: Atlas S.A, 2012, p. 72.

No entanto, isso não significa dizer que a responsabilidade do mandatário é objetiva. Como extrai-se do dispositivo supra, assim como opera-se, em rega, no Código Civil, esta é subjetiva e, portanto, a culpa *lato sensu* é requisito para a configuração da obrigação indenizatória.

Quanto aos outros dois contratos, de corretagem e prestação de serviços, igualmente a responsabilidade deles advinda é subjetiva.

No que toca o contrato de prestação de serviços, posto que é regido pelo Código Civil, responde o prestador apenas quando apresenta a figura da culpa *lato sensu*, eis que não há qualquer disposição legal em contrário.

Quanto ao contrato de corretagem, regido pelo Código Civil e pela Lei nº 6.530/1978 e Decreto nº 81.871/1978, verifica-se nos dispositivos infra, ainda que que não tratem expressamente da responsabilidade do corretor, a figura da responsabilidade subjetiva, *in verbis*:

Lei nº 6.530/1978

Art. 20. Ao Corretor de Imóveis e à pessoa jurídica inscritos nos órgãos de que trata a presente lei é vedado:

I - prejudicar, por dolo ou culpa, os interesses que lhe forem confiados

Decreto nº 81.871/1978

Art. 38. Constitui infração disciplinar da parte do Corretor de Imóveis:

(...)

II - prejudicar, por dolo ou culpa, os interesses que lhe forem confiados

Para além disso, conforme visto no item 3.2.4, não há relação jurídica de consumo entre a administradora e locador, visto que não há a figura do consumidor final, conforme a teoria finalista, em que pese haja entendimento diverso, de sorte a não incidir a regra do art. 14 do Código do Consumidor que estabelece como objetiva a responsabilidade do fornecedor.

Vê-se, então que a responsabilidade da startup para com o locador é subjetiva. Seja como for a interpretação que se dê ao contrato misto de administração de imóveis, não há conclusão diferente, eis que a modalidade de responsabilidade é a mesma para todos os contratos típicos que o compõem.

Tratar-se-á, em seguida, de algumas hipóteses ensejadoras de responsabilidade civil da startup para com o locador, como no caso da multa condominial, danos causados ao imóvel, bem como do roubo e furto.

3.3.1. Das possíveis hipóteses ensejadoras de responsabilidade civil da startup para com o locador

Seja como for a responsabilidade civil da startup para com o locador, subjetiva – tese a que nos afiliamos – ou objetiva, caso haja relação de consumo, é certo que diversas situações podem surgir deste vínculo jurídico.

3.3.1.1. Da multa infracional condominial ocasionada pelo locatário

A primeira situação a ser pensada é relativa à multa infracional condominial.

Ab initio, consigne-se que estamos a tratar da multa advinda de infração reiterada às normas da convenção, nos termos do art. 1.337 do Código Civil, e não de multa por inadimplemento da contribuição condominial.

Há entendimento de que o responsável pelo adimplemento do valor da multa condominial é o proprietário do imóvel, leia-se locador, na maioria das vezes. Isso porque, se o inadimplemento desta dívida condominial ocasiona a penhora do imóvel, natural que o sujeito passivo da obrigação seja o proprietário do bem.

No entanto, não parece ser essa a exegese mais adequada.

Nesse ínterim, seguimos o magistério de Arnaldo Rizzardo⁷⁶, o qual afirma que “se a conduta punível é de parte do ocupante ou possuidor, responderá subsidiariamente o condômino, por ter a titularidade do imóvel e também em face da *culpa in eligendo*”.

⁷⁶ RIZZARDO, Arnaldo. **Condomínio edilício e incorporação imobiliária** – 5. ed. rev., atual. e ampl. – Rio de Janeiro: Forense, 2017, p. 247.

Para além da subsidiariedade, a jurisprudência é remansosa no sentido da solidariedade entre o locatário e o proprietário:

CONDOMÍNIO. MULTA POR INFRAÇÃO PRATICADA PELO LOCATÁRIO. RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA DO TITULAR DO DOMÍNIO. - O proprietário do apartamento responde in *solidum* por fato imputável ao seu locatário, em face da obrigação de vigilância que deve ter o titular de domínio sobre os acontecimentos relacionados com o imóvel de sua propriedade. Recurso especial conhecido e provido. (Resp 254.520/PR, Rel. Ministro BARROS MONTEIRO, QUARTA TURMA, julgado em 17/20/2000, DJ 18/12/2000, p. 195)

Inclusive, este é um dos fortes argumentos pela não possibilidade da proibição da locação por temporada via aplicativos, conforme trecho da fundamentação do precedente abaixo:

Ademais, eventuais danos causados ao condomínio pelo locatário para temporada, claro que se devidamente comprovados, devem naturalmente ser cobrados, e não só do locatário, mas também do próprio locador (proprietário condômino), que responde inclusive por culpa in *eligendo* na escolha do locatário. E o mesmo se aplica a eventuais condutas inapropriadas do locatário para temporada, sujeitas à multa nos moldes do art. 1.337 do CCiv.

(TJ-SC - RI: 03006528920158240125 Itapema 0300652-89.2015.8.24.0125, Relator: Cláudio Barbosa Fontes Filho, Data de Julgamento: 18/09/2017, Sétima Turma de Recursos - Itajaí)

A startup, por sua vez, não deve responder pela multa infracional do locatário, desde que atue com diligência ante a possibilidade de sanar a infração. Se incidir em culpa *lato senso*, leia-se má prestação de serviços, deve ser responsabilizada pela multa. Por exemplo, caso o locatário peça informação à startup acerca da possibilidade de ingerir bebidas alcoólicas na piscina e a resposta seja afirmativa, em havendo multa em virtude desse fato, a startup deve responder por sua negligência às regras condominiais.

E esse raciocínio se aplica tanto na hipótese de ser a responsabilidade da startup subjetiva quanto objetiva.

Vide o trecho de precedente do Superior Tribunal de Justiça em que a Ministra Nancy Andrighi afastou a responsabilidade de administradora de imóveis quanto ao não recebimento dos valores da locação, ainda que seja aplicável o código do consumidor, ou seja, ainda que objetiva a responsabilidade civil (marcas minhas):

“(…) A falha na prestação do serviço de administração do imóvel, sem perquirir a culpa da administradora, enseja o dever de indenizar o locador de todos os prejuízos por este suportados, dentre os quais está incluído, logicamente, o valor correspondente ao aluguel que deixou de receber.

20. Impende ressaltar que, **tendo sido a gestão do imóvel devidamente realizada, não há falar em vício do serviço** e, por conseguinte, não há como atribuir à administradora a responsabilidade pelo prejuízo decorrente do não recebimento dos aluguéis, exceto se assim estipular o contrato (cláusula de aluguel garantido), **até porque, do contrário, estar-se-ia impondo a imobiliária a função de fiador do locatário.**”

(STJ - REsp: 1846331 DF 2019/0327081-7, Relator: Ministra NANCY ANDRIGHI, Data de Julgamento: 10/03/2020, T3 - TERCEIRA TURMA, Data de Publicação: DJe 13/03/2020)

Conclui-se que a responsabilidade da startup às multas advindas de infração às regras condominiais limita-se à má gestão do imóvel. Caso haja conforme o esperado, com diligência, não responde pelo adimplemento do valor desta infração, a qual cabe solidariamente ao locatário e proprietário do imóvel.

3.3.1.2. Dos danos causados ao imóvel do locador pelo locatário

A segunda situação a ser estudada é relativa aos danos causados ao imóvel do locador pelo locatário, afinal, pode-se dizer que o uso massificado do imóvel por meio da locação por temporada é facilitador da ocorrência de danos causados pelo locatário, que tem a posse direta do bem.

Primeiramente, no caso da locação de imóvel urbano, assim como ocorre com outros bens, há de se distinguir o desgaste natural do dano emergente. O primeiro é espécie de dano prolongado no tempo em advento do uso comedido da coisa sem haver um sujeito causador único, já o segundo é pautado pelo interesse imediato à reparação e é causado por um sujeito específico⁷⁷.

Claramente, não há quaisquer responsabilidades da startup em caso de desgaste natural, ocasião em que vigora absolutamente a máxima do latim *res perit domino*, vez que a coisa perece para o dono, o proprietário do imóvel. Isso não significa que a startup não possa realizar manutenções ou mesmo troca da coisa perecida pelo uso às custas do proprietário.

⁷⁷ Segundo Rosenvald: “Como a ação exige se estabeleça com segurança a equação processual, e determinação dos sujeitos ativo e passivo, da lide, é necessário estabelecer quem deve ser responsabilizado e quem tem direito a reclamar a indenização. A questão, embora não ventilada na maioria dos autores que tratam da responsabilidade civil, é relevante. Cumpre indicar com precisão o responsável, e caracterizar o credor das perdas e danos.” (ROSENVALD, Nelson et al. **Curso de direito civil: responsabilidade civil**. 4. ed. rev. e atual. Salvador: Ed. JusPodivm, 2017, p. 67.)

Quanto aos danos emergentes, entende-se, por intermédio do mesmo raciocínio aduzido no subtópico supra, que apenas há responsabilidade da startup no caso de má prestação de serviços, a não ser que haja estipulação contratual em sentido contrário.

Ora, se a startup fosse responsável por todo e qualquer dano causado ao imóvel do locador, confundir-se-ia com seguradora do imóvel e, por certo, não seria um ramo econômico interessante a se imiscuir.

Para elucidar, cite-se o exemplo de imóvel que pega fogo como consequência de uma criança ou adolescente ter acendido um isqueiro na cortina. Caso a startup tivesse deixado, por negligência, um isqueiro na cama do menor de idade, pode responder pela desídia danosa. Caso tenha atuado com diligência e o isqueiro tenha parado nas mãos do menor por um descuido dos pais, não deve responder pelo dano.

Assim, incida ou não o Código do Consumidor, a startup não responde pelo desgaste natural. No caso dano emergente não há que se falar em responsabilidade civil caso atue diligentemente e não haja má prestação de serviço, assim como explanado no subtópico supra acerca da multa por infração condominial.

O dano emergente que não advenha da má-prestação de serviços da startup, como o incêndio causado pelo menor de idade exemplificado acima, é nada mais que um fortuito externo, visto que impossível seria se precaver de todas as infinitas possibilidades de ocorrência de um dano emergente. Por isso há reponsabilidade quanto às situações que estão ao seu alcance.

3.3.1.3.Do roubo e furto

É possível que haja a ocorrência de roubo ou furto de bens situados no imóvel administrado pela startup. O roubo ou furto não é um dano na acepção técnica do termo, e sim um prejuízo, visto que a vítima não possui mais o que lhe fora subtraído.

Por certo, em regra, tratam-se de fortuitos externos, ou seja, afastam a responsabilidade civil haja incidência ou não do Código do Consumidor.

Ora, se não há parcela de culpa da administradora no evento criminoso, ainda que tenha sido praticado pelo locatário, não lhe cabe a responsabilidade civil pelo fato. Todavia, em caso

de má prestação de serviço por parte da startup, v.g por desídia, deve responder pelo prejuízo sofrido pela vítima, seja ela o locador ou locatário.

Caso o crime seja praticado por empresa terceirizada contratada para, por exemplo, limpeza ou manutenção, na forma do art. 932, III cumulado com art. 933, ambos do Código Civil, a startup deve responder civilmente, conforme abaixo, *in verbis*:

Art. 932. São também responsáveis pela reparação civil:

(...)

III - o empregador ou comitente, por seus empregados, serviçais e prepostos, no exercício do trabalho que lhes competir, ou em razão dele;

Art. 933. As pessoas indicadas nos incisos I a V do artigo antecedente, ainda que não haja culpa de sua parte, responderão pelos atos praticados pelos terceiros ali referidos.

Fecha-se, assim, a primeira parte deste trabalho, o qual cuidou dos contornos da responsabilidade da startup para com o locador, perfilhando-se os traços do contrato de administração de imóveis. Viu-se que tal responsabilidade é subjetiva.

4 DA RESPONSABILIDADE DA STARTUP QUE ADMINISTRA IMÓVEIS PARA LOCAÇÃO POR TEMPORADA REALIZADA JUNTAMENTE COM LIMPEZA DO IMÓVEL E LAVAGEM DO ENXOVAL PARA COM O LOCATÁRIO

Este tópico aborda a outra face da responsabilidade civil da startup. No primeiro, a estudamos quanto ao locador e vimos que ela é subjetiva. Neste, a estudaremos quanto ao locatário, isto é, quanto ao sujeito que loca pela rede mundial de computadores um imóvel administrado pela startup por intermédio de OTA ou mesmo pela plataforma própria da administradora. Veremos se se trata de responsabilidade subjetiva ou objetiva.

Passemos, então, ao estudo desta responsabilidade civil.

4.1.DO CONTRATO DE LOCAÇÃO POR TEMPORADA

Assim como o contrato de administração de imóveis firmada entre a startup e o locador fora analisado no tópico antecedente, no presente, faz-se necessário analisar-se o contrato de locação por temporada avençado entre o locatário e o locador.

