



ESCOLA DA MAGISTRATURA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO

*STARTUP* DE ALUGUEL DE IMÓVEL E A CLÁUSULA  
COMPROMISSÓRIA: ANÁLISE DE SUA VALIDADE

Anita Machado Ribeiro da Silva

Rio de Janeiro  
2022

ANITA MACHADO RIBEIRO DA SILVA

*STARTUP* DE ALUGUEL DE IMÓVEL E A CLÁUSULA  
COMPROMISSÓRIA: ANÁLISE DE SUA VALIDADE

Monografia apresentada como exigência de conclusão de Curso de Pós- Graduação *Lato Sensu* da Escola da Magistratura do Estado do Rio de Janeiro.

Orientador: Thiago Ferreira Cardoso Neves  
Coorientadora: Mônica Cavalieri Fetzner Areal

Rio de Janeiro  
2022

ANITA MACHADO RIBEIRO DA SILVA

*STARTUP* DE ALUGUEL DE IMÓVEL E A CLÁUSULA  
COMPROMISSÓRIA: ANÁLISE DE SUA VALIDADE

Monografia apresentada como exigência de  
conclusão de Curso da Pós-Graduação *Lato Sensu*  
da Escola da Magistratura do Estado do Rio de  
Janeiro

Aprovada em \_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 2022. Grau atribuído: \_\_\_\_\_

BANCA EXAMINADORA

Presidente: Desembargadora Patrícia Ribeiro Serra Vieira – Escola da Magistratura do Estado  
do Rio de Janeiro-EMERJ.

\_\_\_\_\_

Convidada: Dra. Ana Paula Teixeira Delgado – Escola da Magistratura do Estado do Rio de  
Janeiro-EMERJ.

\_\_\_\_\_

Orientador: Prof. Thiago Ferreira Cardoso Neves - Escola da Magistratura do Estado do Rio  
de Janeiro – EMERJ.

\_\_\_\_\_

A ESCOLA DA MAGISTRATURA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO – EMERJ – NÃO APROVA NEM REPROVA AS OPINIÕES EMITIDAS NESTE TRABALHO, QUE SÃO DE RESPONSABILIDADE EXCLUSIVA DO(A) AUTOR(A).

## AGRADECIMENTOS

Gostaria de agradecer aos meus pais, Olivia e Carlos Henrique, por todo o amor, apoio e incentivo incondicionais, tornando a jornada mais segura e acolhedora. À minha irmã, Mercedes, por sempre estar ao meu lado e por me lembrar da importância de tirar os pés do chão, ao menos de vez enquanto.

Agradeço também ao meu companheiro-mor, Matheus, por sempre ver o melhor em mim, pelos incentivos e crenças, além de todo afeto, admiração e respeito cultivados. Aos meus amigos e amigas, pelo companheirismo, compreensão e incontáveis histórias, apesar da distância gerada pela rotina.

Ainda, a todos os professores, pela dedicação e pelo aprendizado, em especial aos meus professores orientadores, por terem me proporcionado uma experiência e um aprendizado único.

## SÍNTESE

Atualmente, há diversas *startups* com a finalidade de intermediar e administrar a locação residencial de um imóvel. É possível observar a presença de cláusula compromissória tanto no contrato de locação quanto no contrato de intermediação e administração. Surge, com isso, a discussão da validade dessa cláusula nesse novo contexto. O presente trabalho estuda as peculiaridades dos seguintes contratos: locação residencial de imóvel, intermediação e administração e o realizado entre locatário e *startup*. No mais, explora a natureza das relações jurídicas envolvidas. Ainda, analisa de forma crítica as hipóteses de cabimento da arbitragem, em especial a cláusula compromissória. Por fim, aprofunda-se especificamente na validade da cláusula, permeando o estudo de direitos reais e pessoais, com o objetivo de demonstrar a sua validade nas hipóteses que envolvam direitos pessoais relacionados às relações contratuais existentes.

**PALAVRAS- CHAVE:** Direito digital; *startup*; locação de imóvel; arbitragem; defesa do consumidor.

## SUMÁRIO

INTRODUÇÃO.....	7
1. ANÁLISE DO CONTRATO DE LOCAÇÃO E DA RELAÇÃO JURÍDICA ENTRE AS PARTES CONTRANTES E A <i>STARTUP</i> DE ALUGUEL.....	9
<b>1.1</b> <b>Aprofundamento do contrato de locação.....</b>	10
<b>1.2</b> <b>Estudo do modelo de negócio da <i>startup</i> de aluguel.....</b>	18
<b>1.3</b> <b>Exame da relação jurídica entre as partes contratantes.....</b>	26
2. CONVENÇÃO DE ARBITRAGEM E SEUS REFLEXOS GERAIS .....	37
<b>2.1</b> <b>Análise da arbitragem no ordenamento jurídico brasileiro .....</b>	38
<b>2.2</b> <b>Estudo da convenção de arbitragem .....</b>	45
2.2.1    Aplicabilidade em relações consumeristas .....	48
2.2.2    Aplicabilidade em relações privadas paritárias .....	51
3. ANÁLISE DA APLICAÇÃO DA CONVENÇÃO DE ARBITRAGEM NO CONTRATO DE LOCAÇÃO COM A <i>STARTUP</i> .....	54
<b>3.1</b> <b>Exame dos contornos jurídicos dos direitos reais e da propriedade.....</b>	55
<b>3.2</b> <b>Análise dos direitos pessoais e das diferenciações para os direitos reais.....</b>	59
<b>3.3</b> <b>Estudo da aplicação da arbitragem e os contratos com a <i>startup</i> de aluguel .....</b>	63
3.3.1    Análise no contrato de intermediação e administração .....	64
3.3.2    Análise no contrato entre <i>startup</i> e locatário.....	66
3.3.3    Análise no contrato de locação residencial.....	69
CONCLUSÃO.....	73
REFERÊNCIAS .....	75

## INTRODUÇÃO

A presente pesquisa científica discute a validade da cláusula de convenção arbitral em contratos realizados por *startup* de aluguel, em especial o contrato de locação, o contrato de intermediação e administração e o contrato realizado com o locatário. A análise permeia o contexto das relações privadas e consumeristas existentes, bem como o limite da manifestação de vontade das partes.

Procura-se demonstrar que essa cláusula é válida e precisa ser cotejada com o direito fundamental de propriedade. Dessa forma, abordam-se as posições doutrinárias e jurisprudenciais a respeito do tema, a fim de estabelecer as premissas necessárias para essa discussão.

Sabe-se que a tecnologia assumiu importante papel nas relações sociais, inclusive na realização de negócios jurídicos. Isso facilitou o surgimento de empresas que fornecem serviços de modo inovador e tecnológico, em especial o de locação residencial totalmente digital.

Nesse modelo de negócio, a *startup* disponibiliza uma plataforma digital para que os interessados – locador e locatário – possam realizar locação residencial de imóveis, com todas as etapas intermediadas e com contrato de locação por meio digital. Especificamente quanto a este contrato, as partes contratantes apenas negociam preços, reparos e início da locação. Todas as demais cláusulas são padronizadas, inclusive a cláusula de convenção arbitral.

Desse modo, os contratos de locação e de intermediação e administração são de adesão e preveem a arbitragem como resolução de conflitos. No tocante ao contrato de locação, a adesão é tanto ao locador quanto ao locatário. Ambos, quando do início da oferta e da procura do imóvel, sabem as condições impostas por essas *startups* e, não obstante, optam por realizar o contrato.

Há, pelo menos, três relações jurídicas, quais sejam: locador e locatário; locador e *startup*; e locatário e *startup*. Será demonstrado que cada uma tem peculiaridades, o que, a princípio, não afasta automaticamente a possibilidade da resolução por meio da arbitragem.

O tema justifica-se pelo aumento de contratos digitais e de *startups* intermediando os negócios jurídicos, bem como pela discussão doutrinária e jurisprudencial do papel de todas as partes e direitos envolvidos nessa relação jurídica.

Para melhor compreensão do tema, inicia-se o primeiro capítulo do trabalho abordando a relação entre as partes e a *startup* (locador – *startup*; locatário – *startup*), bem como entre as partes em si (locador – locatário). Ademais, adentra-se na discussão da natureza jurídica da *startup* na relação contratual, examinando se é fiança, sub-rogação, cessão ou outra figura

jurídica. Por fim, examinam-se particularidades do contrato de locação, despertando a atenção para as garantias da locação e os direitos das partes.

No segundo capítulo, analisa-se historicamente a convenção arbitral, a cláusula compromissória e o compromisso arbitral, especialmente no tocante à discussão doutrinária sobre a diferenciação entre elas. Em seguida, analisa-se a cláusula que estabelece a resolução pela arbitragem no contrato de locação.