4.1.1. Da coligação ou da complexidade contratual

4.1.1.1.Breve introdução

O contrato de locação por temporada de imóvel residencial urbano avençado entre a startup e o locatário por meio de OTAs destoa daquele ordinário das administradoras tradicionais de imóveis.

Dantes, o mercado imobiliário, em geral, estava amoldado a tratar do contrato “puro” de locação de imóvel residencial urbano, regido somente pela Lei do Inquilinato. Faz-se essa afirmação porque não havia a cumulação da locação com a prestação de serviços de limpeza.

Hodiernamente, as startup que administram imóveis residenciais urbanos para locação por temporada por intermédio de OTAS, tais como as citadas no subitem 2.1 supra, para além

de firmar a locação do imóvel, também se incumbem de realizar a limpeza do espaço físico e enxoval, ainda que somente antes do *check-in*.

No bojo das OTAs, em regra, o locatário, ao buscar um imóvel de seu gosto para locá-lo por temporada, paga uma taxa de limpeza, isto é, um valor específico para a limpeza do imóvel a ser locado. Se assim o faz, conclui-se que não contrata somente a locação, mas também a prestação de serviço de limpeza.

Conforme visto no tópico anterior, subtópico 3.2.2, o contrato de administração de imóveis é misto, pois é constituído de frações que consistem em modalidades contratuais tipificadas em lei, de sorte a nascer nova espécie de contrato, não especificado em lei.

De outro lado, é mister precisar se o contrato de locação ora analisado é coligado ou complexo e, após isso, estudaremos os impactos hermenêuticos da espécie contratual adequado ao caso.

A coligação e complexidade contratual foram brevemente abordadas no subtópico 3.2.2.1 supra, ocasião em que o foco estava no contrato misto de administração de imóveis e na introdução da celeuma.

Pois bem, nesse ínterim, há apenas uma celeuma a solver-se. Se se trata de contrato unitário e, por conseguinte, se incide a figura do contrato coligado ou complexo.

4.1.1.2. Da análise pormenorizada da coligação e complexidade contratual

Passa-se, assim, a uma análise pormenorizada da coligação e complexidade contratual a fim de entendermos o enquadramento e os meandros do contrato de locação de imóveis cumulado à prestação de serviços.

4.1.1.2.1. Do contrato coligado

Conforme explanado no subitem 3.2.2.1 supra, na coligação contratual, diferentemente dos contratos mistos e complexos, há pluralidade contratual, ou seja, há mais que um contrato avençado, coligados um ao outro⁷⁸, isto é, não é um contrato unitário.

Repise-se, não se trata de contrato único, mas sim plúrimo. Não por outra razão Francisco Paulo Marino e Antônio Junqueira de Azevedo atestam dois elementos essenciais aos contratos coligados: “i) pluralidade de contratos, não necessariamente celebrados entre as mesmas partes: (ii) vínculo de dependência unilateral ou recíproca.”⁷⁹”

Os mesmos autores advertem que⁸⁰: “a existência de dois ou mais contratos distingue a coligação contratual de algumas figuras de contrato único que podem com ela se confundir (contratos complexos, mistos e plurilaterais), contribuindo para delimitá-la de modo adequado”.

Em não se tratando de contrato único e, havendo uniformidade econômica e teleológica entre os contratos, há coligação. Este é o divisor de águas entre contratos coligados dos absolutamente independentes entre si, pois “o termo coligação contratual, em sentido amplo, significa apenas e tão-somente uma ligação, um vínculo entre relações jurídicas contratuais diferentes que conformam uma operação econômica unificada.”⁸¹”

Ainda que sejam vistos como uma pluralidade contratual, há entre eles, conforme o magistério de Orlando Gomes⁸², uma relação de: a) dependência unilateral, quando um depende do outro, mas o sentido contrário não é válido; ou b) recíproca, quando os contratos dependem entre si mutualmente.

Por exemplo, o contrato de compra e venda de bem móvel é coligado ao seu financiamento – contrato de mútuo – reciprocamente, vez que um não subsiste sem o outro⁸³. De outra forma, o contrato de compra e venda de um bem imóvel é coligado unilateralmente ao

⁷⁸ Contrato misto é o que resulta da combinação de elementos de diferentes contratos, formando nova espécie contratual não esquematizada na lei. Caracteriza-os a unidade de causa. Não se confundem, pois, com os contratos coligados. Da coligação de contratos não resulta contrato unitário, como no contrato misto. No entanto, o mecanismo da coligação muito se assemelha ao do contrato misto.

GOMES, Orlando. **Contratos**. 26ª ed. Atualizada por Antônio Junqueira de Azevedo e Francisco Paulo de Crescenzo Marino. Rio de Janeiro: Forense, 2008, p. 121.

⁷⁹ MARINO, Francisco Paulo De Crescenzo; JUNQUEIRA DE AZEVEDO, Antonio. **Contratos coligados no direito brasileiro**. Universidade de São Paulo, São Paulo, 2007, p. 99.

⁸⁰ Ibidem.

⁸¹ LEONARDO, Rodrigo Xavier. **Os contratos coligados**. In: BRANDELLI, Leonardo. Estudos em homenagem à Professora Véra Maria Jacob de Fradera. Porto Alegre: Lejus, 2013, p. 3.

GOMES, Orlando. **Contratos**. 26ª ed. Atualizada por Antônio Junqueira de Azevedo e Francisco Paulo de Crescenzo Marino. Rio de Janeiro: Forense, 2008, p. 122.

⁸³ LOPES ENEI José Virgílio. **Contratos coligados**. Revista de Direito Mercantil, Industrial, Econômico e Financeiro, v.132, São Paulo: Malheiros, 2003. p. 116.

de administração para locação, pois o primeiro subsiste sem o segundo, sem prejuízo da análise casuística que possa culminar em entendimento contrário.

4.1.1.2.2. *Do contrato complexo*

Diferentemente do contrato coligado, no âmbito da complexidade contratual não há contrato plúrimo, isto é, trata-se de contrato único. Conforme exposto no subitem 3.2.2.1, a complexidade pode ter abrangência⁸⁴:

- a) subjetiva, em que há mais de uma pessoa em ao menos um dos polos, como no exemplo da solidariedade;
- b) volitiva, em que ao menos uma das partes realiza diversas manifestações de vontade, como no caso da doação com encargo; ou
- c) objetiva, em que ao menos uma das partes efetua diversas prestações ou as prestações correspondam a tipos contratuais distintos.

Estamos a tratar, por certo, da complexidade objetiva, vez que, em tese, há mais que um objeto no contrato estudado. O de locação e o de prestação de serviços de limpeza.

Assim como ocorre nos contratos coligados, no que toca os contratos complexos, há uma finalidade econômica e teleológica comum às prestações advindas da complexidade objetiva, conforme salientam Francisco Paulo Marino e Antônio Junqueira de Azevedo:

No tocante à pluralidade de prestações, o critério relevante diz respeito ao 'fim e à importância econômica das duas ou mais prestações'. Se uma das prestações desempenhar 'papel simplesmente facilitador', tal como a construção ou a feitura da coisa, na compra e venda de coisa futura ou sob encomenda, ter-se-á negócio único e unitário.

Ora, se ambos têm uma finalidade teleológica e econômica, como podemos definir o contrato de locação de imóveis cumulado com prestação de serviços?

Como já aduzido, o cerne da questão está na averiguação se o contrato em tela é único ou plúrimo, sendo este coligado e aquele complexo.

⁸⁴ MARINO, Francisco Paulo De Crescenzo; JUNQUEIRA DE AZEVEDO, Antonio. **Contratos coligados no direito brasileiro**. Universidade de São Paulo, São Paulo, 2007, p. 109.

4.1.1.2.3. Da conclusão lógica

Mais uma vez, Francisco Paulo Marino e Antônio Junqueira de Azevedo trazem o desaforo da questão. Afirmam que⁸⁵:

Haverá, então, a princípio, contrato único quando o tipo contratual for suficientemente flexível a ponto de abarcar as diversas prestações contratuais em jogo; quando figurem somente duas partes ou, figurando mais de duas, quando o interesse de todas elas for indissociável e disser respeito à operação econômica subjacente como um todo; quando houver compatibilidade temporal entre as prestações, bem como, secundariamente, unidade de contraprestação

Ora, o tipo contratual da locação por temporada de imóvel residencial urbano cumulado com prestação de serviços é flexível o bastante para abarcar todas as prestações contratuais. Como afirmado, muitas vezes mal há um contrato escrito celebrado entre o locador – representado pela startup – e o locatário via OTAs.

Figuram duas partes, sendo elas o locador e o locatário e há compatibilidade temporal entre as prestações de cessão de uso do imóvel e sua limpeza física e lavagem do enxoval, ainda que não sejam síncronas.

Por derradeiro, há unidade de contraprestação. Ainda que quando do pagamento o locatário veja a taxa de limpeza discriminada do valor da locação *per se*, paga-se com uma única contraprestação, via de regra por cartão de crédito.

Trata-se, portanto, de contrato complexo quanto ao seu objeto.

Note-se, todavia, que a o raciocínio acerca da determinação da coligação ou complexidade contratual não é tarefa simples e deve ser realizada sempre com vista à casuística do negócio jurídico examinado, conforme salienta Susete Gomes⁸⁶.

Não se trata simplesmente de pluralidade de sujeitos, objetos, manifestações de vontade, relações jurídicas (MIRANDA, 2012, p. 244), pois o fator unificador do contrato complexo (unidade) que o diferencia da pluralidade contratual não é de simples aferição. A doutrina trata como fator unificador a ‘especificidade preponderante, o “fim comum do negócio jurídico complexo”, a “necessidade [de] que os seus elementos integrem um processo unitário e autônomo de composição de interesses’, unidade de causa. Isso denota que

⁸⁵ Ibidem, p. 119.

⁸⁶ GOMES, Susete. **A interpretação dos contratos complexos: uma visão dos contratos coligados. Doutorado em direito.** Pontifícia Universidade Católica de São Paulo, 2016, p. 157/158. Disponível em: <https://tede2.pucsp.br/bitstream/handle/19722/2/Susete%20Gomes.pdf>. Acesso em 13 nov. 2020.

apenas a casuística demonstrará se se trata de contrato complexo ou de pluralidade contratual.

Em vista disso, Francisco Paulo Marino e Antônio Junqueira de Azevedo houveram por bem em criar o tópico “Falsos Casos de Coligação Contratual. O Limite Entre Contrato Único e Contratos Coligados”, tópico esse que abarca contexto contratual semelhante ao ora perfilhado, conforme abaixo:

Se o transportador se obriga a fornecer acomodação e alimentação ao viajante; se o locador e o vendedor se obrigam a prestar serviços de conservação e manutenção da coisa locada ou vendida; se determinado contrato de compra e venda ou de depósito é celebrado com escopo de garantia; se várias coisas são vendidas ou alugadas contemporaneamente; se dada operação de troca envolve prestações recíprocas previstas em instrumentos contratuais distintos e executados em momentos diferentes, haverá, nesses casos, contrato único ou contratos coligados?

A resposta dos autores assim vem:

Afigura-se, entretanto, excessivo e desnecessário qualificar tais casos como coligação entre contratos. A prevalecer tal critério, até mesmo a empreitada com fornecimento de material (dita "mista") seria, em tese, qualificada como coligamento entre empreitada e compra e venda.

(...)

Nos primórdios da doutrina dos contratos coligados, a gama de casos de coligação era infinitamente menor do que a hoje existente. No contexto atual, cresce a necessidade de circunscrever a figura de modo a não misturar hipóteses, que somente com base nela podem ser corretamente compreendidas e tratadas, com outros casos nos quais a existência de partes subjetivamente complexas, ou a pluralidade de prestações a cargo de uma ou de ambas as partes, podem perfeitamente enquadrar-se no modelo dos contratos complexos ou mistos. Os próprios tipos contratuais ganham, hoje, em complexidade, no que configura verdadeira tendência a admitir tipos contratuais de conteúdo cada vez mais intrincado. Tal tendência se reflete na própria definição de novos tipos contratuais.

Ainda, os autores entendem que a coligação contratual nasceu para simbolizar a ligação entre contratos que não mistos e isso ocasionou um certo exagero dos juristas quanto à classificação dos contratos, de maneira esvaziada, como coligados.

Em vista disso, consideram que todos os contratos supracitados devem ser tidos como casos de contratos únicos e, *a fortiori*, o contrato de locação de imóvel residencial urbano por temporada via OTA é complexo quanto ao seu objeto, e não coligado.

4.1.2. Da anatomia contratual do contrato de locação por temporada complexo com prestação de serviços

Antes de passarmos à interpretação deste contrato, faz-se necessário tecermos considerações acerca dos contratos de locação por temporada complexo com prestação de serviços a fim de precisarmos os meandros da responsabilidade civil advinda deste contrato.