Segue-se ponderando, no terceiro capítulo, a validade da convenção de arbitragem, explicitando as situações que se defende a validade e a eventual invalidade, após o cotejo entre a liberdade contratual e as regras existentes em cada relação. No mais, reflete-se sobre eventual limite da manifestação de vontade das partes em contrato de adesão, mesmo no caso de cláusula em destaque e assinada ao lado.

A pesquisa será desenvolvida pelo método hipotético-dedutivo, uma vez que se elaboram hipóteses para análise do objeto da pesquisa, a fim de verificar aquelas que são válidas e que são inválidas.

Para tanto, a abordagem é qualitativa, haja vista a presença de questões controvertidas e a apresentação fundamentada das soluções por meio da pesquisa exploratória da bibliografia pertinente, com o objetivo de sustentar a tese apresentada.

## 1. ANÁLISE DO CONTRATO DE LOCAÇÃO E DA RELAÇÃO JURÍDICA ENTRE AS PARTES CONTRANTES E A *STARTUP* DE ALUGUEL

A moradia tem importante relevância na sociedade, tanto que foi reconhecida como direito social pela Emenda Constitucional nº 26 de 2000 da Constituição da República<sup>1</sup>. Pode-se dizer que a locação é uma forma de efetivação desse direito, pois quem tem um imóvel ocioso pode dar finalidade social e econômica a ele, o que permite àquele que não tem, ter uma moradia.

A relação locatícia passou por mudanças de tratamento ao longo dos anos<sup>2</sup>, com o objetivo de equilibrar a relação entre as partes, no limite de suas desigualdades. Inclusive, em 2021, completam-se 100 anos da primeira lei de locação.

Tradicionalmente, as tratativas e o contrato de locação são realizados diretamente entre as partes ou por meio de administradora de imóveis<sup>3</sup>. Na atualidade, há a possibilidade de intermediação por *startups*<sup>4</sup>, que têm como bandeira a desburocratização da relação.

Para isso, algumas cláusulas específicas são previstas, tanto no contrato de locação, quanto no contrato de intermediação e administração. Essas cláusulas trazem premissas do próprio modelo de negócio, por refletirem uma inovação no mercado locatício.

Pouco se entende, socialmente, sobre a funcionalidade dessas empresas e como isso impacta na prática os contratos de locação. Ainda, a *startup* aparece como uma nova figura integrante dessa relação, então estabelecer sua relação jurídica é fundamental para dar os contornos necessários, de modo a manter a evolução da relação locatícia.

Desde já, destaca-se que as *startups* de aluguel objeto da pesquisa tratam de locações residenciais propriamente ditas. Não incluem aquelas em que há discussão sobre a natureza de locação, como as realizadas por meio do *Airbnb*<sup>5</sup>.

Desse modo, analisa-se o contrato de locação e as suas características principais, bem como o modelo de negócio das *startups* de aluguel e suas peculiaridades contratuais. Por fim,

---

<sup>1</sup> BRASIL. *Constituição da República Federativa do Brasil de 1988*. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/constituicao/constituicao.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm)>. Acesso em: 04 out. 2020.

<sup>2</sup> VENOSA, Sílvio de Salvo. *Lei do inquilinato comentada: doutrina e prática*. 15. ed. São Paulo: Atlas, 2020, p. 2, [e-book].

<sup>3</sup> COLAVITTI, Fernanda. *As imobiliárias vão acabar?*. Disponível em: <<https://vocerh.abril.com.br/mercado-vagas/as-imobiliarias-vaio-acabar/>>. Acesso em: 04 out. 2020.

<sup>4</sup> QUEIROZ, Luiza. *As novas táticas do mercado imobiliário para se adaptar à pandemia*. Disponível em: <<https://casavogue.globo.com/Interiores/noticia/2020/06/novas-taticas-do-mercado-imobiliario-para-se-adaptar-pandemia.html>>. Acesso em: 04 out. 2020.

<sup>5</sup> BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. *REsp nº 1819075*. Relator: Ministro Luiz Felipe Salomão. Disponível em: <[https://processo.stj.jus.br/processo/revista/documento/mediado/?componente=ATC&sequencial=125832710&num\\_registro=201900606333&data=20210527&tipo=5&formato=PDF](https://processo.stj.jus.br/processo/revista/documento/mediado/?componente=ATC&sequencial=125832710&num_registro=201900606333&data=20210527&tipo=5&formato=PDF)>. Acesso em: 14 jun. 2021.

a relação jurídica entre as partes contratantes, de modo a entender os institutos e os regimes jurídicos aplicáveis.

### 1.1 Aprofundamento do contrato de locação

A Lei nº 8.245/91<sup>6</sup> (lei de locação) surgiu como forma de regulamentar a relação entre o locador e o locatário, relação passível de ser considerada desigual<sup>7</sup>, já que este é visto em condição de desvantagem econômica e social em relação àquele. Isso é perceptível pela intenção do legislador de equilibrar contratualmente ambas as partes. Exemplos disso são direito de preferência do locatário, direito de renovação do sublocatário, direito de o locador reaver seu imóvel por meio de liminar em apenas nove situações, dentre outros.

Entende-se que, tradicionalmente, há uma desvantagem econômica na locação residencial, haja vista o locatário ter apertada margem de negociação com o locador, por este ser o proprietário ou titular de direito de relação decorrente de direito real e poder impor seu preço, o que impacta no mercado. A desvantagem social é em razão da existência notória da problemática de moradia tanto na área urbana quanto na área rural<sup>8</sup>.

Ressalta-se que não necessariamente há desequilíbrio, desigualdade concreta entre o locador e locatário. Podem existir situações em que as circunstâncias fáticas afastem eventual desequilíbrio ou, até mesmo, atraiam o desequilíbrio ao locador.

Como bem definiu Sylvio Capanema<sup>9</sup>, “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”.

Em outras palavras, o locador cede ao locatário o direito de usar e fruir de bem imóvel. Desse modo, o locador cede dois atributos da propriedade, ficando com a posse indireta do imóvel; o locatário, com a posse direta.

Compreende-se por posse direta aquela na qual a pessoa tem os atributos de usar e fruir do bem; e por posse indireta aquela na qual a pessoa tem os atributos de dispor e reaver.

---

<sup>6</sup> BRASIL. *Lei nº 8245*, de 18 de outubro de 1991. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l8245.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8245.htm)>. Acesso em: 04 out. 2020.

<sup>7</sup> SOUZA, Sylvio Capanema de. *A lei do inquilinato comentada: artigo por artigo*. 12. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2020, [e-book].

<sup>8</sup> MARGUTI, Bárbara Oliveira. *Políticas de habitação*. Disponível em: <<http://repositorio.ipea.gov.br/bitstream/11058/8628/1/Pol%C3%ADticas%20de%20habita%C3%A7%C3%A3o.pdf>>. Acesso em: 04 out. 2020.

<sup>9</sup> Ibid.

Ambas coexistem de forma harmônica, sem uma ser impeditivo da existência da outra, conforme se extrai do artigo 1.197 do Código Civil<sup>10</sup>.

Como classificação proposta, esse contrato é bilateral, oneroso, sinalagmático, comutativo e de trato sucessivo<sup>11</sup>. É bilateral, pois ambas as partes têm direitos e obrigações. Assim, o locatário deve pagar o valor do aluguel e os encargos na periodicidade ajustada (artigo 23, I da Lei nº 8.245/91), como também tem o direito de pagar e de se desonerar da obrigação (artigo 67 da Lei nº 8.245/91).

Por sua vez, o locador deve entregar o imóvel em estado de servir para o uso a que se destina (artigo 22, I da Lei nº 8.245/91), bem como o direito de receber de volta o imóvel no estado em que entregou. Excetua-se, nesse ponto, deteriorações naturais (artigo 23, III da Lei nº 8.245/91).

A onerosidade significa que há prestação e contraprestação. No caso da locação, o locatário paga o aluguel e os encargos para poder usar e fruir do imóvel; já o locador suporta o ônus de ceder esses atributos, mediante pagamento<sup>12</sup>.

A sinalagma está ligada a reciprocidade, a proporcionalidade de obrigações e direitos entre as partes<sup>13</sup>. Desse modo, o locatário e o locador têm direitos e deveres a serem cumpridos, conforme expressamente previsto na Lei nº 8.245/91.

A comutatividade traz a característica de equilíbrio contratual entre as partes, sem haver uma parte com mais vantagens que a outra<sup>14</sup>. O contrato de locação deve ser elaborado de modo a colocar ambas as partes em igual posição, rechaçando-se cláusulas leoninas.

Como exemplo, o locatário tem o direito de reter as benfeitorias necessárias. Isso persiste ainda que não autorizadas pelo locador (artigo 35 da Lei nº 8.245/91), tendo em vista a natureza de conservação desse tipo de benfeitoria.

Essa comutatividade comporta exceção. Um exemplo é o contrato de locação de espaços em *shopping center*. Há diversas peculiaridades nesse tipo de contrato, como a prevalência das condições livremente pactuadas pelas partes (artigo 54 da Lei nº 8.245/91). Em vista disso, verifica-se possível desequilíbrio contratual em determinadas cláusulas, mas para tratar as peculiaridades dessa relação, considerando sua relevância socioeconômica<sup>15</sup>.

---

<sup>10</sup> BRASIL. *Código Civil*. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/2002/110406compilada.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406compilada.htm)>. Acesso em: 04 out. 2020.

<sup>11</sup> SOUZA, op. cit.

<sup>12</sup> TARTUCE, Flávio. *Manual de direito civil*: volume único. 10. ed. Rio de Janeiro: Forense; São Paulo: Método, 2020, p. 859

<sup>13</sup> Ibid., p. 858-859.

<sup>14</sup> VENOSA, op. cit.

<sup>15</sup> SOUZA, op. cit.

O contrato de locação é de trato sucessivo, haja vista se prolongar no tempo, por atos reiterados, com obrigações e direitos por todo esse período<sup>16</sup>. Isso pode ser extraído do artigo 3º da Lei nº 8.245/91, ao prever que esse contrato pode ter qualquer prazo de duração ajustado entre as partes.

A Lei nº 8.245/91 traz três espécies de contrato de locação. São elas: locação não residencial, locação por temporada e locação residencial, conforme extraído das seções I, II e III do capítulo II da referida lei.

Visto o foco do presente trabalho, a locação residencial tem como característica principal a finalidade de moradia do locatário. Esse contrato pode ser tanto por escrito e com prazo mínimo de 30 meses, quanto verbal e por prazo menor, de acordo com os artigos 46 e 47 da lei supracitada.

Conforme já antecipado, pela própria natureza do contrato, há deveres e direitos mútuos a serem respeitados pelas partes. A Lei nº 8.245/91, nos artigos 22 e 23, elencou diversos deles, de forma não taxativa, o que significa dizer que outros poderão ser aplicados<sup>17</sup>.

De forma a não transcrever a lei, adentra-se apenas nas questões relevantes. É importante ressaltar que a cada dever de uma parte surge à outra um direito. Então, quando se determina que o locador, por exemplo, deve pagar as despesas extraordinárias do condomínio, nasce um direito de o locatário não precisar pagá-las.

É de responsabilidade do locador os vícios e os defeitos anteriores à locação (artigo 22, IV da Lei nº 8.245/91). Pela omissão da lei, o locador responde ainda que os desconheça, desde que o locatário não os tenha expressamente admitidos. Ainda, mesmo que o vício seja posterior ao início da locação, mas por desgaste natural, também há responsabilidade do locador.

Defende-se que essa disposição deve ser interpretada conjuntamente com o artigo 23, IV da mesma lei. Isso porque a relação deve ser pautada na boa-fé e, portanto, o locatário deve informar ao locador os danos que é responsável, sob pena de agravá-los, o que atrairia a responsabilidade para si.

O locador tem o dever de fornecer recibo discriminado. O brocardo jurídico “quem paga mal paga duas vezes” é aplicado nessa relação, pois o locatário, para se desonerar da obrigação, precisa pagar ao locador ou a seu legítimo representante legal.

---

<sup>16</sup> SCHREIBER, Anderson. *Manual de direito civil: contemporâneo*. 3. ed. São Paulo: Saraiva Educação, 2020, p. 625.

<sup>17</sup> *Ibid.*, p. 132.

Ademais, Sylvio Capanema<sup>18</sup> sustentava que o artigo 322 do Código Civil traz a presunção de quitação das prestações anteriores à última prestação paga, quando diante de obrigação de trato sucessivo. Para que essa presunção relativa seja afastada, basta que o locador informe no recibo a não quitação das prestações anteriores. Isso é legítimo, até mesmo porque o locatário pode abdicar dessa presunção.

O locatário tem o dever de pagar o aluguel na data do vencimento e no local do imóvel, quando outro não estipulado no contrato. Isso possui relevância prática, pois o local de cumprimento da obrigação influi na mora.

Em síntese, a lei previu, como regra, que o locador deve ir até o imóvel para receber o aluguel, ou seja, que a obrigação é quesível (artigo 327 do Código Civil). Caso ele não vá na data do vencimento, o locatário não estará em mora.

De todo modo, as partes podem convencionar outro lugar de pagamento, tornando a obrigação portátil. Nesse caso, se o locatário não pagar na data do vencimento no local indicado – diverso do local do imóvel –, ele estará em mora<sup>19</sup>.

Ainda na análise de direitos e deveres, o locatário tem direito de preferência na aquisição do imóvel e em mesmas condições com terceiros. Se houver sublocatário regular, ou seja, com a concordância do locador, ele também fará jus a esse direito, inclusive com preferência em relação ao locatário (artigos 27 e 30 da Lei nº 8.245/91).

Para o exercício desse direito, não há necessidade de averbação do contrato de locação no registro do imóvel, basta a existência da locação. Essa averbação tem por objetivo dar eficácia real, o que gera a possibilidade de adjudicação compulsória.

Nesse caso, é necessário que a averbação seja feita com antecedência de 30 dias da alienação e que o locatário realize depósito do preço em conjunto com as despesas de transferência da propriedade. Por fim, o pedido de adjudicação deve ocorrer no prazo de seis meses do registro da alienação<sup>20</sup>.

A averbação tem como objetivo garantir eficácia *erga omnes*, isto é, contra todos, contra terceiros; e não ente locador e locatário apenas<sup>21</sup>. A averbação do contrato de locação tem reflexo não somente no direito à eficácia real, mas também no caso de venda à terceiro.

---

<sup>18</sup> Ibid., p. 137.

<sup>19</sup> SOUZA, op. cit.

<sup>20</sup> BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. *AgInt no AgInt no AREsp nº 909595*. Relatora: Ministra Maria Isabel Gallotti. Disponível em: <[https://processo.stj.jus.br/processo/revista/documento/mediado/?componente=ITA&sequencial=1798122&num\\_registro=201601074698&data=20190306&formato=PDF](https://processo.stj.jus.br/processo/revista/documento/mediado/?componente=ITA&sequencial=1798122&num_registro=201601074698&data=20190306&formato=PDF)>. Acesso em: 07 out. 2020.

<sup>21</sup> BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. *REsp nº 1613668*. Relator: Ministro Paulo de Tarso Sanseverino. Disponível em: <[https://processo.stj.jus.br/processo/revista/documento/mediado/?componente=ATC&sequencial=88640226&num\\_registro=201501152829&data=20181127&tipo=91&formato=PDF](https://processo.stj.jus.br/processo/revista/documento/mediado/?componente=ATC&sequencial=88640226&num_registro=201501152829&data=20181127&tipo=91&formato=PDF)>. Acesso em: 07 out. 2020.

Neste caso, se o contrato for por prazo determinado, com cláusula de vigência e tiver averbado na matrícula, o locatário tem a garantia de manutenção da locação pelo terceiro adquirente ou promitente (artigo 8º da Lei nº 8.245/91).

Destacam-se dois julgados do STJ quanto à necessidade de averbação do contrato nos termos acima explicitados. No AgRg nos EDcl no REsp nº 1.322.238/DF<sup>22</sup>, de 23/06/2015, julgado pela Terceira Turma, foi firmado o entendimento de que a ciência inequívoca do adquirente impossibilita a denúncia, ainda que não haja a averbação do contrato com cláusula de vigência.

Em julgado mais recente, de 2018, REsp nº 1.669.612/RJ<sup>23</sup>, também da Terceira Turma, a posição foi de que não é suficiente o conhecimento da locação pelo adquirente, sendo a averbação do contrato com cláusula de vigência uma obrigatoriedade. A dispensa da averbação só ocorreria se o adquirente tivesse se obrigado a respeitar a locação até o seu termo final.

A cláusula de vigência tem como finalidade garantir a continuidade da locação, ainda que haja a alienação a terceiro, obrigando-o a manter a locação. Identifica-se, nessa hipótese, uma limitação ao direito de propriedade por vontade legislativa.