4.1.2.1. Do contrato de locação por temporada de imóvel residencial urbano

O contrato de locação por temporada de imóvel residencial urbano, no caso realizado via OTAs por via escrita ou por meio da interface virtual das plataformas, é regido pela atual Lei do Inquilinato – Lei n° 8.245/1991.

Esta lei rege a locação de imóveis urbanos, ou seja, para fins deste trabalho desconsideramos a possibilidade de locação de imóveis rurais⁸⁷. Conforme leciona Sylvio Venosa⁸⁸, “Cuida-se de um microssistema das locações”.

Sylvio Capanema de Souza assim define o contrato de locação do imóvel urbano⁸⁹:

Partindo-se, portanto, do conceito genérico do contrato de locação de coisas constante do Código Civil, tanto o passado quanto o atual, podemos dizer que a locação do imóvel urbano é o contrato pelo qual alguém, a quem chamamos de locador, se obriga a ceder a outrem, a quem denominamos locatário ou inquilino, o uso ou gozo de imóvel urbano, por certo tempo determinado, ou não, mediante remuneração.

Note-se que estamos a tratar não da locação convencional, mas daquela que é realizada por temporada. A Lei do Inquilinato a define como:

Art. 48. Considera - se locação para temporada aquela destinada à residência temporária do locatário, para prática de lazer, realização de cursos, tratamento de saúde, feitura de obras em seu imóvel, e outros fatos que decorrem tão-

⁸⁷ Observe-se que, conforme destaca Venosa: “a tendência é de ser considerado urbano o imóvel de acordo com sua destinação e não conforme sua localização”.

VENOSA, Sílvio de Salvo. **Lei do inquilinato comentada: doutrina e prática**: Lei n° 8.245, de 18-10- 1991 - 13. ed. - São Paulo: Atlas, 2014, p. 25

⁸⁸ Ibidem, p. 22.

⁸⁹ CAPANEMA DE SOUZA, Sylvio. **A Lei do Inquilinato comentada** – 10.ª ed. rev., atual. e ampl. – Rio de Janeiro: Forense, 2017, p. 25.

somente de determinado tempo, e contratada por prazo não superior a noventa dias, esteja ou não mobiliado o imóvel.

É dizer, a locação por temporada é aquela em que aluga-se imóvel residencial urbano por período não superior a noventa dias para as mais diversas finalidades. Nesta espécie de locação a lei autoriza o recebimento antecipado dos alugueres, consoante seu art. 49, o que se veda na locação convencional.

Assim, o locador é atraído a realizar a locação por temporada pelo fato de poder receber os alugueres antecipadamente bem como auferir renda mais vultosa em relação à locação convencional.

Este é o mercado pelo qual a responsabilidade civil estamos a tratar neste trabalho. O locador confia seu imóvel à startup para não precisar se preocupar com nenhuma atividade operacional relacionado à locação, pois “como se vê, o mercado é específico, com características próprias, a exigir cuidados, e não deve ser praticado por amadores⁹⁰”

4.1.2.1.1. *Contrato de locação ou hospedagem?*

A locação destes imóveis residenciais a serem administrados por startup para locá-los por temporada, como visto, é regida pela Lei do Inquilinato, todavia a questão não é pacífica na doutrina e mesmo jurisprudência⁹¹.

Para solver esta embaraçosa questão, façamos uso da excelente e mais atualizada doutrina sobre a questão:

Luiz Antônio Scavone Júnior trata da questão com a precisão e objetividade que lhe é natural⁹²:

⁹⁰ Ibidem, p. 207.

⁹¹ Vide: Apelação – Ação de obrigação de fazer e não fazer – Condomínio que pretende obstar a ré de locar sua unidade por curto período de tempo – Ausência de vedação em convenção condominial – Utilização que não se equipara a fim não residencial – Inexistente qualquer justificativa jurídica a restringir o direito de propriedade da ré – Eventuais abusos devem ser analisados pontualmente, tendo o Condomínio à sua disposição meios inclusive extrajudiciais de reprimenda – Recurso provido. (TJSP, Apelação Cível 1009601-48.2016.8.26.0100, Rel. Hugo Crepaldi, 38ª Câmara Extraordinária de Direito Privado, Foro Central Cível - 16ª Vara Cível, j. 26.10.2017; Data de Registro: 27.10.2017).

⁹² SCAVONE JUNIOR, Luiz Antonio. Direito imobiliário: teoria e prática – 15. ed – Rio de Janeiro: Forense, 2020, p. 1.282.

Antes de se chegar a qualquer conclusão sobre a tormentosa questão, é preciso lembrar que a locação para temporada é locação residencial – e bem assim a define o art. 48 da Lei 8.245/1991 – qualificada pelo motivo que enseja a locação.

E o motivo, sob a ótica do locatário, é temporário, sendo que as hipóteses do art. 48 incluem, exemplificativamente, entre outras, a residência em razão de lazer, realização de cursos e tratamento de saúde do inquilino.

Em suma, qualquer motivo temporário para residência do locatário pode ensejar a espécie.

Vê-se, então, que o rol trazido no art. 48 da lei em comento, presente no subitem supra, é *numerus apertus*, isto é, meramente exemplificativo. E não somente a finalidade da locação é exemplificativa como também não há qualquer óbice à locação por períodos diminutos, pois “não havendo vedação na lei à contratação por pequenos prazos, resta evidente a aplicação da parêmia do direito privado segundo a qual aquilo que a lei não proibiu está, automaticamente, permitido⁹³.”

O eminente professor atesta, ainda, que o fato de a locação ser contratada via OTAs em nada altera a finalidade residencial da locação, conforme o precedente por ele trazido:

Condomínio Edilício. Ação de obrigação de não fazer. Condomínio que obsta a entrada de pessoas que celebraram com o apelante contratos de locação por temporada. Restrição ao direito de propriedade. Matéria que deve ser versada na convenção do condomínio. Ocupação do imóvel por pessoas distintas, em espaços curtos de tempo (Airbnb) que não descaracteriza a destinação residencial do condomínio. Precedentes. Recurso provido em parte, por maioria. (TJSP, Apelação Cível 1002697-72.2018.8.26.0704, Rel. Milton Carvalho, 36ª Câmara de Direito Privado, Foro Regional XV – Butantã – 2ª Vara Cível, j. 21.02.2019, Data de Registro: 27.02.2019).

O contrato de locação difere-se do de hospedagem, conforme salienta o professor, sobretudo pelo fato do segundo ter⁹⁴:

(...) como elemento caracterizador, nos termos da lição de Sylvio Capanema de Souza, ‘a prestação regular de serviços aos usuários, tais como, por exemplo, lavanderia, arrumação dos quartos, restaurantes, central de recados, sala de jogos ou reuniões etc. Deve haver uma conjugação de dois contratos típicos, um de locação de coisa, e outro de prestação de serviços, a gerar um terceiro, que não se subordina à legislação inquilinatória’.

Nesse íterim, é imperioso frisar que, conforme o tema do presente trabalho, a startup ora tratada oferecerá serviço de limpeza do espaço físico do imóvel bem como a lavagem de enxoval – que se dá entre um *check-out* e um *check-in*. Note-se que estes serviços são inerentes

⁹³ Ibidem, p. 1.285.

⁹⁴ Ibidem.

à hígida habitação do locatário no imóvel e, portanto, não se confundem com os serviços prestados por uma rede hoteleira, nos termos do trecho supracitado.

Poder-se-ia dizer que a locação por temporada, massificada pelas OTAs, sobrecarrega a estrutura condominial dos imóveis a que se destina. Mais uma vez, Scavone Júnior é cirúrgico e aponta que⁹⁵:

Deveras, conforme se depreende da sentença mencionada no aresto da lavra do Desembargador Luiz Fernando Nishi (TJSP, Apelação 1002129-52.2017.8.26.0361), ‘cabe à administração e zeladoria do condomínio a verificação dos documentos dos novos ingressantes, ressaltando-se no mais que os requerentes proprietários continuam responsáveis pelos danos gerados pelos locatários de suas unidades’.

Não se pode olvidar que a quarta turma do Tribunal da Cidadania – a mesma que entende ser o contrato de administração de imóveis substancialmente contrato de mandato e ser a responsabilidade da administradora subjetiva –, conforme salienta Scavone Júnior, passou a se debruçar acerca da questão no Recurso Especial nº 1819075.

O Ministro Relator Luís Felipe Salomão já dera o seu voto, do qual extraem-se coesas conclusões apontadas por Luiz Antônio Scavone Júnior⁹⁶.

- a) Não se trata de contrato de hospedagem que, nos termos da Lei 11.771/2008, exige uma série de serviços não prestados em razão da espécie em discussão, sendo que eventual prestação de serviço pelo locador, como, por exemplo, lavagem de roupas de cama, não é suficiente para caracterizar “hospedagem” pois é atividade circunstancial;
- b) Os aplicativos, como o AIRBNB em discussão, Booking, HomeAway etc, fazem parte da moderna economia de compartilhamento;
- c) há “nítido propósito de destinação residencial a terceiros, mediante contraprestação pecuniária”, caracterizando contrato de locação por temporada;
- d) a jurisprudência do STJ indica que a norma condominial restritiva é sopesada pelos critérios de razoabilidade e legitimidade em face do direito de propriedade;
- e) ‘a locação realizada por tais métodos (plataforma virtual) é até mais segura – tanto para o locador como para a coletividade que com o locatário convive, porquanto fica o registro de toda a transação financeira e dos dados pessoais deste e de todos os que vão permanecer no imóvel, inclusive com histórico de utilização do sistema.’

⁹⁵ Ibidem, 1.286.

⁹⁶ SCAVONE JÚNIOR, Luiz Antônio. **Airbnb e plataformas eletrônicas de disponibilização de imóveis para locação: análise de REsp 1.819.875.** Disponível em <https://genjuridico.jusbrasil.com.br/artigos/1196968307/airbnb-e-plataformas-eletronicas-de-disponibilizacao-de-imoveis-para-locacao-analise-de-resp-1819875>. Acesso em 12 maio. 2021.

A tempo da conclusão do presente Trabalho de Conclusão de Curso, o recurso fora julgado em 20/04/2021 e os demais ministros não acompanharam o Relator Luís Felipe Salomão em suas respectivas fundamentações.

Em que pese o acórdão ainda não tenha sido disponibilizado eletronicamente, mais uma vez, Scavone Júnior comenta o precedente tecnicamente, à parte da mídia generalista e sensacionalista que fez verdadeiro alarde sobre a decisão, de sorte até mesmo a induzir o pensar de que o Superior Tribunal de Justiça teria proibido ou autorizado a proibição da locação por temporada via Airbnb no âmbito dos condomínios edilícios.

De início, Scavone⁹⁷ nota o curioso fato de o Tribunal da Cidadania ter analisado os fatos no caso concreto, o que feriria a Súmula nº 7 do mesmo tribunal. Em seguida, ressalta o fato de o voto divergente do Ministro Raul Araújo ter valorado a relação jurídica estabelecida *in casu* como de uma pensão, pois utilizou a palavra “convento” no sentido romano de reunião ou assembleia, em que se reunia diversas pessoas em certo local.

De fato, a locava-se diversos quartos pela plataforma, de sorte a não estar a relação jurídica amoldada àquela prevista no art. 48 da Lei do Inquilinato, leia-se à de locação por temporada. Scavone traz as razões do Ministro, expostas abaixo⁹⁸.

O Ministro Raul Araújo, que abriu a divergência, continuou na sua exposição deduzindo que ‘essa peculiar recente forma de hospedagem não encontra ainda clara definição doutrinária ou mesmo legislação reguladora no Brasil. Não se confunde com aquelas espécies tradicionais de locação, nem mesmo com aquela menos antiga, denominada de aluguel por temporada. Tampouco se mistura com os usuais tipos de hospedagem ofertados de modo formal por hotéis e pousadas.’

Dito isso, com supedâneo no pensar do Professor Scavone, chega-se às seguintes conclusões sobre o precedente.

- a) Trata-se de caso particular em que transformou-se um apartamento em uma pensão, com a possibilidade de locação de quartos individualmente;
- b) Não se proibiu a locação ou possibilitou-se a proibição via Airbnb ou outras OTAs em condomínios edilícios, mas tão somente no caso analisado pela corte, que utilizava tais plataformas acidentalmente;

⁹⁷ Ibidem.

⁹⁸ Ibidem.

- c) Tais plataformas – OTAs – não definem a natureza jurídica da relação intermediada por elas. Elas são apenas um elo entre o locador e locatário ou mesmo hotel e hóspedes, visto que não raras vezes o setor hoteleiro está usufruindo de tais plataformas, mormente a Booking.
- d) O precedente não possui efeito vinculante, vez que o Recurso Especial não repetitivo não se encontra no rol taxativo do art. 927 do Código de Processo Civil;
- e) Negar a possibilidade de o locador realizar anúncios de locações em OTAs é negar vigência ao art. 48 da Lei do Inquilinato e ao direito à propriedade insculpido no art. 5º, XXII da Constituição da República Federativa do Brasil.