Como já explicitado, o aluguel é um direito do locador e um dever do locatário. Algumas observações podem ser feitas acerca disso para melhor compreensão da pesquisa. A mais relevante é a possibilidade de as partes convencionarem livremente o valor e a periodicidade do pagamento e do reajuste, desde que seja em moeda brasileira e sem vinculação à variação cambial ou ao salário-mínimo (artigos 17 a 21 da Lei nº 8.245/91).

Uma cláusula muito comum, mas não obrigatória, é a de garantias locatícias. Depreende-se pela não obrigatoriedade, tendo em vista o artigo 37 da Lei nº 8.245/91 prever como faculdade do locador exigir do locatário uma das garantias prevista em lei.

A estipulação de garantia pode vir tanto como cláusula no contrato de locação, quanto em contrato de garantia autônomo e acessório ao contrato de locação<sup>24</sup>. As garantias podem ser: caução, fiança, seguro de fiança locatícia e cessão de quotas de fundo de investimento.

Especificamente sobre a caução, esta pode ser em bens móveis ou imóveis. Não engloba a caução pessoal, já que há previsão expressa para a fiança. Assim, depreende-se que

---

<sup>22</sup> BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. *AgRg nos EDcl no REsp nº 1322238*. Relator: Ministro Paulo de Tarso Sanseverino. Disponível em: <[https://scon.stj.jus.br/SCON/GetInteiroTeorDoAcordao?num\\_registro=201200937426&dt\\_publicacao=26/06/2015](https://scon.stj.jus.br/SCON/GetInteiroTeorDoAcordao?num_registro=201200937426&dt_publicacao=26/06/2015)>. Acesso em: 17 out. 2020.

<sup>23</sup> BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. *REsp nº 1669612*. Relator: Ricardo Villas Bôas Cueva. Disponível em: <[https://processo.stj.jus.br/processo/revista/documento/mediado/?componente=ITA&sequencial=1735729&num\\_registro=201701010949&data=20180814&peticao\\_numero=-1&formato=PDF](https://processo.stj.jus.br/processo/revista/documento/mediado/?componente=ITA&sequencial=1735729&num_registro=201701010949&data=20180814&peticao_numero=-1&formato=PDF)>. Acesso em: 17 out. 2020.

<sup>24</sup> VENOSA, op. cit.

é uma forma de assegurar o cumprimento das obrigações locatícias, com expressa concordância do locador.<sup>25</sup>

O artigo 38, §1º da Lei nº 8.245/91 prevê o dever de registro dessa garantia. Pelo artigo 1º da Lei nº 8.935/94<sup>26</sup>, o registro e os serviços notariais são para garantir publicidade e efeito *erga omnes*<sup>27</sup>. Assim, o registro da caução se faz necessário para se ter efeitos reais perante terceiros.

Por fim, a caução pode ser feita em dinheiro, pelo valor equivalente a três meses de aluguel (artigo 38, §2º da Lei nº 8.245/91). O valor não pode incluir outros encargos, já que a lei é expressa em admitir somente o aluguel. Segundo Sílvio Venosa<sup>28</sup>, a caução é depositada em uma conta no nome do locador e do locatário, precisando da autorização recíproca para levantar a quantia.

Quanto à fiança, deve-se observar a previsão do artigo 40 da Lei nº 8.245/91<sup>29</sup> e dos artigos 818 a 839 do Código Civil<sup>30</sup>, naquilo que for compatível. É um contrato no qual o fiador garante, perante o credor, a satisfação do crédito do devedor, caso este não a cumpra<sup>31</sup>.

Em síntese, a fiança é uma garantia em que a relação é entre o credor e o fiador, podendo ser realizada sem ou contra o consentimento do devedor. Ainda, há exigência de forma escrita para a sua validade e tem interpretação restritiva.

A responsabilidade do fiador é subsidiária, então o credor deve primeiro executar os bens do devedor. Isso é chamado de benefício de ordem, que deve ser invocado em contestação de ação de cobrança, sob pena de o devedor não poder fazer jus a ele, podendo ser executado em conjunto com o afiançado, nos termos do artigo 827 do Código Civil.

Existem, ainda, outras duas hipóteses em que o benefício de ordem não é aplicado, o que transforma o fiador como devedor principal. A primeira é quando o fiador renuncia ao benefício. A segunda, por sua vez, ocorre na situação de o devedor principal, o afiançado, torna-se insolvente ou falido (artigos 827 e 828 do Código Civil).

Caso o fiador pague a dívida do devedor, ocorre a sua sub-rogação nos direitos do credor. Isto é, o fiador passa a ser o credor da obrigação que adimpliu, conforme se extrai do artigo 831 do Código Civil.

---

<sup>25</sup> Ibid.

<sup>26</sup> BRASIL. *Lei nº 8935*, de 18 de novembro de 1994. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/18935.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/18935.htm)>. Acesso em: 29 out. 2020.

<sup>27</sup> MELO, Marcelo Augusto Santana de. *Breves anotações sobre o registro de imóveis*. Disponível em: <<https://www.anoreg.org.br/images/arquivos/parecerrr.pdf>>. Acesso em: 29 out. 2020.

<sup>28</sup> VENOSA, op. cit.

<sup>29</sup> BRASIL, op. cit., nota 6.

<sup>30</sup> BRASIL, op. cit., nota 11.

<sup>31</sup> TARTUCE, op. cit..

A Lei nº 8.245/91, em seus artigos 11 e 12, prevê outro tipo de sub-rogação, voltada à manutenção do contrato de locação. Especificamente, aquele que permanecer no imóvel, nos casos de morte, separação, divórcio ou dissolução de união estável, passa a figurar como locatário, por sub-rogação.

A fiança no contrato de locação tem regra especial prevista no artigo 40, X da Lei nº 8.245/91. O fiador pode notificar o locador de sua intenção de desoneração na hipótese de prorrogação da locação por prazo indeterminado, mas continua obrigado pelo prazo de 120 dias da notificação, e não pelos 60 dias do artigo 835 do Código Civil.

Por outro lado, no caso de contrato por prazo determinado, o fiador não pode se desonerar antes da entrega do imóvel. Em outras palavras, o fiador permanece vinculado até a entrega das chaves pelo afiançado. O art. 39 da Lei nº 8.245/91 permite que outra disposição seja pactuada em contrato.

Importante observação que a análise da fiança em contrato por prazo indeterminado perpassa a Súmula nº 241 do STJ<sup>32</sup> e a decisão no REsp nº 1.634.048<sup>33</sup>. O fiador só responde pelas obrigações que anuiu, tanto em relação ao valor quanto ao tempo de duração. Então, o fiador fica obrigado até a devolução do imóvel nos casos de prorrogação por prazo indeterminado, se tiver cláusula nesse sentido. No entanto, isso não impede que haja a desoneração.

A terceira garantia prevista em lei é o seguro de fiança locatícia. Trata-se de um seguro contratado pelo locatário com uma seguradora. A peculiaridade é que a seguradora fica com a obrigação de ajuizar a ação de despejo e de pagamento de aluguéis e encargos<sup>34</sup>.

A última garantia é a cessão fiduciária de quotas de fundo de investimento. Segundo Sylvio Capanema<sup>35</sup>, o locatário cede fiduciariamente essas suas quotas em prol do locador pelo tempo que durar a locação. Ao final do contrato, sem existirem obrigações remanescentes pelo locatário, este passa a ter direito de revertê-las.

A extinção do contrato de locação pode ser estudada pela divisão entre denúncia vazia e cheia. As hipóteses de denúncia vazia estão nos artigos 4º, 6º, 7º, 8º, 9º, I e 46 da Lei nº 8.245/91; as de denúncia cheia, nos artigos 9º, II, III, IV e 47 da referida Lei.

---

<sup>32</sup> BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. *Súmula nº 241*. Disponível em: < [https://ww2.stj.jus.br/docs\\_internet/revista/eletronica/stj-revista-sumulas-2011\\_18\\_capSumula241.pdf](https://ww2.stj.jus.br/docs_internet/revista/eletronica/stj-revista-sumulas-2011_18_capSumula241.pdf)>. Acesso em: 30 out. 2020.

<sup>33</sup> BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. *REsp nº 1634048*. Relatora: Ministra Nancy Andrighi. Disponível em: <[https://scon.stj.jus.br/SCON/GetInteiroTeorDoAcordao?num\\_registro=201600807310&dt\\_publicacao=04/04/2017](https://scon.stj.jus.br/SCON/GetInteiroTeorDoAcordao?num_registro=201600807310&dt_publicacao=04/04/2017)>. Acesso em: 30 out. 2020.

<sup>34</sup> SOUZA, op. cit.

<sup>35</sup> Ibid.

A denúncia vazia é aquela que a parte, sem motivação, deseja extinguir o contrato, no caso, locatício. Pelo artigo 4º da Lei nº 8.245/91, o locatário pode resilir unilateralmente o contrato, sem motivação, com pagamento de multa compensatória ao período de cumprimento do contrato.

O objeto dessa multa é o ressarcimento pelo inadimplemento da obrigação. Por causa disso, não pode ser cumulada com perdas e danos, a não ser que haja previsão nesse sentido. Outro limite dessa cláusula é o valor da obrigação, isto é, não pode ser prevista em valor superior a ela (artigos 410, 412 e 416 do Código Civil).

Existem hipóteses que essa multa não será aplicada, quais sejam: quando o contrato for por prazo indeterminado e escrito<sup>36</sup> e quando a extinção se der por motivo de transferência do local de trabalho para outra localidade, por determinação do empregador.

Se o contrato for por prazo indeterminado, o locatário pode resilir, desde que comunique previamente o locador, com 30 dias de antecedência, no mínimo (artigo 6º da Lei nº 8.245/91). A inobservância desse aviso tem como consequência a obrigação de pagar ao locador o equivalente a um mês de aluguel e encargos.

É possível que o locador seja o usufrutuário ou o fiduciário. Nesses casos, e diante da extinção deles, o nu-proprietário ou o fideicomissário pode resilir a locação, se não tiver concordado por escrito. Caso contrário, deve respeitá-la. Para isso, é necessário que o faça dentro de 90 dias da extinção do usufruto ou do fideicomisso, sob pena de presunção de concordância.

Atenta-se para o previsto no artigo 1.391 do Código Civil, ao determinar que a fluência desse prazo inicia-se da averbação da extinção do usufruto ou do fideicomisso. Pelos artigos 167, I, 7 e II, 2 da Lei nº 6015/73, a instituição do usufruto é por meio de registro; já sua extinção é por meio da averbação do cancelamento.

O mútuo acordo previsto no inciso I do artigo 9º da Lei nº 8.245/91 é caso de rescisão bilateral, também chamado de distrato<sup>37</sup>. Assim, o locador e o locatário, conjuntamente, extinguem o contrato de locação, sem motivação. Esse é um exemplo do Princípio da Livre Manifestação de Vontade das Partes de Contratar.

Por fim, o artigo 46 da Lei nº 8.245/91 prevê a extinção do contrato por denúncia vazia na locação residencial. As anteriores estão previstas no capítulo de Disposições Gerais, portanto, entende-se que são aplicadas a todos os tipos de locação.

---

<sup>36</sup> VENOSA, op. cit.

<sup>37</sup> Ibid.

Dessa forma, o contrato escrito e por prazo igual ou superior a trinta meses é extinto quando findo seu prazo, independentemente de notificação. Se não houver a oposição do locador por mais de trinta dias sobre a manutenção da ocupação pelo locatário, o contrato é prorrogado por prazo indeterminado. Assim que se tornar indeterminado, o locador pode extinguir o contrato a qualquer tempo.

O STJ<sup>38</sup> recentemente entendeu que é imprescindível a notificação prévia para que possa ser exercida a denúncia vazia do artigo 46 da Lei nº 8.245/91, sendo elemento obrigatório para a ação despejo. A única exceção a isso é o ajuizamento da ação de despejo dentro de 30 dias do término do prazo do contrato de locação.

Por sua vez, a denúncia cheia é aquela que a parte precisa de uma justificativa para extinguir o contrato de locação. Pelo artigo 9º, II e III da Lei nº 8.245/91, admite-se a denúncia com a motivação de infração legal ou contratual e em decorrência da falta de pagamento do aluguel e demais encargos.

Essas são modalidades de resolução culposa<sup>39</sup>, pois houve o não cumprimento contratual por culpa da parte. No caso de não pagamento de aluguel e encargos, só o locatário pode incorrer nesse descumprimento; já a infração contratual ou legal pode ser realizada por qualquer parte.

O inciso IV do artigo 9º da Lei nº 8.245/91, por sua vez, traz um caso de resolução não culposa<sup>40</sup>, pois a denúncia tem como justificativa a necessidade de reparações urgentes determinadas pelo Poder Público, que não podem ser realizadas com a permanência do locatário no imóvel ou com sua recusa. Assim, não é por vontade ou culpa do locador que a locação se resolve, e sim por necessidade imposta por terceiro.

Última hipótese é a prevista no artigo 47 da Lei nº 8.245/91, que trata das causas de extinção do contrato verbal ou escrito com prazo inferior a trinta meses. A retomada do imóvel só é admitida depois de prorrogado por prazo indeterminado, nos casos ali previstos. Em todos os incisos há uma motivação, até mesmo pela vigência superior a cinco anos ininterruptos.

## 1.2 Estudo do modelo de negócio da *startup* de aluguel

---

<sup>38</sup> BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. *REsp nº 1812465*. Relatora: Ministra Nancy Andrighi. Disponível em: <[https://processo.stj.jus.br/processo/revista/documento/mediado/?componente=ITA&sequencial=1940120&num\\_registro=201803155773&data=20200518&formato=PDF](https://processo.stj.jus.br/processo/revista/documento/mediado/?componente=ITA&sequencial=1940120&num_registro=201803155773&data=20200518&formato=PDF)>. Acesso em: 18 nov. 2020.

<sup>39</sup> SOUZA, op. cit.

<sup>40</sup> Ibid.

A forma como a sociedade realiza negócios tem se modificado ao longo dos anos, muito em razão da dinamicidade e da instantaneidade que o desenvolvimento tecnológico ocasionou.

No âmbito imobiliário isso também é perceptível. Antes, era preciso realizar as etapas de negociação e fechamento de contrato de locação de forma física, como assinatura do contrato, visitação do im ovel, entre outros. Hoje,   possível realizar todas as etapas   distância, com uso da tecnologia, como assinar eletronicamente, com ou sem certificado digital, ou visitar o im ovel por chamada de vídeo.

Atualmente, existem diversas empresas<sup>41</sup> com plataformas digitais, em que há a intermediação para a realização de locação de im oveis, dentre outros negócios imobiliários. A título de exemplo, pode-se citar: Quinto Andar<sup>42</sup>, Rua Dois<sup>43</sup>, Lockey<sup>44</sup>, dentre outras. Existem diferenç as entre elas, como a garantia do pagamento do aluguel, mas o que h  em comum é a promessa de desburocratização.

Percebe-se, como já adiantado, que o trabalho não se aprofunda nas discussões atinentes à *startup* que intermedeia locações por temporada ou compartilhamento de im oveis, como   o caso do *Airbnb*. Apenas se estabelecem as premissas iniciais dessa discussão, não a incluindo como foco.

No REsp não 1819075<sup>45</sup>, o STJ entendeu que, no caso do *Airbnb*, há a realização de contrato por meio de plataformas digitais, em que o titular de direito real sobre um im ovel de padrão residencial disponibiliza, mediante pagamento, o uso temporário do espaç o completo ou fracionado, ao interessado. Isso foi considerado como contrato at pico de hospedagem, não se amoldando   locação nem   relação de hospedagem.

Em sentido contrário, José Acir Lessa Giordani<sup>46</sup> entende que esse tipo de contrato configura locação, tendo em vista a disponibilidade temporária do exercício de uso ou gozo do

---

<sup>41</sup> Socialmente as pessoas jurídicas são chamadas de “empresas”, porém empresa é a atividade exercida por empresário individual ou sociedades. Portanto, empresa é a atividade economicamente organizada para produção ou circulação de bens e serviç os, conforme artigo 966 do Código Civil. Afasta-se do conceito de empresa a atividade intelectual, científica, literária ou artística, desde que não seja realizada de forma organizada e para produção ou circulação de riqueza. Ao longo do trabalho, usa-se “empresa” no sentido socialmente compreendido.

<sup>42</sup> QUINTOANDAR. Disponível em: <<https://help.quintoandar.com.br/hc/pt-br>>. Acesso em: 07 nov. 2020.

<sup>43</sup> RUADOIS. Disponível em: <<https://portal.ruadois.com.br/>>. Acesso em: 07 nov. 2020.

<sup>44</sup> LOCHEY. Disponível em: <<https://www.lockey.com.br/>>. Acesso em: 07 nov. 2020.

<sup>45</sup> BRASIL, op. cit. nota 5.

<sup>46</sup> GIORDANI, José Acir Lessa. Locação por temporada e as modernas formas de ocupação do im ovel urbano. In: BARBOZA, Heloisa Helena; GAMA, Guilherme Calmon Nogueira da; NEVES, Thiago Ferreira Cardoso. (Coord.) *Lei do inquilinato: exame dos 30 anos da lei de locação urbana*. Estudos em homenagem ao prof. Sílvio Capanema de Souza. São Paulo: Foco, 2021, p. 348.

imóvel e sua respectiva retribuição financeira. A intermediação por plataforma digital não tem o condão de afastar a natureza locatícia.