Tecidas tais considerações, vê-se que no caso de startup que administra imóveis inteiros, e não quartos, para locação por temporada realizada juntamente com limpeza do imóvel e lavagem do enxoval em *online travel agencies* e plataforma própria, não se trata, portanto, de contrato de hospedagem, o qual seria regido por leis e regulamentos outros, como a chamada Lei Geral do Turismo, regulamentada pelo Decreto nº 7.381/2010.

4.1.2.2. Do contrato de prestação de serviços de limpeza e lavagem de enxoval

Aqui, remetemos o leitor às considerações tecidas acerca do contrato de prestação de serviços no subtópico 3.2.2.2.3.

Cabe a nós, neste limiar, aprofundarmos o estudo no que se refere à limpeza e lavagem de enxoval.

Primeiramente, por óbvio, cabe à startup as expensas relativas aos materiais de limpeza, vez que assim é o costume deste mercado e o locatário, ao concluir o pagamento da locação via OTA, visa justamente não se preocupar com questões ínsitas à locação, tal como a limpeza do imóvel.

No que toca à lavagem do enxoval, nem sempre tal serviço é realizado, mormente por locadores amadores. As startups especializadas no mercado de locação por temporada, por sua vez, cuidam também deste detalhe, normalmente com o uso de empresas terceirizadas.

Repise-se que o fato de a startup oferecer tais serviços não desnatura a natureza de locação residencial, vez que trata-se do básico para a hígido e tranquilo proveito do ambiente pelo locatário.

4.1.2.3.Do contrato eletrônico

Conforme visto no subtópico 2.2, os contratos de locação por temporada de imóvel residencial urbano são realizados por intermédio de OTAs, que são verdadeiros motores na rede mundial de computadores que realizam o elo entre a oferta e a demanda quanto à locação por temporada de imóveis residenciais, como Airbnb, Booking, Expedia, TripAdvisor, dentre outras dezenas.

Conforme visto, tais contratos de locação por temporada são realizados eletronicamente. É por meio da rede mundial de computadores que o locatário:

- 1) encontra o anúncio da locação do imóvel;
- 2) tem acesso às fotos e avaliações de locatários passados sobre o espaço e atendimento do locador;
- 3) verifica a disponibilidade da data desejada;
- 4) sana eventuais dúvidas com o locador; e
- 5) realiza o pagamento, geralmente via cartão de crédito.

Essa jornada é perpassada inteiramente na rede mundial de computadores e o contrato de locação realizado eletronicamente. Atente-se para o fato de que, na imensidão das vezes, não há um instrumento contratual tradicional escrito avençado entre as partes, em que pese haja tal possibilidade. Em geral, o locatário realiza todo o processo posto acima somente por meio da interface digital das OTAs.

Isso é possível justamente pelo fato de o contrato de locação não ser solene e, em assim não o sendo, aceita plenamente a forma eletrônica. Repare-se no termo “forma”, utilizado justamente pelo fato de o contrato eletrônico não ser inovação tipológica, mas tão somente

quanto à forma em que o acordo de vontades se (i)materializa, conforme lecionam Dennis Verbicaro e Ana Paula Pereira Martins⁹⁹:

O contrato eletrônico é uma das espécies de contrato previstas no ordenamento jurídico brasileiro, com a peculiaridade de ser proposto mediante a transmissão de dados através de computadores, método pelo qual também se dá a manifestação de sua vontade e, por conseguinte, sua conclusão. Não se trata, portanto, de novo tipo contratual, e sim de uma exigência instrumental dos impactos tecnológicos da globalização, em que a rede mundial de computadores torna-se a grande ágora das novas relações jurídicas, econômicas e sociais.

O contrato eletrônico não deixa de abarcar a vontade pura e desembaraçada das partes, que ocorrem em um silêncio despersonalizado e imaterializado por meio de um comportamento objetivo calcado na boa-fé. Nelson Rosenvald e Cristiano Farias são cirúrgicos ao tratar da formação do contrato eletrônico¹⁰⁰.

Os douto civilistas tecem as seguintes considerações:

(...) tanto o consentimento quanto a adesão tornam-se conceitos insuficientes, haja vista a existência de atribuições de efeitos jurídicos que não estão vinculadas com uma declaração de vontade expressa, mas sim com comportamentos objetivos aos quais são agregadas consequências pelo ordenamento jurídico.

Quanto ao ofertante, ele não se vincula por sua vontade, mas pela aparência jurídica criada; trata-se de um fenômeno de imputação de efeitos negociais, fundamentado na regra da primazia da declaração sobre a intenção.

No que toca ao aceitante, também não interessa tanto a sua vontade em comparação à confiança que despertou ao aceitar. A confiança remodela a declaração de vontade do aceitante consoante o significado que o proponente poderia e deveria conferir-lhe, levando em consideração todas as circunstâncias, no sentido que a boa-fé lhe possa razoavelmente atribuir. Em síntese, uma nova técnica produz novas regras jurídicas.

O consentimento contratual foi a resposta para relações jurídicas interpessoais; a adesão a cláusulas gerais consistiu num conjunto de tecnologias com intuito de dar resposta à sociedade massificada; a oferta com base na aparência e a aceitação.

Consigne-se que o fato de o contrato em tela ser eletrônico e haver a publicidade dos anúncios de locação pela OTAs em nada altera a natureza residencial do contrato, conforme o precedente trazido por Scavone Júnior abaixo:

⁹⁹ VERBICARIO, Dennis; MARTINS, Ana Paula Pereira. **A contratação eletrônica de aplicativos virtuais no Brasil e a nova dimensão da privacidade do consumidor**. Revista de Direito do Consumidor. Vol. 116. Ano 27. São Paulo: Ed. RT, mar-abr. 2018, p. 372.

¹⁰⁰ FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Curso de direito civil: contratos** - 7. ed. rev. e atual.- Salvador; Ed. JusPodivm, 2017, p. 116.

Condomínio Edilício. Ação de obrigação de não fazer. Condomínio que obsta a entrada de pessoas que celebraram com o apelante contratos de locação por temporada. Restrição ao direito de propriedade. Matéria que deve ser versada na convenção do condomínio. Ocupação do imóvel por pessoas distintas, em espaços curtos de tempo (Airbnb) que não descaracteriza a destinação residencial do condomínio. Precedentes. Recurso provido em parte, por maioria. (TJSP, Apelação Cível 1002697-72.2018.8.26.0704, Rel. Milton Carvalho, 36ª Câmara de Direito Privado, Foro Regional XV – Butantã – 2ª Vara Cível, j. 21.02.2019, Data de Registro: 27.02.2019).

Nesse espeque, o fato de o contrato ser avençado pela via eletrônica não muda substancialmente o contrato complexo de locação com prestação de serviços, o qual continua a ter natureza de locação residencial. Tampouco faz incidir as normas do Código do Consumidor à relação entre o locatário e o locador ou startup, como será esposado mais adiante.

4.1.3. Da interpretação do contrato complexo de locação de imóvel residencial urbano com prestação de serviços de limpeza

Conforme vimos, o contrato de locação de imóvel residencial urbano com prestação de serviços de limpeza é complexo, mas deve-se delinear o significado dessa classificação esposada no subtópico supra.

Ora, o locatário pactua com o locador, representado pela startup, um contrato de locação cumulado com prestação de serviços de limpeza. Este contrato, como vimos, é complexo quanto ao seu objeto.

O fato de ser complexo o contrato não traz uma regra hermenêutica automática, pois “contratos complexos, de duração, não podem ser analisados quanto ao equilíbrio das prestações sem que se analise todo o conjunto com todas as peculiaridades¹⁰¹.”

É dizer, pode-se interpretar os objetos do contrato complexo como umbilicalmente interligados a ponto de o inadimplemento relativo ou absoluto de um deles ocasionar a resolução do contrato, consoante explanado no introito à responsabilidade civil contratual, subitem 4.1 supra.

¹⁰¹ GOMES, Susete. **A interpretação dos contratos complexos: uma visão dos contratos coligados**. Doutorado em direito. Pontifícia Universidade Católica de São Paulo, 2016, p. 151. Disponível em: <https://tede2.pucsp.br/bitstream/handle/19722/2/Susete%20Gomes.pdf>. Acesso em 13 nov. 2020.

Em outra via, pode-se interpretar os objetos do contrato complexo como interligados – como há de ser na complexidade contratual –, mas não a tal ponto de haver um liame umbilical entre eles.

4.1.3.1. Da interpretação casuística do contrato complexo de locação de imóvel por temporada e prestação de serviços

Diante disso e em face às peculiaridades do contrato complexo de locação de imóvel urbano residencial por temporada e prestação de serviços de limpeza, pode-se afirmar que ambos os objetos são umbilicalmente interligados e, conseqüentemente, devem ser considerados como uma unidade contratual.

Ora, o locatário contrata a locação por temporada por meio de OTAs justamente porque tem em conta que a startup que administra o imóvel por ele desejado cuide de todos os detalhes intrínsecos a uma harmoniosa experiência.

O locatário, destarte, não contrata a limpeza apartada da locação. Muito pelo contrário, contrata a locação do imóvel por temporada em conjunto à limpeza do imóvel e lavagem do enxoval, comumente realizadas antes de seu *check-in*.

4.1.3.2. Das conseqüências interpretativas

Afinal, de nada adiantaria tecermos as considerações dos subtópicos antecedentes caso não houvessem conseqüências práticas.

Ao interpretarmos o contrato complexo de locação por temporada e prestação de serviços de limpeza e lavagem de enxoval como uma unidade contratual complexa, o inadimplemento contratual de um dos objetos do contrato resultada na inadimplência absoluta, nos exatos termos do que fora traçado no introito à responsabilidade civil contratual, subtópico 3.1 supra.

Isso ocorre porque tanto o contrato de locação de imóvel por temporada quanto o de prestação de serviços são objetos da mesma unidade contratual e, se assim o são, devem ser considerados como um só. A obrigação contratual vista *lato senso* ou é adimplida ou não é.

Nesse pensar, para elucidar o nosso raciocínio, caso o hóspede adentre o imóvel, mas o contrato de limpeza não tenha sido adimplido, haverá inadimplemento absoluto da obrigação como um todo em que a startup é devedora.

Para além disso, esse raciocínio traz consequências no que toca à incidência do Código do Consumidor à relação jurídica entre o locatário e o locador ou startup, conforme será dissertado adiante.

4.1.4. Da aplicabilidade do Código do Consumidor à relação jurídica entre o locatário e o locador ou startup

Bem, para tratarmos deste problema de pesquisa, faz-se necessário averiguarmos se há incidência do Código do Consumidor à relação jurídica entre a startup e o locatário. Percebe-se que é o mesmo problema tormentoso que tivemos que superar quanto à perquirição do fundamento da responsabilidade civil da startup para com o locador.

Ab initio, mister é ressaltar que o Superior Tribunal de Justiça, bem como os tribunais estaduais, em consolidada jurisprudência, caminham no sentido hermenêutico da não aplicabilidade do Código do Consumidor à relação entre a administradora – no caso a startup – e o locatário, inclusive no que toca à incidência da Lei de Usura.

Assim é a exegese do Tribunal da Cidadania:

CIVIL - RECURSO ESPECIAL - LOCAÇÃO - DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO - MULTA MORATÓRIA CONTRATUAL - LEI DE USURA E CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR - INAPLICABILIDADE.

1 - A Lei de Usura (Decreto nº 22.626/33) é aplicável somente aos contratos de mútuo, não podendo incidir sobre o contrato de locação para redução da multa moratória livremente convencionada entre o locador e o locatário. Outrossim, é entendimento pacífico no âmbito desta Corte Superior de Uniformização Infraconstitucional a não aplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor (Lei nº 8.078/90, com a redação dada pelo art. 52, d a Lei nº 9.298/96) nos pactos locatícios, especialmente no que se refere à multa pelo atraso no pagamento do aluguel, já que firmados de forma diversa (livre convenção) e nos termos da legislação pertinente (Lei nº 8.245/91).

2 - Precedentes (REsp nºs 262.620/RS, 266.625/GO e 399.938/MS).

3 - Recurso conhecido, porém, desprovido.

(REsp 324.015/SP, Rel. Ministro JORGE SCARTEZZINI, QUINTA TURMA, julgado em 03/10/2002, DJ 11/11/2002, p. 247)

Interessante e coerente é a fundamentação do Tribunal da Cidadania no sentido de que pertencem à Lei do Inquilinato e Código do Consumidor a microssistemas distintos, conforme o precedente abaixo:

AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO DE INSTRUMENTO. LOCAÇÃO. PROCESSO CIVIL.

FIADOR. AUSÊNCIA DO PÓLO PASSIVO DA AÇÃO DE DESPEJO. INTERESSE DE AGIR DO LOCADOR. POSSIBILIDADE DE COBRANÇA DE ENCARGOS COBERTOS PELO CONTRATO DE FIANÇA. MULTA MORATÓRIA. ALTERAÇÃO DO PERCENTUAL. LIVRE PACTUAÇÃO ENTRE OS CONTRATANTES. APLICAÇÃO DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR ÀS RELAÇÕES LOCATÍCIAS. IMPOSSIBILIDADE.