Antes de aprofundar no modelo de negócio das *startups* de aluguel, faz-se mister compreender se essas empresas são *startups* propriamente ditas. Entende-se por *startup* a empresa com proposta de modelo de negócio inovador, de forma escalável, em cenário de incertezas<sup>47</sup>.

Modelo de negócio é a formalização, por meio de um documento, do projeto da empresa, da ideia para criação, entrega e captura de valor ao cliente. Em outras palavras, é a forma como pode capitalizar essa ideia<sup>48</sup>.

Esse modelo de negócio deve ser inovador, isto é, capaz de implementar novas ideias que gerem valor. Nova ideia é entendida como algo novo, feito de forma diferente ou melhorada<sup>49</sup>. A geração de valor está ligada à utilidade dessa ideia aos clientes<sup>50</sup>.

Ainda, o modelo é escalonável e em cenário de incertezas. A escalabilidade está associada ao aumento de receita e diminuição de despesa, ponto este que a tecnologia contribui. As incertezas, por sua vez, estão ligadas ao desconhecimento do crescimento que pode ser alcançado, em conjunto com a tendência de escassez de recursos financeiros no começo<sup>51</sup>.

Eric Ries<sup>52</sup> aborda a incerteza em conjunto com a inovação, pois o contexto da inovação traz incertezas no modelo de negócio, por ser novo, realizado de forma nova. Isso reflete nos investimentos, pois, a depender do nível de incerteza, investidores são afastados.

Como notável, o conceito de *startup* não traz restrição quanto ao tipo societário, tamanho, estrutura e outros. Assim, é possível adotar qualquer tipo societário previsto no Código Civil, adotar os regimes tributários existentes e adequados ao faturamento, ter estrutura digital ou física, ou até mesmo ter abrangência nacional ou local.

A inovação é um ponto central, mas não o único, como visto. Dessa forma, essas empresas trazem inovação em seu modelo de negócio, haja vista permitirem a contratação integralmente à distância, com cláusulas não habituais no mercado, o que permite concluir que, de alguma forma, elas podem sim ser consideradas como *startups*.

---

<sup>47</sup> OIOLI, Erik Frederico (Org.). *Manual de direito para startups*. 2 ed. rev., atual. e ampl. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2020, [e-book].

<sup>48</sup> MORAES, Samuel. *O que é uma startup e o que ela faz?* Disponível em: <<https://www.sebrae.com.br/sites/PortalSebrae/ufs/pi/artigos/voce-sabe-o-que-e-uma-startup-e-o-que-ela-faz,e15ca719a0ea1710VgnVCM100004c00210aRCRD>>. Acesso em: 07 nov. 2020.

<sup>49</sup> Ibid.

<sup>50</sup> MORAES apud RIES, Eric. *The lean startup: how today's entrepreneurs use continuous innovation to create radically successful businesses*. Nova York: Crown Business, p. 37.

<sup>51</sup> MORAES, op. cit.

<sup>52</sup> RIES, Eric. *A startup enxuta*. Tradução Ivanir Calado. São Paulo: GMT editores Ltda., 2019, [e-book].

Percebe-se que também têm as características de incerteza, pois há dificuldade de prospecção de investidores inicialmente, o que pode comprometer a viabilidade do negócio e a escalabilidade<sup>53</sup>. Isso não significa que todas essas empresas sofrem dificuldades financeiras. A título de exemplo, a Quinto Andar recebeu um investimento de 1 bilhão de reais no último ano<sup>54</sup> e passou a ter valor de mercado superior a um bilhão de dólares<sup>55</sup>, o que a incluiu na lista de *startup* unicórnio.

Defende-se que, com base nesses conceitos, essas *startups* são *proptechs* e, em alguns casos, *iBuyers*. *Proptechs* – *Property Technology*, como o nome diz, é uma tecnologia aplicada para o mercado imobiliário, de modo a facilitar a operação, seja com portal de ofertas, seja na automação residencial<sup>56</sup>.

De modo a observar o escopo do trabalho, as *startups* de aluguel usam a tecnologia para disponibilizarem um portal de ofertas de imóveis a serem alugados, com enorme facilidade de negociação, por ser inteiramente digital. Isso caracteriza uma *proptech*.

Muitas dessas *startups*, que também são *proptechs*, atuam no mercado de compra e venda de imóveis, com a peculiaridade de a empresa adquirir o imóvel do particular, reformar e depois vender. Isso é exatamente a *iBuyer* – *Instant Buyer*<sup>57</sup>. Um exemplo disso é a Loft<sup>58</sup>.

Destaca-se a publicação do marco legal das *startups*, Lei Complementar nº 182/2021<sup>59</sup>, que entrou em vigor 90 dias da data da publicação, ou seja, 31 de agosto de 2021. Essa lei trouxe diversas definições, princípios, diretrizes e tratamentos específicos, como as regras de contratação de soluções inovadoras pelo Estado por meio de licitação.

Pelo artigo 4º da lei supracitada, existem alguns requisitos para que uma *startup* assim possa ser considerada. O primeiro requisito é que sua organização deve ser empresarial ou

---

<sup>53</sup> SEBRAE. *Startups enfrentam melhor a crise do coronavírus que pequenos negócios convencionais*. Disponível em: <<https://revistapegn.globo.com/Startups/noticia/2020/07/startups-enfrentam-melhor-crise-do-coronavirus-qu-e-pequenos-negocios-convencionais.html>>. Acesso em: 18 nov. 2020.

<sup>54</sup> SOPRANA, Paula. *SoftBank investe no quinto andar, e startup passa a valer US\$ 1 bilhão*. Disponível em: <<https://www1.folha.uol.com.br/tec/2019/09/softbank-investe-no-quintoandar-e-startup-passa-a-valer-us-1-bilhao.shtml>>. Acesso em: 18 nov. 2020.

<sup>55</sup> CBINSIGHTS. *The complete list of unicorn companies*. Disponível em: <<https://www.cbinsights.com/research-unicorn-companies>>. Acesso em: 18 nov. 2020.

<sup>56</sup> DISTRITO PROPTECH REPORT. Disponível em: <<https://docsend.com/view/e5ru94h>>. Acesso em: 18 nov. 2020.

<sup>57</sup> SERU, Amit et al. *iBuyers: liquidity in real estate markets?* Disponível em: <<https://poseidon01.ssrn.com/delivery.php?ID=096101005029121018080105100026007072014032009009067021125031073125026004118021108081056106037048008024003099090080092096093030103081013034035003007086106116002120065034004028072075078011115103026121011114024073089091101069124091120093006117111069064&EXT=pdf>>. Acesso em: 18 nov. 2020.

<sup>58</sup> LOFT. Disponível em: <<https://loft.com.br/>>. Acesso em: 18 nov. 2020.

<sup>59</sup> BRASIL. *Lei Complementar nº 182*, de 1º de junho de 2021. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/lcp/Lcp182.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/lcp/Lcp182.htm)>. Acesso em: 30 jul. 2021.

societária, podendo ser empresário individual, empresa individual de responsabilidade limitada, sociedade empresária, cooperativa ou sociedade simples.

Como segundo requisito, o tempo de operação deve ser considerado recente ou nascente. Esse tempo é limitado a até 10 anos de inscrição no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica. O terceiro requisito é a receita bruta por ano-calendário de R\$ 16.000.000,00. Se o tempo de operação for inferior a 12 meses, a receita bruta mensal deve ser de R\$ 1.333.334,00.

O quarto e último requisito é inovação aplicada a modelo de negócios ou produtos ou serviços ofertados. O ato constitutivo, originário ou alterado, deve conter a declaração dessa inovação, definida pelo art. 2º, IV da Lei nº 10.973/04<sup>60</sup>. No caso de o ato constitutivo não constar a declaração mencionada, o cumprimento do requisito ainda ocorre, caso haja o enquadramento no regime especial chamado Inova Simples, previsto no art. 65-A da Lei Complementar nº 123/2006<sup>61</sup>.

Diante disso, percebe-se que a lei traz um conceito de *startup* em alguns pontos diferentes do conceito doutrinário explicitado mais acima como, a título de exemplo, o tempo de existência e o limite de receita bruta. Esses pontos podem ser capazes de excluir as empresas elencadas e até então entendidas como *startups* pelo mercado.

Isso não altera o entendimento esposado de que, de modo geral, há o enquadramento como *startups*. A análise do enquadramento passa a ser realizada casuisticamente, de acordo com a realidade de cada empresa. Ainda, mesmo que haja o desenquadramento de alguma das usadas acima como exemplo, o modelo de negócio continua sendo inovador, de risco e escalonável.

Estabelecido o que são *startups*, adentra-se nas especificidades da atuação no mercado locatício. De forma simplificada, o mecanismo é o seguinte: a empresa disponibiliza um portal virtual para proprietários anunciarem imóveis para locação. Os pretensos locatários avaliam os anúncios e podem agendar visita, fazer proposta e reservar o imóvel, tudo por meio desse portal.

Ainda, a empresa pode fazer a análise de documentação e de crédito, como uma espécie de *due diligence*<sup>62</sup>, bem como realizar a vistoria antes e depois da locação. O contrato

---

<sup>60</sup> BRASIL. *Lei nº 10973*, de 2 de dezembro de 2004. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_Ato2004-2006/2004/Lei/L10.973.htm#art2iv](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2004-2006/2004/Lei/L10.973.htm#art2iv)>. Acesso em: 30 jul. 2021.

<sup>61</sup> BRASIL. *Lei Complementar nº 123*, de 14 de dezembro de 2006. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/lcp/Lcp123.htm#art65a](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/lcp/Lcp123.htm#art65a)>. Acesso em: 30 jul. 2021.

<sup>62</sup> ALVES, Giovani Ribeiro Rodrigues. *Operações de compra e venda de empresas sob a perspectiva da economia comportamental: previsibilidade do erro e intervenção*. 2019. 215 f. Tese (Doutorado em Ciência Jurídicas) – Universidade Federal do Paraná, Paraná, 2019. Disponível em: <<https://acervodigital.ufpr.br/bitstream/handle/1884/64290/R%20-%20T%20-%20GIOVANI%20RIBEIRO%20RODRIGUES%20ALVES.pdf?sequence=1&isAllowed=y>>. Acesso em: 18 nov. 2020.

é padrão, podendo apenas modificar as cláusulas relativas a preço, início e reparos. Ele é disponibilizado no portal e deve ser assinado eletronicamente.

Com isso, há a promessa de desburocratização para uma locação mais rápida e fácil. Elas funcionam como uma espécie de administradora – assim se nomeiam –, intermediando todas as etapas, inclusive a administração pós locação.

Conforme já adiantado, existem diferenças entre as *startups* de aluguel, mas todos com o objetivo de facilitar a contratação. As diferenças ora tratadas são acerca das principais cláusulas, com base nos contratos obtidos em processos judiciais públicos<sup>63</sup>. Ainda, analisa-se sob a ótica do contrato de locação, explicitando também suas diferenças.

Esclarece-se que essa análise é a título exemplificativo, não esgotando em absoluto todas as diferenças. No mais, entende-se que isso contribui e aprofunda a pesquisa do modelo de negócio, pois usam certas cláusulas como diferencial inovador e concorrencial.

A primeira cláusula é a de duração do contrato. O prazo imposto é de 30 meses e com possibilidade de extinção do contrato em 12 meses de vigência. Isso é permitido pela Lei nº 8.245/91<sup>64</sup>, então as partes poderiam negociar essa condição, mas ela já vem imposta como padrão pela *startup*.

Isso também acontece com o seguro contra incêndio e com a sublocação. Os artigos 13 e 22, VIII da lei supracitada permitem que as partes acordem quem vai pagar o seguro e se vai ser possível ter sublocação. No entanto, o contrato já impõe o pagamento do seguro pelo locatário e a proibição de sublocação.

Outra cláusula imposta e de grande impacto é a referente a garantias. Percebe-se que cada *startup* tem uma forma de lidar com isso. A título de exemplo, a Quinto Andar dispensa qualquer tipo de garantia. A Rua Dois dispensa a fiança. A Lockey dispensa fiador e paga o seguro fiança do locatário.

Nos contratos em que há a previsão de garantia, mas realizada pela *startup*, entende-se que se deve dar o tratamento legal de contratos de locação garantidos. Em outras palavras, o fato de a empresa realizar a garantia pelo locatário não acarreta distinção de tratamento legal.

Isso porque a *startup* vai figurar como terceiro que adimple com a obrigação do devedor, ora locatário, ao realizar o pagamento da garantia (artigos 304 e 305 do Código Civil). Assim, para a ótica da locação, vai existir garantia contratual, o que atrai a aplicação da Seção

---

<sup>63</sup> A consulta pública foi realizada no site do Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro, com o CNPJ da Quinto Andar. Foram pesquisados processos da vara cível e do juizado especial cível.

<sup>64</sup> BRASIL, op. cit., nota 6.

VII da Lei nº 8.245/91. Mais para frente será aprofundado se isso interfere no papel da *startup* no contrato.

Quando o contrato tem dispensa absoluta de garantia, atrai a aplicação dos artigos 20, 42 e 59, §1º, IX da Lei nº 8.245/91. Existem dois reflexos práticos disso: a possibilidade de cobrança de aluguel vincendo e a possibilidade de concessão de liminar de despejo.

Em regra, o pagamento do aluguel é de mês vencido, ou seja, paga-se o mês de locação no mês seguinte. Admite-se o pagamento de mês vincendo – paga-se o mês de locação antes de sua fruição – nos casos de locação não garantida e de locação por temporada.

Quanto à liminar em ação de despejo, uma das hipóteses de concessão é a falta de pagamento de aluguel e acessórios em contrato desprovido de garantia. Em vista disso, o locatário não dá respaldo em caso de inadimplemento, mas em contrapartida tem contra si a eventualidade de despejo liminar.

Essas previsões trazem equilíbrio à relação, pois o locador não tem segurança na hipótese de inadimplemento do locatário, que por sua vez não precisa dispor financeira ou socialmente para essa segurança. Assim, o aluguel é pago antes do mês vencer e pode ter despejo com prazo de desocupação de 15 dias.

Uma especificidade da locação por intermédio de algumas *startups* é a garantia de pagamento do aluguel, em caso de inadimplemento do locatário. Elas efetuam o pagamento como terceiro, em nome do devedor. Então, de alguma forma, o locador tem a certeza do pagamento, em razão da relação entre ele e a empresa.

Defende-se que isso não traduz garantia locatícia de modo a afastar as aplicações acima explicitadas. A primeira razão é que a locação continua não garantida, nos termos do artigo 37 da Lei nº 8.245/91.

A segunda é que a garantia do pagamento é fornecida pela *startup*, em relação jurídica exclusiva entre ela e o locador. Ademais, em caso de falência ou dificuldade financeira da *startup*, o locador vai continuar sem respaldo no contrato de locação.

A terceira principal cláusula ora analisada é a cláusula compromissória, cláusula esta objeto da pesquisa. Em relação à denominação e aos contornos, isso será discutido no capítulo 2 do presente trabalho. Por ora, usa-se essa denominação, por ser assim encontrada nos contratos.

Em nada a lei que rege as locações trata sobre isso. Socorre-se, inicialmente, ao artigo 4º da Lei nº 9.307/96<sup>65</sup>, que conceitua cláusula compromissória como uma convenção, negócio

---

<sup>65</sup> BRASIL. Lei nº 9307, de 23 de setembro de 1996. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/19307.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/19307.htm)>. Acesso em: 22 nov. 2020.

jurídico, por meio do qual as partes se comprometem a submeter os litígios de um contrato à arbitragem. Em outras palavras, as partes pactuam que não vão buscar no Judiciário a resolução de conflitos, e sim na arbitragem.

A análise da possibilidade de aplicação dessa cláusula no contrato de locação realizado por *startup* será feita no capítulo 3. Na prática, o que se encontra é a existência dessa cláusula nesses tipos de contrato, prevendo que o locador e o locatário se comprometem a resolver por meio da arbitragem todos os conflitos.

Na maioria dos contratos realizados diretamente entre as partes ou por intermédio de imobiliárias/administradoras não se encontra esse tipo de cláusula. Não se desconsidera que haja também imposições de cláusulas nesse molde, nem que eventualmente tenha previsão de cláusula compromissória. De toda forma, a ênfase do trabalho é no reflexo disso em razão da intermediação de *startups*.

Esse modelo de negócio de *startups* de aluguel também é encontrado em outros países, com algumas particularidades. Pode-se citar como exemplo a *Rentberry*<sup>66</sup> e a *The Blueground*<sup>67</sup>. Também há a disponibilização de plataforma digital, com a possibilidade de encontro, negociação e fechamento de contrato de locação com intermediação.