1. O interesse de agir do locador em cobrar despesas do fiador relacionadas ao contrato de fiança subsiste desde que o fiador não tenha participado do pólo passivo da ação de despejo. Precedentes.

2. A revisão do percentual da multa moratória exigiria o reexame fático-probatório da questão, o que é vedado pelo Enunciado 7/STJ.

3. O Superior Tribunal de Justiça entende ser incabível a aplicação das disposições do Código de Defesa do Consumidor às relações locatícias regidas pela Lei 8.245/91, porque se tratam de microssistemas distintos, pertencentes ao âmbito normativo do direito privado.

4. Agravo regimental improvido.

(AgRg no Ag 660.449/MG, Rel. Ministra MARIA THEREZA DE ASSIS MOURA, SEXTA TURMA, julgado em 07/02/2008, DJ 25/02/2008, p. 370)

A criação de microssistema teve início em solo pátrio nas décadas de 60 e 70 como uma nova técnica legislativa que facilita a normatização da vida em sociedade, de sorte a prescindir de um macrossistema jurídico, uma grande *códex*.

Os microssistemas cuidam minuciosa e exaustivamente do seu objeto de incidência, conforme Gregório Assagra de Almeida assim leciona a razão de ser do advento dos microssistemas¹⁰²:

Abandono da técnica legislativa de elaboração de comandos normativos genéricos e neutros; definição dos objetivos da política legislativa com

¹⁰² ALMEIDA, Gregório Assagra de. **Codificação do direito processual coletivo brasileiro: análise crítica das propostas existentes e diretrizes para uma nova proposta de codificação**. Belo Horizonte: Del Rey, 2007. p. 30.

finalidades próprias de um Estado promocional de valores e políticas públicas por meio do Direito; utilização de expressões setoriais com o abandono do caráter universal e precisão linguística das codificações clássicas; regulamentação exaustiva e extensa das matérias, de forma a abranger questões do direito material, do direito processual, do direito material penal, do direito administrativo, abrangendo vários ramos do Direito dentro de uma concepção multidisciplinar e transversal

Os pretores baseiam-se, justamente, no fato dos microssistemas tratarem exaustivamente de seu objeto de incidência, inclusive no que toca ao direito processual, conforme o trecho supracitado.

Os deveres contratuais do locador – e da startup – estão elencados no art. 22 da Lei do Inquilinato, tais como garantia o uso pacífico do imóvel, fornecer descrição minuciosa do estado do imóvel, fazendo menção a eventuais defeitos, dentre outros. E, note-se que não há hipótese qualquer de responsabilidade objetiva.

4.1.4.1. Da teoria do diálogo das fontes.

Cresce a aplicabilidade da teoria do diálogo das fontes, trazida ao Brasil pela jurista de relevo Cláudia Marques e, por conseguinte, poder-se-ia pensar que tal teoria faria incidir o Código do Consumidor à relação jurídica ora examinada.

Conforme aduz a jurista¹⁰³:

(...) ‘diálogo’ em virtude das influências recíprocas, ‘diálogo’ porque há aplicação conjunta das duas normas ao mesmo tempo e ao mesmo caso, seja complementarmente, seja subsidiariamente, seja permitindo a opção voluntária das partes pela fonte prevalente (especialmente em matéria de convenções internacionais e leis modelos) ou mesmo a opção por ter uma solução flexível e aberta, de interpenetração, ou a solução mais favorável ao mais fraco da relação.

Marques traz três níveis de diálogo, a saber¹⁰⁴:

a) Em havendo aplicação simultânea das duas leis, se uma lei servir de base conceitual para a outra, estará presente o diálogo sistemático de coerência.

¹⁰³ MARQUES, Cláudia Lima. **Diálogo entre o Código de Defesa do Consumidor e o novo Código Civil: do diálogo das fontes no combate às cláusulas abusivas**. Revista de Direito do Consumidor, v. 45, jan.-mar. 2003, p. 71 e ss.

¹⁰⁴ MARQUES, Cláudia Lima. Manual de direito do consumidor. Antonio Herman V. Benjamin, Cláudia Lima Marques e Leonardo Roscoe Bessa. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2007. p. 91. In: TARTUCE, Flávio. Manual de Direito Civil. Volume Único. 3. ed. São Paulo: Método, 2013. p. 61.

Exemplo: os conceitos dos contratos de espécie podem ser retirados do Código Civil mesmo sendo o contrato de consumo, caso de uma compra e venda (art. 481 do CC).

b) Se o caso for de aplicação coordenada de duas leis, uma norma pode completar a outra, de forma direta (diálogo de complementaridade) ou indireta (diálogo de subsidiariedade). O exemplo típico ocorre com os contratos de consumo que também são de adesão. Em relação às cláusulas abusivas, pode ser invocada a proteção dos consumidores constante do art. 51 do CDC e ainda a proteção dos aderentes constante do art. 424 do CC.

c) Os diálogos de influências recíprocas sistemáticas estão presentes quando os conceitos estruturais de uma determinada lei sofrem influências da outra. Assim, o conceito de consumidor pode sofrer influências do próprio Código Civil. Como afirma a própria Claudia Lima Marques, “é a influência do sistema especial no geral e do geral no especial, um diálogo de *doublé sens* (diálogo de coordenação e adaptação sistemática)”. Das consequências da aplicabilidade do Código do Consumidor à relação jurídica entre o locatário e o locador ou startup.

Em que pese o brilhantismo da professora sobre o diálogo das fontes, não é o caso de sua aplicação, a qual ocorreria de maneira coordenada. Ora, a Lei do Inquilinato, conforme o trecho no subtópico supra de autoria de Gregório Assagra de Almeida, é um microssistema e, assim o sendo, tratou de todas as questões relevantes acerca da relação jurídica locador-locatário.

Conforme José Geraldo Brito Filomeno¹⁰⁵, um dos autores do anteprojeto do Código do Consumidor, assim como a Claudia Marques o é:

É mister que se diga, entretanto, que o Código Brasileiro de Defesa do Consumidor não é uma panaceia para todos os males que o afligem, e não é por ele ter sido criado que deixaram de existir outras normas relativas às relações de consumo, e existentes nos Códigos Civil, Comercial, Penal etc., bem como na legislação esparsa, a menos que com ele sejam incompatíveis.

Conforme se vê, o Código do Consumidor não tem o condão de abocanhar todas as relações jurídicas regidas por demais leis esparsas e especiais.

Não surpreende o fato de Brito Filomeno entender não ser aplicável o Código do Consumidor à relação entre locador e locatário, conforme abaixo¹⁰⁶:

Sem embargo de algumas decisões judiciais, entendendo que o Código de Defesa do Consumidor também se aplica às relações locatícias, ainda que entre pessoas jurídicas, entendendo-se que: ‘Caracteriza-se como fraude a existência de acordo para desocupação do imóvel antes do término do contrato

¹⁰⁵ PELLEGRINI GRINOVER Ada. et al. **Código Brasileiro de Defesa do Consumidor: comentado pelos autores do anteprojeto: direito material e processo coletivo**: colaboração Vicente Gomes de Oliveira Filho e João Ferreira Braga, Volume único – 12. ed. – Rio de Janeiro: Forense, 2019, p. 71.

¹⁰⁶ Ibidem, p. 129.

de locação, assinado concomitantemente com este último. Tal conduta viola disposições do Código de Defesa do Consumidor e os princípios éticos que regem o Direito, devendo ser coibida pelo Judiciário’, entendemos inaplicável a essas hipóteses. E isto por duas razões, se se invocar o caso ora enfocado, à guisa de exemplificação:

a) a uma, por haver legislação própria a respeito, e que tem a mesma natureza que o Código de Defesa do Consumidor, no que concerne a preceitos de ordem pública e interesse social (tanto assim que, a teor do disposto pelo art. 45 da Lei nº 8.245, de 18.10.91, fulminam-se de nulidade ‘as cláusulas do contrato de locação que visem a elidir os objetivos da presente Lei, notadamente as que proíbam a prorrogação prevista no art. 47, ou que afastem o direito à renovação, na hipótese do art. 51, ou que imponham obrigações pecuniárias para tanto’);

b) a duas, porque há dispositivo expresso contra a prática abusiva denunciada no caso concreto, especificamente no art. 4º da mencionada ‘lei de locações’: ‘durante o prazo estipulado para a duração do contrato, não poderá o locador reaver o imóvel alugado. O locatário, todavia, poderá devolvê-lo, pagando a multa pactuada, segundo a proporção prevista no art. 924 do Código Civil e, na sua falta, a que for judicialmente estipulada’.

Conforme genialmente traçado por Brito Filomeno supra, a Lei do Inquilinato tem a mesma natureza do Código do Consumidor, não havendo quaisquer fundamentos para a incidência do diálogo das fontes.

Para além disso, a Lei do Inquilinato é especial e superveniente em relação ao Código do Consumidor, isto é, aquela deve prevalecer sobre esta. Neste espeque, assegura Maria Helena Diniz que¹⁰⁷:

Será que a teoria do diálogo das fontes conduziria à superação dos critérios cronológico (LINDB, art. 2 § 1º), hierárquico (CF art. 59 e LINDB) normativos e o da especialidade (CF art. 5º) para resolver antinomias aparentes?

Parece-nos, que não, se tais critérios são oriundos de normas (CF arts. 59 e 5º e art. 2º § 1 da LINDB), uma teoria hermenêutica não teria força para isso.

Ora, a Lei do Inquilinato, promulgada em 18 de outubro de 1991 é superveniente à do consumidor, promulgada em de 11 de setembro de 1990. Além disso, é especial em relação ao códex consumerista, visto que trata especificamente da relação locatícia urbana, matéria de absoluto interesse estatal.

Nessa toada, somam-se os critérios cronológico e da especialidade para a resolução desta antinomia aparente.

¹⁰⁷ DINIZ, Maria Helena. **A antinomia real e a polêmica do diálogo das fontes**. *Revista Jurídica*. vol. 03, nº. 56, Curitiba, 2019, p. 228 - 247

Nas palavras do Ilustre Norberto Bobbio¹⁰⁸:

Pode acontecer que duas normas incompatíveis mantenham entre si uma relação em que se podem aplicar concomitantemente, não apenas um, mas dois ou três critérios. (...) Essa situação complexa não causa particular dificuldade quando as duas normas são colocadas de maneira que, qualquer que seja o critério que se queira aplicar, a solução não muda: Por exemplo, se de duas normas incompatíveis, uma é superior e subsequente e a outra é inferior e antecedente, tanto o critério hierárquico quanto o cronológico dão o mesmo resultado de fazer prevalecer a primeira. O mesmo acontece se a norma subsequente é especial em relação à precedente: ela prevalece seja com base no critério de especialidade seja com base no critério cronológico.

Assim, não há dúvidas de que prevalece a aplicação da Lei do Inquilinato à relação ora estudada, com exclusividade. De outra mão, com a incidência do código consumerista, a responsabilidade civil do locador ou startup é objetiva. Sem a sua incidência, – tese a que nos filiamos – é subjetiva, isto é, fundada na culpa contratual, nos mesmos moldes do que já fora explanado no subtópico 4.3.2 supra.

4.1.4.2. Do fortuito interno e externo

Assim como fora estudada quanto à responsabilidade civil da startup para com o locador na primeira parte deste trabalho, mister analisarmos o fortuito interno e externo relativo ao contrato complexo ora analisado.

Repise, consoante Scavone Júnior¹⁰⁹:

Em suma, tratando-se de responsabilidade subjetiva, o caso fortuito é suficiente; todavia; se a responsabilidade for objetiva, apenas o motivo de força maior (fortuito externo) afasta a responsabilidade por romper o nexo de causalidade.

Conforme tratado no subtópico retrocitado, no caso da startup, o fortuito interno é aquele ligado à sua incumbência, isto é, ao seu zelo para com a administração do imóvel. O fortuito externo, por sua vez, está umbilicalmente ligado a um acontecimento imprevisível e incontornável.

¹⁰⁸ BOBBIO, Norberto. **Teoria do ordenamento jurídico**. Apresentação Tércio Sampaio Ferraz Júnior, trad. Maria Celeste C. J. Santos, ver. Téc. Cláudio de Cicco. Brasília: Editora Universidade de Brasília, 6ª ed., 1995, p. 105/106.

¹⁰⁹ SCAVONE JÚNIOR, Luiz Antônio. **Obrigações: abordagem didática**. 5ª Ed: São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 201, p. 278.

4.1.4.2.1. *Do fortuito interno – quando não incide o Código do Consumidor*

Posto que o fortuito interno é aquele ligado às funções, à razão de ser da startup, a sua responsabilidade civil está limitada à sua culpa contratual, sendo seu o ônus comprovar que atuou com zelo na administração do imóvel, conforme salientado no introito à responsabilidade civil contratual, subitem 3.1.

4.1.4.2.2. *Do fortuito externo – quando incide o Código do Consumidor*

Aqui, faço remissão ao disposto no subitem 3.2.4.2.1.

Ora, assentou-se que não pensamos ser incidente o Código do Consumidor à relação entre o locador ou startup e o locatário. Contudo, para fins acadêmicos, é mister trabalharmos com essa hipótese.

Assim, mesmo com a incidência do *codex* supracitado, não vigora a responsabilidade civil ilimitada ou do risco integral. Nessa hipótese, o fortuito externo tem o condão de afastar a responsabilidade civil, eis que corta o nexo de causalidade entre o dano e a atividade da startup.

Acrescente-se que, como estamos a tratar da responsabilidade civil do locador ou startup para com o locatário, cabe tecermos considerações acerca da culpa exclusiva da vítima e de terceiro.

A culpa da vítima ocorre quando ela mesma cria a situação que lhe causa o dano. Conforme leciona o ilustre Silvio Rodrigues, a culpa exclusiva da vítima exclui o próprio nexo de causalidade, vez que esta causou o dano a si mesma¹¹⁰.

A culpa exclusiva de terceiro – ou fato exclusivo de terceiro – ocorre quando o dano é causado exclusivamente por terceiro. Conforme o magistério de Miguel Serpa Lopes¹¹¹, “a sua força excludente da responsabilidade depende tão só de ficar demonstrado que o dano partiu

¹¹⁰ RODRIGUES, Sílvio. **Responsabilidade Civil**, Saraiva: São Paulo, 2003, p. 179.

¹¹¹ Miguel Serpa Lopes. **Curso de Direito Civil**, 5ª edição, Vol. V. Rio de Janeiro, Freitas Bastos, 2001, p. 215.

exclusivamente do fato de terceiro, caso em que o ofensor material fica isento de toda e qualquer responsabilidade”.

Observe-se que a culpa exclusiva de vítima e de terceiro são entendidas como espécies de fortuito externo e, destarte, quebram o nexos causal, conforme o precedente abaixo do Superior Tribunal de Justiça.

RESPONSABILIDADE CIVIL. RECURSO ESPECIAL. CORREIOS. ROUBO DE CARGAS. RESPONSABILIDADE CIVIL OBJETIVA. EXCLUSÃO. MOTIVO DE FORÇA MAIOR.

1. A empresa de Correios é de natureza pública federal, criada pelo Decreto-lei n. 509/69, prestadora de serviços postais sob regime de privilégio, cuja harmonia com a Constituição Federal, em parte, foi reconhecida pelo Supremo Tribunal Federal, no julgamento da ADPF n. 46/DF, julgada em 5.8.2009, relator para acórdão Ministro Eros Grau. Os Correios são, a um só tempo, empresa pública prestadora de serviço público em sentido estrito, e agente inserido no mercado, desempenhando, neste caso, típica atividade econômica e se sujeitando ao regime de direito privado.

(...)

3. A força maior deve ser entendida, atualmente, como espécie do gênero fortuito externo, do qual faz parte também a culpa exclusiva de terceiros, os quais se contrapõem ao chamado fortuito interno. O roubo, mediante uso de arma de fogo, em regra é fato de terceiro equiparável a força maior, que deve excluir o dever de indenizar, mesmo no sistema de responsabilidade civil objetiva.

4. Com o julgamento do REsp. 435.865/RJ, pela Segunda Seção, ficou pacificado na jurisprudência do STJ que, se não for demonstrado que a transportadora não adotou as cautelas que razoavelmente dela se poderia esperar, o roubo de carga constitui motivo de força maior a isentar a sua responsabilidade.

5. Recurso especial provido.

(REsp 976.564/SP, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 20/09/2012, DJe 23/10/2012)

Assim, vê-se que a responsabilidade civil no caso da aplicação do Código do Consumidor é objetiva, mas não ilimitada ou integral. Portanto, pode ser excluída em casos que rompem ou inexistem o nexos de causalidade, como na culpa da vítima e culpa exclusiva de terceiro.

4.2.DA RESPONSABILIDADE CIVIL SUBJETIVA OU OBJETIVA

Tecidas todas as considerações deste tópico, chega-se, em boa hora, o momento de elucidarmos um dos problemas de pesquisa. Afinal. A responsabilidade da startup para com o locatário é subjetiva ou objetiva?

Conforme visto no subtópico 4.1.2, o contrato de locação firmado entre a startup e o locatário é complexo, único e flexível o bastante para abarcar todas as prestações contratuais ínsitas à hígida administração do imóvel.

Trata-se, portanto, de contrato de locação por temporada dotado de complexidade quanto ao seu objeto, visto que é contratada prestação de serviços relativa à limpeza ou mesmo lavagem do enxoval do imóvel.

Desta feita, a relação jurídica estabelecida entre a startup e o locatário é regida pelo microsistema da Lei do Inquilinato, a qual trata da locação por temporada em seu art. 48 e, em vista disso, não cabe a aplicação do Código do Consumidor por meio da teoria do diálogo das fontes, a qual não supera os critérios cronológico, da especialidade e hierárquico.

Nessa ordem das ideias, pode-se concluir que a responsabilidade civil da startup para com o locatário é subjetiva, vez que não há quaisquer menções ou tendências da Lei do Inquilinato em sentido contrário.

4.2.1. Das possíveis hipóteses ensejadoras de responsabilidade civil da startup ou locador para com o locatário.

A fim de melhor elucidar e fugir da abstração puramente formalista, traz-se à baila alguns exemplos de possíveis situações que possam ensejar a reponsabilidade civil da startup para com o locatário.

4.2.1.1. Do Acidente

É certo que acidentes acontecem. Infelizmente, é um fato da vida.

No caso de o locatário ser acometido por acidente nas dependências do imóvel por ele locado com o locador – e startup – via OTA, o elemento chave que dirime se nasce o dever da startup de indenizá-lo lastreia-se na possibilidade de a vítima ter causado o dano a si própria.

Por todos os julgados, vê-se o abaixo¹¹²:

Responsabilidade civil. Acidente ferroviário. Queda de trem. ‘Surfista ferroviário’.

Culpa exclusiva da vítima. I – A pessoa que se arrisca em cima de uma composição ferroviária, praticando o denominado ‘surf ferroviário’, assume as consequências de seus atos, não se podendo exigir da companhia ferroviária efetiva fiscalização, o que seria até impraticável” (STJ, 3ª T., REsp 160.051, Rel. Min. Antônio de Pádua Ribeiro, julgado em 05.12.2002).

Nessa toada, *v.g.*, caso o locatário tenha escorregado em piso que fora lhe apresentado em condições normais, não há se falar em responsabilidade civil, pois o dano adveio exclusivamente de sua culpa. Caso o piso estivesse escorregadio por culpa *lato senso* da startup, estaria configurada a responsabilidade civil em face da startup.

Ora, se houve culpa exclusiva da vítima, houve fortuito externo, conforme explanado no subtópico supra e, portanto, estaria afastada a responsabilidade civil da startup com ou sem a incidência do Código de Defesa do Consumidor.

De outra mão, caso não incida o Código de Defesa do Consumidor, a startup não responde civilmente no caso, por exemplo, de ter comprovado, *v.g.*, não ter tido *culpa lato sensu* no fato da rede em que o locatário estava a descansar tenha se rompido e causado danos às suas costas, pois trata-se de fortuito interno, suficiente para afastar a responsabilidade subjetiva.

4.2.1.2. Do arrependimento e do cancelamento da reserva

Outra situação interessante a se analisar é acerca do arrependimento e cancelamento da reserva, os quais são corriqueiros ao se falar com locação por temporada intermediada por OTAs.

¹¹² Ver também: STJ, 4ª T., REsp 261.027, Rel. Min. Barros Monteiro, julgado em 19.04.2001; STJ, 4ª T., REsp 59.696, Rel. Min. Sálvio de Figueiredo Teixeira, julgado em 05.09.1995; STJ, 3ª T., REsp 60.929, Rel. Min. Paulo Costa Leite, julgado em 18.04.1995

Primeiramente, insta ressaltar a existência de diversas OTAs no mercado de locação por temporada, vide Airbnb, Booking, Expedia, dentre outras. Cada uma possui a sua política de cancelamento e, no maior das vezes, o próprio locador a escolhe.

Tomemos como exemplo o Airbnb, o qual possui seis distintas políticas de cancelamento¹¹³: 1) flexível; 2) moderada; 3) rigorosa; 4) longa duração; 5) super rigorosa de 30 dias; e 6) super rigorosa de 60 dias.

Na primeira hipótese, há cancelamento gratuito até 24 horas antes do *check-in*.

Na segunda, há cancelamento gratuito até 5 dias antes do *check-in* e, passado este termo, há um reembolso de 50% do valor total menos a primeira noite e taxa de serviço.

Na terceira, Há cancelamento gratuito por 48 horas após a reserva, desde que o hóspede cancela com no mínimo 14 dias de antecedência do *check-in* e, após esse prazo, os hóspedes podem cancelar 7 dias antes do *check-in* e receber um reembolso de 50% do valor total menos a primeira noite e taxa de limpeza, mas não de serviço.

Na quarta, há a sua aplicação automática a todas as reservas de 28 noites ou mais. As reservas são reembolsáveis integralmente por 48 horas após a confirmação, desde que o cancelamento ocorre pelo menos 28 dias antes do *check-in*. Caso seja efetuado passadas as 48 horas, os locatários podem cancelar antes do *check-in* e receber um reembolso descontado os 30 primeiros dias e a taxa de serviço.

Na quinta, os hóspedes podem cancelar com pelo menos 30 dias de antecedência do *check-in* e receber um reembolso de 50% do preço por noite e da limpeza, mas não da taxa de serviço.

Na sexta, aplica-se a mesma previsão da quinta, com a particularidade de o cancelamento ter de ser efetuado com pelo menos 60 dias de antecedência do *check-in*.

É possível, ainda, que o anfitrião estabeleça política de não reembolso, não importa a antecedência do cancelamento, havendo de ser devolvido apenas o valor da limpeza.

Destarte, caso haja convenção no tocante às políticas de cancelamento, a responsabilidade civil da startup fica a ela atrelada.

¹¹³ Vide: Airbnb. **Como funcionam os cancelamentos para estadias**. Disponível em: https://www.airbnb.com.br/home/cancellation_policies#super-strict-60. Acesso em 13 de nov. 2020.

No caso de cancelamento ser realizado pela startup, e não pelo locatário, conforme os termos de serviços do Airbnb¹¹⁴ – as outras plataformas sugerem no mesmo sentido –, cláusula 3.1,

Se o Anfitrião cancelar ou você tiver um Problema de Viagem (conforme definido em nossa Política de Reembolso do Hóspede), você pode receber ajuda para realizar uma outra Reserva ou com o reembolso parcial ou integral, de acordo com os termos da Política de Reembolso do Hóspede. Diferentes políticas se aplicam a determinadas categorias de Anúncios — por exemplo, as reservas de Experiências são regidas pela Política de Reembolso do Hóspede de Experiências. Consulte cada Política para obter informações sobre o que está coberto e qual reembolso se aplica a cada situação.

Ainda, no caso de não incidência do Código do Consumidor, caso a startup cancele a reserva em face de caso fortuito interno, deve cumprir o que fora avençado nos termos de serviço, ausente a possibilidade de o locatário obter êxito em demanda judicial por perdas e danos, como na hipótese de o proprietário do imóvel a ser locado precisar utilizá-lo para uma emergência.

No caso de incidência do Código do Consumidor, está afastada a responsabilidade civil somente por fortuito externo, como na hipótese de o imóvel não estar mais em condições de locação por questões climáticas.

4.2.1.3. Do roubo e furto

No caso de o locatário ser furtado ou roubado, na hipótese de incidência do Código do Consumidor, fica afastada a responsabilidade civil da startup caso haja fato exclusivo de terceiro, o qual rompe o nexo de causalidade, como visto.

No caso de não incidência do Código do Consumidor, ou seja, em caso de a responsabilidade da startup ser pautada na culpa lato senso, a startup não deve responder pelo furto ou roubo pelo simples fato de não ser responsável pela guarda e vigilância dos bens do locatário. Afinal, o contrato é de locação complexa tão somente com prestação de serviços de limpeza e lavagem de enxoval, mas não de vigilância.

¹¹⁴ Termos de Serviço para Usuários Não Europeus. Disponível em: <https://www.airbnb.com.br/help/article/2908/termos-de-servi%C3%A7o#9/>> Acesso em 13 de novembro de 2020.

Não por coincidência assim já se decidiu:

RECURSO INOMINADO. DIREITO CIVIL. LOCAÇÃO RESIDENCIAL. RELAÇÃO DE CONSUMO NÃO CARACTERIZADA. FURTO NO INTERIOR DA RESIDÊNCIA. RESPONSABILIDADE DO LOCADOR. AUSÊNCIA DE PREVISÃO LEGAL E CONTRATUAL. VÍCIO DE INFORMAÇÃO NÃO PROVADO E EM ATRITO COM FATOS PÚBLICOS E NOTÓRIOS.

1. De acordo com entendimento consolidado do Superior Tribunal de Justiça, "o Código de Defesa do Consumidor não é aplicável aos contratos locatícios, que são regulados por legislação própria" (REsp 605.295/MG). Assim, nos contratos de locação de imóveis prevalece o disposto na Lei 8245/91 e no contrato.

2. O locador não responde pelo furto no interior do imóvel alugado se não houver disposição contratual expressa nesse sentido.

3. A responsabilidade do locador limita-se ao disposto contratualmente, bem como às disposições trazidas no artigo 22 da Lei n. 8.245/91 (Lei do Inquilinato), ou seja, no caso concreto, não há base normativa para imputar ao locador a responsabilidade pelo furto.

4. Não há provas de vício de informação, ou seja, que o locador ocultou os riscos da região, valendo acrescer que é público e notório que a região onde encontra-se o imóvel é muito violenta. Aliás, o recorrente se conformou com o julgamento antecipado e não pediu a nulificação da sentença por cerceamento de defesa.

5. Recurso conhecido e não provido.

6. Condene o recorrente ao pagamento das custas e honorários, cuja exigibilidade ficará suspensa ante a concessão da assistência judiciária.

7. Acórdão lavrado nos termos do artigo 46 da Lei 9.099/95.

(TJSP; Recurso Inominado Cível 1001515-74.2017.8.26.0352; Relator (a): Augusto Rachid Reis Bittencourt Silva; Órgão Julgador: Turma Recursal Cível e Criminal; Foro de Miguelópolis - Juizado Especial Cível e Criminal; Data do Julgamento: 22/06/2020; Data de Registro: 22/06/2020)

Assim deve-se entender, vez que a startup em comento deve responder somente por fortuito interno, isto é, em relação às suas incumbências obrigacionais, não abarcando qualquer criminalidade que eventualmente ocorre no imóvel, vez que não firma contrato de vigilância para com o locador.

CONCLUSÃO

Em conclusão à presente pesquisa científica monográfica insculpida neste Trabalho de Conclusão de Curso, vê-se que pôde-se resolver o problema de pesquisa, dividido em duas frentes.

A primeira delas: A responsabilidade da startup que administra imóveis para locação por temporada realizada juntamente com limpeza do imóvel e lavagem do enxoval em *online travel agencies* e plataforma própria para com o locador é subjetiva ou objetiva?

Trabalhou-se com as seguintes variáveis: a) Interpretação do contrato de administração de imóveis; b) Aplicação do Código de Defesa do consumidor.

Em resposta a esta frente do problema de pesquisa, havia as seguintes hipóteses: 1) A responsabilidade em questão seria subjetiva, pois o contrato de administração de imóveis é regido pelo Código Civil e normas relativas à corretagem imobiliária, ambas prescrevem a responsabilidade civil como subjetiva; 2) A responsabilidade em questão seria subjetiva, pois não seria aplicável o Código de Defesa do Consumidor, vez que o locador não é consumidor final do serviço prestado pela startup.

Quanto à primeira variável, em profundo estudo doutrinário e jurisprudencial, analisou-se a estrutura do contrato de administração de imóveis, o qual seria misto e atípico, constituído de frações de tipicidade dos contratos de corretagem, mandato e prestação de serviços. Diferiu-se do coligado, pois trata-se de contrato único, e não plúrimo, e do complexo, termo mais abrangente que envolve elementos subjetivos, volitivos e objetivos.

A melhor interpretação deste contrato, conforme visto, é a calcado com base na teoria da absorção, conforme os ensinamentos do saudoso Orlando Gomes. Assim, o contrato de mandato absorveria os demais, de sorte a toda interpretação do contrato misto gravitar em torno dele, inclusive no tocante à responsabilidade civil da startup para com o locador.

Todos estes contratos que constituem o contrato misto de administração de imóveis são regidos pelo Código Civil, pela Lei nº 6.530/1978 e Decreto nº 81.871/1978 – pois há relação de corretagem imobiliária – e sua responsabilidade é subjetiva, mormente com a aplicação da teoria da absorção, eis que a responsabilidade do mandatário assim o é.

Assim, confirmou-se a primeira hipótese supracitada.

Em acréscimo, quanto à segunda variável, foi necessário perpassar pela aplicabilidade ou não do Código do Consumidor à relação estabelecida entre a startup e o locador, conforme exposto no subtópico 4.1.4, vez que há influência direta no fundamento da responsabilidade civil ora examinada.

Neste âmbito, por intermédio da teoria finalista do consumidor, amplamente adotada pela jurisprudência pátria, viu-se que o locador não pode ser considerado consumidor final fática e economicamente, vez que o serviço prestado pela startup é tido como consumo intermediário, apenas uma engrenagem na cadeia de produção da locação por temporada, pois o locador visa obter frutos civis com tal serviço.

Ainda, viu-se que a terceira turma do Superior Tribunal de Justiça entende estar configurada relação de consumo entre a administradora e o locador, conforme o REsp 509.304/PR.

De outra mão, a quarta turma, no bojo do REsp 1103658/RN, entende ser o contrato de administração de imóveis essencialmente um contrato de mandato, conforme a teoria da absorção, implicitamente aplicada no julgado, um dos marcos teóricos deste trabalho, de sorte a ser subjetiva a responsabilidade civil da administradora de imóveis. Tal entendimento seria o mais adequado.

Abordadas tais variáveis, conclui-se que a melhor exegese é a de que a responsabilidade civil da startup para com o locador é subjetiva, não incidindo-se o Código do Consumidor a tal relação, confirmando-se a segunda hipótese supracitada.

Concluída a primeira frente do problema de pesquisa do presente trabalho, também fora abordada a segunda frente, relativa ao locador.

A segunda frente do problema de pesquisa foi assim estruturada: A responsabilidade da startup que administra imóveis para locação por temporada realizada juntamente com limpeza do imóvel e lavagem do enxoval em *online travel agencies* e plataforma própria para com o locatário é subjetiva ou objetiva?

Foram postas à mesa as seguintes variáveis: a) a interpretação do contrato de locação cumulado com prestação de serviços de limpeza e lavagem do enxoval; b) aplicação do Código de Defesa do Consumidor; c) se o contrato de locação regido pela Lei do Inquilinato ou se é de hospedagem.

Para responder ao problema de pesquisa, foram estabelecidas as seguintes hipóteses: 1) o contrato de locação cumulado com prestação de serviços é interpretado como uma unidade; 2) a responsabilidade civil em comento é subjetiva, pois é regida somente pela Lei do Inquilinato, sem aplicação do Código do Consumidor.

No que toca a primeira variável, viu-se que o contrato de locação estabelecido entre o locador e o locatário é complexo quanto ao seu objeto, isto é, trata-se de contrato de locação por temporada, prevista no art. 48 da Lei do Inquilinato, com a prestação de serviços relativa à limpeza e lavagem de enxoval.

Nessa ordem das ideias, este contrato deve ser interpretado como uma unidade econômico-funcional e, assim o sendo, o inadimplemento de um dos objetos do contrato pode ser tido como absoluto e ocasionar a resolução do contrato, como no caso de o locatário adentrar um imóvel sujo. O inadimplemento quanto à limpeza atrai consequência para o contrato de locação como um todo.

Quanto à segunda variável, viu-se que, assim como na primeira frente do problema de pesquisa, o Código do Consumidor é inaplicável à relação jurídica estabelecida entre a administradora e o locatário, conforme remansosa jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, a qual entende ser a Lei do Inquilinato um microsistema com sua própria lógica e proteção específica ao locatário.

Além disso, entende-se que o Código do Consumidor não é uma panaceia que abarca qualquer relação, conforme aduz um dos autores do anteprojeto do códex, José Geraldo Brito Filomeno. E no que toca ao diálogo das fontes, este também não supera os critérios de resolução de antinomias cronológico, especial e hierárquico, conforme o magistério de Maria Helena Diniz, sendo a Lei do Inquilinato superveniente e especial em relação ao Código do Consumidor.

Por fim, no que se refere à última variável, conclui-se que trata-se de contrato de locação por temporada, regido pela Lei do Inquilinato, conforme reza seu art. 48, e não de hospedagem, visto que o período curto de estadias não fere o referido artigo, além de que o contrato de hospedagem abarca diversas outras prestações, tais como recepção, sala de jogos e esportes, recreação, alimentação, estacionamento, dentre outros.

Não se descuida do fato de que a doutrina, jurisprudência e lei tendem a se adaptar às novas práticas do mercado e tecnologias. A conclusão que se chegou é a hodierna à escrita desta monografia.

Espera-se que o leitor tenha gostado do presente trabalho.

REFERÊNCIAS

- Airbnb. **E se um anfitrião me pedir para assinar um contrato?** Disponível em: <https://www.airbnb.com.br/help/article/465/e-se-um-anfitri%C3%A3o-me-pedir-para-assinar-um-contrato>. Acesso em 24 out. 2020
- Airbnb. **O que são as taxas de serviço do Airbnb?** Disponível em: <https://www.Airbnb.com.br/help/article/1857/what-are-Airbnb-service-fees/> Acesso em 24 de out. 2020.
- ALMEIDA, Gregório Assagra de. **Codificação do direito processual coletivo brasileiro: análise crítica das propostas existentes e diretrizes para uma nova proposta de codificação**. Belo Horizonte: Del Rey, 2007.
- ANDRADE, Manuel A. Domingues de. **Teoria geral da relação jurídica - sujeitos e objecto**. Vol 1. Coimbra: Livraria Almedina, 1997.
- ARIMATHEA, Bruna. **Startup de hospedagem, Uotel recebe aporte de R\$ 50 milhões e muda nome** Disponível em: <https://link.estadao.com.br/noticias/inovacao,startup-de-hospedagem-uotel-recebe-aporte-de-r-50-milhoes-e-muda-nome,70003652489>. Acesso em 08 abr.2021.
- ASTOLFI VIVAN FILHO, Gerson Tadeu. **“Natureza Jurídica”: Ela está no meio de nós?** – Res Severa Verum Gaudium. Vol 3, n1, ISSN 2176-3755, 2017. Disponível em: <https://seer.ufrgs.br/resseveraverumgaudium/article/view/64840>. Acesso em 23 out. 2020.
- BENKLER, *Yochai*. ***Sharing Nicely: On Shareable Goods ans the Emergence of Sharing as a Modality of Economics Production***. Em Yale Law Journal, v. 114, 2004.
- BOBBIO, Norberto. **Teoria do ordenamento jurídico**. Apresentação Tércio Sampaio Ferraz Júnior, trad. Maria Celeste C. J. Santos, ver. Téc. Cláudio de Cicco. Brasília: Editora Universidade de Brasília, 6ª ed., 1995.
- BORTOLEZE, Adriane Gonçalves. **A evolução da profissão de corretor de imóveis no Brasil** - monografia do curso de gestão imobiliária. São José: Univali, 2004.
- CAPANEMA DE SOUZA, Sylvio. **A Lei do Inquilinato comentada** – 10.^a ed. rev., atual. e ampl. – Rio de Janeiro: Forense, 2017.
- CAVALIERI FILHO, Sérgio. **Programa de responsabilidade civil**. 10 ed. São Paulo: Atlas S.A, 2012.
- Cloudbeds. **O Grande Livro das Otas**, p. 11. Disponível em: www.cloudbeds.com/pt-br/ebooks/o-grande-livro-das-otas//. Acesso em 08 abr. 2021.
- DE CÁSSIA DIAS, Iara. **A Economia Compartilhada por meio de Redes Sociais: Perfil dos Usuários da Página Loucas por Melissa**. Disponível em: <https://even3.blob.core.windows.net/anais/89201.pdf>. Acesso em 21 out. 2020
- Airbnb. **Como funcionam os cancelamentos para estadias**. Disponível em: https://www.airbnb.com.br/home/cancellation_policies#super-strict-60. Acesso em 13 nov. 2020.

DI PIETRO, Maria Sylvia Zanella. **Direito administrativo** – 32. ed. – Rio de Janeiro: Forense, 2019.

DINIZ, Maria Helena. **A antinomia real e a polêmica do diálogo das fontes**. Revista Jurídica. vol. 03, n°. 56, Curitiba, 2019.

DINIZ, Maria Helena. **Curso de direito civil brasileiro**. 2.º vol., 16. Ed. São Paulo: Saraiva, 2002.

DINIZ, Maria Helena. **Tratado teórico e prático dos contratos**. V.3., 4ª ed. São Paulo: Saraiva, 2002.

FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Curso de direito civil: contratos** - 7. ed. rev. e atual.- Salvador; Ed. JusPodivm, 2017.

FERRAZ, Davi P. **Spin-off Empresarial: Oportunidade que Impulsiona o Desenvolvimento**. Disponível em: http://www.abepro.org.br/biblioteca/TN_STP_226_316_30578.pdf Acesso em 21 out. 2020.

FOHB – Fórum de Operadores Hoteleiros do Brasil. **O fenômeno da *sharing economy* e a hotelaria**. ed. 1, outubro de 2016. Disponível em: <http://fohb.com.br/wp-content/uploads/2017/01/White-Paper-O-fen%C3%B4meno-da-Sharing-Economy-e-a-Hotelaria-.pdf>. Acesso em 21 out. 2020.

FRENKEN, K., Schor, J. **Putting the sharing economy into perspective. *Environmental Innovation and Societal Transitions***. 2017. Disponível em: <http://linkinghub.elsevier.com/retrieve/pii/S2210422417300114>. Acesso em 21 out. 2020.

GERAQUE, Eduardo. **Empresas apostam em novo conceito de aluguel comercial**. Disponível em: <https://economia.estadao.com.br/noticias/geral,empresas-apostam-em-novo-conceito-de-aluguel-residencial-,70003472785>. Acesso em 21 out. 2020.

GOMES, Orlando. **Contratos**, 10ª ed., Rio de Janeiro, Forense, 1984.

GOMES, Orlando. **Contratos**. 26ª ed. Atualizada por Antônio Junqueira de Azevedo e Francisco Paulo de Crescenzo Marino. Rio de Janeiro: Forense, 2008.

GOMES, Susete. **A interpretação dos contratos complexos: uma visão dos contratos coligados**. Doutorado em direito. Pontifícia Universidade Católica de São Paulo, 2016. Disponível em: <https://tede2.pucsp.br/bitstream/handle/19722/2/Susete%20Gomes.pdf>. Acesso em 13 nov. 2020.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Contratos e atos unilaterais - Coleção Direito civil brasileiro**. volume 3 – 17. ed. – São Paulo: Saraiva Educação, 2020.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito civil brasileiro**, volume 4: responsabilidade – 12. ed. – São Paulo: Saraiva, 2017.

KONDER, Carlos Nelson. **Qualificação e Coligação Contratual**. Revista Forense, volume 406, novembro-dezembro de 2009, Rio de Janeiro. Disponível em: https://www.researchgate.net/publication/306349291_Qualificacao_e_coligacao_contratual. Acesso em 02 nov. 2020.

LEONARDO, Rodrigo Xavier. **Os contratos coligados**. In: BRANDELLI, Leonardo. Estudos em homenagem à Professora Véra Maria Jacob de Fradera. Porto Alegre: Lejus, 2013.

LOPES ENEI, José Virgílio. **Contratos coligados**. Revista de Direito Mercantil, Industrial, Econômico e Financeiro, v.132, São Paulo: Malheiros, 2003.

MARINO, Francisco Paulo De Crescenzo; JUNQUEIRA DE AZEVEDO, Antonio. **Contratos coligados no direito brasileiro**: Universidade de São Paulo, São Paulo, 2007.

MARQUES, Claudia Lima; BENJAMIN, Antonio Herman V.; BESSA, Leonardo Rosco. **Manual de Direito do Consumidor**. 3. ed. São Paulo: RT, 2010.

MARQUES, Cláudia Lima. **Contratos no Código de Defesa do Consumidor: o novo regime das Relações contratuais** - 3. ed. rev., atual, e ampl. - São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 1998.

MARQUES, Claudia Lima. **Diálogo entre o Código de Defesa do Consumidor e o novo Código Civil: do diálogo das fontes no combate às cláusulas abusivas**. Revista de Direito do Consumidor, v. 45, jan.-mar. 2003.

MAURMANN XIMENES, Julia; RICKEN LOPES DE BARROS, Janete. **O Marco Teórico – Articulando as Categorias Teóricas em Uma Pesquisa Jurídica**. Disponível em: [http://publicadireito.com.br/artigos/?cod=a9eb2f1f1004fced#:~:text=Em%20uma%20pesquisa%20cient%C3%ADfica%20o,as%20categorias%20te%C3%B3ricas%20\(operacionais\)](http://publicadireito.com.br/artigos/?cod=a9eb2f1f1004fced#:~:text=Em%20uma%20pesquisa%20cient%C3%ADfica%20o,as%20categorias%20te%C3%B3ricas%20(operacionais).). Acesso em 12 maio. 2021.

MENDONÇA, Rafaela N. **Apartamentos mínimos contemporâneos: análises e reflexões para obtenção de sua qualidade**. Disponível em: <https://seer.ufrgs.br/ambienteconstruido/article/view/58792>. Acesso em 21 out. 2020.

Mymemory. **Tradução da expressão manus trahere**. Disponível em: <https://mymemory.translated.net/pt/Latim/Portugu%C3%AAs/ad-manus-trahere>. Acesso em 07 nov. 2020.

NUNES, Rizzatto. **Manual da monografia jurídica** – 12. ed. – São Paulo: Saraiva Educação, 2018.

PELLEGRINI GRINOVER, Ada. et al. **Código Brasileiro de Defesa do Consumidor: comentado pelos autores do anteprojeto: direito material e processo coletivo**: colaboração Vicente Gomes de Oliveira Filho e João Ferreira Braga, Volume único – 12. ed. – Rio de Janeiro: Forense, 2019.

PEREIRA, Caio Mário da Silva et al. **Responsabilidade Civil** – 12. ed. rev., atual. e ampl. – Rio de Janeiro: Forense, 2018.

PONTES DE MIRANDA, Francisco Cavalcanti. **Tratado de Direito Privado. Parte Geral**, tomo III, Atualizado por Wilson Rodrigues Alves, 1ª ed., Campinas: Bookseller, 2000.

PONTES DE MIRANDA, Francisco Cavalcanti. **Tratado de Direito Privado**, 3ª ed., reimpressão, Editor Borsoi, Rio de Janeiro, 1973, vol. 43.

RIES, Eric. **A Startup Enxuta: Como os empreendedores atuais utilizam inovação contínua para criar empresas extremamente bem-sucedidas**. São Paulo: Leya Editora, 2012.

RIZZARDO, Arnaldo. **Condomínio edilício e incorporação imobiliária** – 5. ed. rev., atual. e ampl. – Rio de Janeiro: Forense, 2017.

RIZZARDO, Arnaldo. **Contratos**. – 15. ed. – Rio de Janeiro: Forense, 2015.

RODRIGUES, Sílvio. **Responsabilidade Civil**, Saraiva: São Paulo, 2003.

ROSENVALD, Nelson et al. **Curso de direito civil: responsabilidade civil**. 4. ed. rev. e atual. Salvador: Ed. JusPodivm, 2017.

SAMBRANA, Carlos et al. **EXCLUSIVO: Loft compra a Uotel e entra no mercado de locação de imóveis**. Disponível em: <https://neofeed.com.br/blog/home/exclusivo-loft-compra-a-uotel-e-entra-no-mercado-de-locacao-de-imoveis> Acesso em 21 out. 2020.

SCAVONE JÚNIOR, Luiz Antônio. **Airbnb e plataformas eletrônicas de disponibilização de imóveis para locação: análise de REsp 1.819.875**. Disponível em <https://genjuridico.jusbrasil.com.br/artigos/1196968307/airbnb-e-plataformas-eletronicas-de-disponibilizacao-de-imoveis-para-locacao-analise-de-resp-1819875>. Acesso em 12 maio. 2021.

SCAVONE JUNIOR, Luiz Antonio. **Direito imobiliário: teoria e prática** – 15. ed – Rio de Janeiro: Forense, 2020.

SCAVONE JÚNIOR, Luiz Antônio. **Do descumprimento das obrigações. Consequências à luz do princípio da restituição integral: interpretação sistemática e teleológica**. 2007, p. 18.

SCAVONE JÚNIOR, Luiz Antônio. **Obrigações: abordagem didática**. 5ª Ed: São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2011.

SERPA LOPES, Miguel. **Curso de Direito Civil**, 5ª edição, Vol. V. Rio de Janeiro, Freitas Bastos, 2001.

STEPHANY, Alex. **The business of the sharing: Making it in the New Sharing Economy**. Londres: Palgrave Macmillan, 2015.

SUNDARARAJAN, Arun. **Economia compartilhada: o fim do emprego e a ascensão do capitalismo de multidão**. Senac, São Paulo, 2019.

SUROWECKI, James. **Uber Alles**. Em New Yorker, 16-9-2013. Disponível em: <http://www.newyorker.com/magazine/2013/09/16/uber-alles-2>. Acesso em 21 out. 2020.

TARTUCE, Flávio et al. **Manual de direito do consumidor: direito material e processual** – 7. ed. rev., atual. e ampl. – Rio de Janeiro: Forense; São Paulo: MÉTODO, 2018.

THEODORO JÚNIOR, Humberto. **Locação comercial coligada com promessa de venda e compra - desequilíbrio econômico do negócio - revisão contratual - princípio da boa-fé objetiva**. Revista Magister de Direito Empresarial, Concorrencial e do Consumidor, Porto Alegre, v. 05, n. 27, p. 73-97, jun./jul. 2009.

VALENTI, Graziella. **Redpoint eventures faz aporte de R\$ 50 mi na Housi, de Frankel**. Disponível em: https://www.ademi.org.br/article.php3?id_article=78366. Acesso em 21 de out. 2020.

VENOSA, Sílvio de Salvo. **Lei do inquilinato comentada: doutrina e prática: Lei nº 8.245, de 18-10- 1991 -13. ed. - São Paulo: Atlas, 2014.**

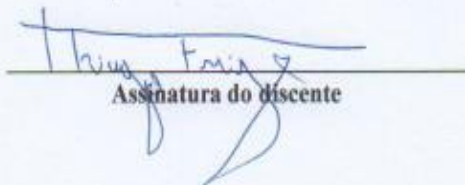
VERBICARIO, Dennis; MARTINS, Ana Paula Pereira. **A contratação eletrônica de aplicativos virtuais no Brasil e a nova dimensão da privacidade do consumidor**. Revista de Direito do Consumidor. Vol. 116. Ano 27. São Paulo: Ed. RT, mar-abr. 2018.

TERMO DE AUTENTICIDADE DO TRABALHO DE CONCLUSÃO DE CURSO

Eu, Thiery de Jesus Ferreira
 discente regularmente matriculado(a) na disciplina TCC II, da 10ª etapa do curso de Direito,
 matrícula nº (inserir TIA), período (inserir período), turma (inserir turma), tendo realizado o
 TCC com o título: Startup que administra imóveis para locação por temporada realizada
 juntamente com limpeza do imóvel e lavagem do enxoval em online travel agencies e
 plataforma própria: uma análise de sua responsabilidade civil para com o locador e locatário
 sob a orientação do(a) Professor(a) Luiz Antonio Scazzon Júnior
 declaro para os devidos fins que tenho pleno conhecimento das regras metodológicas para
 confecção do Trabalho de Conclusão de Curso (TCC), informando que o realizei sem plágio
 de obras literárias ou a utilização de qualquer meio irregular.

Declaro ainda que, estou ciente que caso sejam detectadas irregularidades referentes
 às citações das fontes e/ou desrespeito às normas técnicas próprias relativas aos direitos
 autorais de obras utilizadas na confecção do trabalho, serão aplicáveis as sanções legais de
 natureza civil, penal e administrativa, além da reprovação automática, impedindo a conclusão
 do curso.

São Paulo, 21 de 5 de 2021


 Assinatura do discente

**TERMO DE AUTORIZAÇÃO PARA PUBLICAÇÃO DO TRABALHO DE
 CONCLUSÃO DE CURSO**

Material Bibliográfico: () Artigo Científico (X) Monografia

Graduação em Direito

Título do Trabalho: Startup que administra imóveis para locação por temporada realizada juntamente com limpeza do imóvel e lavagem do enxoval em online travel agencies e plataforma própria: uma análise de sua responsabilidade civil para com o locador e locatário

Nome do Autor(a): Thiago de Jesus Faiva

E-mail: Thiago1049@gmail.com

Este e-mail pode ser divulgado (X) SIM () NÃO

Orientador(a): Luiz Antonio Scavone Júnior

Na qualidade de titular dos direitos autorais da publicação supracitada, de acordo com a Lei nº 9.610/98, (X) AUTORIZO () NÃO AUTORIZO a Universidade Presbiteriana Mackenzie – UPM, a disponibilizar gratuitamente, sem ressarcimento dos direitos autorais, o documento, em meio eletrônico, no site da base de dados Adelpha, para fins de leitura pela internet, a título de divulgação da produção científica gerada pela Universidade, a partir desta data. Igualmente, declaro que a versão do Trabalho de Conclusão de Curso entregue em meio eletrônico corresponde fielmente e na íntegra à versão similar depositada de forma impressa em papel para a defesa ou apresentação.

Motivos no Caso de Não Autorização

() Exigência de periódico de não divulgação até a publicação (exige justificativa, informe e nome do periódico)

() Outros (justificar):

São Paulo, 21 de 5 de 2021

Thiago Faiva
 Assinatura do(a) Autor(a)