Destacam-se peculiaridades de empresas estrangeiras, dentre elas, o modo de negociação e o modo de intermediação. Com base nas informações obtidas no *site*, a *Rentberry* intermedeia a relação, mas não garante pagamento. Ainda, não realiza análise de documentos do locatário, apenas fornece um relatório de antecedentes criminais e de crédito. Por fim, impõe a arbitragem para resolução de conflitos com os usuários do serviço.

Uma curiosidade da plataforma é que o pretendente locatário faz uma oferta de preço do aluguel, de modo superior ou inferior ao sugerido, conforme sua percepção de valor e vontade de alugar. Caso haja a aceitação pelo locador, há vinculação da oferta. Pode-se dizer que, de certo modo, isso difere da negociação brasileira, porque o costume local é de oferta em preço inferior ao fixado.

A *The Blueground* tem uma proposta um pouco mais específica, pois ela se torna a locatária do imóvel, insere mobília e, depois, aluga para terceiro. Há garantia de pagamento do aluguel e de reparação de danos no imóvel. Ainda, há flexibilidade de prazo de vigência do contrato.

---

<sup>66</sup> RENTBERRY. Disponível em: <<https://rentberry.com/>>. Acesso em: 22 nov. 2020.

<sup>67</sup> THEBLUEGROUND. Disponível em: <<https://www.theblueground.com/>>. Acesso em: 22 nov. 2020.

Nota-se um ponto de contato entre os modelos nacionais e estrangeiros ora apresentados. Não há o esgotamento de todos os modelos existentes, apenas a exemplificação com empresas sedimentadas no mercado.

É possível sustentar até que há uma certa mesclagem entre eles, ainda que com particularidades significativas. Percebe-se, como proposta principal, a simplificação, a desburocratização do processo de locação, com inovações constantes em escala mundial, o que evidencia o modelo de negócio.

### **1.3 Exame da relação jurídica entre as partes contratantes**

O contrato de locação, como visto, pode ser realizado diretamente entre locador e locatário, por intermédio de administradora nos moldes clássicos ou por intermédio de *startup*. O exame da relação jurídica entre as partes é primordial para a definição dos regimes jurídicos aplicados.

Parte-se da relação entre locador e locatário. Compreende-se no âmbito do direito privado, por se dar entre particulares. Há divergência doutrinária quanto à aplicação do Código de Defesa do Consumidor<sup>68</sup> nessa relação.

Sílvio Venosa<sup>69</sup> defende a aplicação do Código de Defesa do Consumidor na relação entre locador e locatário. Isso porque este se enquadraria no conceito de consumidor, por ser destinatário final. Por sua vez, o locador se enquadraria como fornecedor, quando atuar com habitualidade.

Ainda, sustenta que há ponto de contato entre a relação consumerista e a relação locatícia. Há previsão de cláusulas abusivas, de interpretação mais favorável à parte vulnerável, dentre outros. Sugere que a interpretação seja na seguinte ordem: Lei de Locações, Código de Defesa do Consumidor e Código Civil.

Por fim, que há a aplicação do Código de Defesa do Consumidor se o contrato de locação for de adesão, ainda que sem habitualidade. Ressalta apenas que deve ser verificado no caso concreto qual parte é a economicamente mais forte.

---

<sup>68</sup> BRASIL. *Lei nº 8078*, de 11 de setembro de 1990. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/18078compilado.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/18078compilado.htm)>. Acesso em: 24 nov. 2020.

<sup>69</sup> VENOSA, op. cit.

Filia-se aqui, contudo, ao entendimento de Sylvio Capanema<sup>70</sup>, de que não se aplica o Código de Defesa do Consumidor à relação locatícia. Para o consagrado autor, a resolução de conflitos tem como uma das formas de resolução a aplicação da boa-fé objetiva<sup>71</sup>.

Essa posição é adotada pelo Superior Tribunal de Justiça, consoante coletânea de julgados selecionada. Os informativos nº 92<sup>72</sup> e nº 146<sup>73</sup>, de 2001 e 2002 respectivamente, já enunciavam isso. Não houve mudança de entendimento desde então, conforme se extrai do AgInt no AREsp nº 1.285.546<sup>74</sup>.

Para a aplicação do Código de Defesa do Consumidor, é imprescindível que haja relação de consumo, caracterizada pela presença de consumidor e fornecedor e em mercado de consumo. Entende-se que a locação não é um produto ou serviço fornecido.

A locação, como explicitado, é um negócio jurídico por meio do qual há uso e gozo do imóvel mediante remuneração. Não é um produto, lido como bem<sup>75</sup>, pois o que ela permite é apenas uso e gozo do bem. Também não é um serviço<sup>76</sup>, pois o locador realiza uma cessão do uso e gozo por meio de negócio jurídico, o que não caracteriza uma atividade inserida no mercado de consumo.

Dessa forma, o locatário não é consumidor, pois não adquire bens ou serviços. Disso se extrai que não há mercado de consumo. Não se nega que o locatário é destinatário final, fático da locação, mas esta não se enquadra como produto ou serviço. Não há, com isso, adequação ao artigo 2º do Código de Defesa do Consumidor.

O fato de a jurisprudência permitir a proteção de direitos dos locatários como individuais homogêneos não atrai o conceito de consumidor ao locatário. Isso porque o Código de Defesa do Consumidor, em seu Título III, integra o microssistema processual coletivo, com aplicação em caráter geral<sup>77</sup>.

---

<sup>70</sup> SOUZA, op. cit.

<sup>71</sup> Ibid.

<sup>72</sup> BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. *Informativo nº 92*. Relator: Ministro Felix Fischer. Disponível em: <<https://ww2.stj.jus.br/publicacaoinstitucional/index.php/informjurisdata/article/view/4115/4335>>. Acesso em: 25 nov. 2020.

<sup>73</sup> BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. *Informativo nº 146*. Relator: Ministro Fernando Gonçalves. Disponível em: <<https://processo.stj.jus.br/jurisprudencia/externo/informativo/?aplicacao=informativo&acao=pesquisar&livre=@cnot=003336>>. Acesso em: 25 nov. 2020.

<sup>74</sup> BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. *AgInt no AREsp nº 1258546*. Relator: Ministro Lázaro Guimarães. Disponível em: <[https://scon.stj.jus.br/SCON/GetInteiroTeorDoAcordao?num\\_registro=201102405561&dt\\_publicacao=27/03/2018](https://scon.stj.jus.br/SCON/GetInteiroTeorDoAcordao?num_registro=201102405561&dt_publicacao=27/03/2018)>. Acesso em: 25 nov. 2020.

<sup>75</sup> Aplica-se o estudo de bens previsto nos artigos 79 a 103 do Código Civil e o estudo dos negócios jurídicos previsto nos artigos 104 e seguintes do mesmo diploma legal na análise da locação como negócio jurídico não inserido no conceito de produto/bem no mercado de consumo.

<sup>76</sup> O conceito de serviço está previsto no artigo 3º do Código de Defesa do Consumidor. Estabelece o serviço como atividade inserida no mercado de consumo.

<sup>77</sup> ANDRADE, Adriano; MASSON, Cleber; ANDRADE, Landolfo. *Interesses difusos e coletivos esquematizado*. 5. ed. rev. atual. e ampl. Rio de Janeiro: Forense; São Paulo: Método, 2015. [e-book].

No tocante ao locador, não há o exercício de atividade de produção, montagem, criação, transformação, importação ou comercialização de produtos ou serviços (art. 3º do Código de Defesa do Consumidor). O que existe é a concessão para uso e gozo do imóvel.

Não se altera essa conclusão a habitualidade e o objetivo da locação. É inerente à própria locação a remuneração, por ter caráter oneroso. Assim, a geração de renda com a locação não modifica sua natureza jurídica.

Ainda que se possa sustentar a interpretação ampla de consumidor e de fornecedor, para além da disposição legal, o que se verifica é a inexistência de vínculo de consumo entre locador e locatário, em virtude do próprio objeto, a locação.

Quanto à habitualidade, entende-se que ela também é inerente à locação, por respeitar a função social da propriedade. Os artigos 5º, XXIII e 182 da Constituição da República<sup>78</sup> estabelecem a função social como direito fundamental, sendo cumprida, se urbana, quando atender o plano diretor. No caso de descumprimento, há a possibilidade de sanções. Isso ocorre quando o solo fica não edificação, não utilizado ou subutilizado.

No caso do Município do Rio de Janeiro, conforme seu plano diretor<sup>79</sup>, uma das diretrizes é a promoção do adequado aproveitamento de terrenos subutilizados ou ociosos, com prioridade de utilização com fins habitacionais. A ocupação desses terrenos pode se dar pelo aproveitamento do imóvel de modo a responder a demanda de moradia.

Esse tipo de diretriz também é encontrada em planos diretores de outros Municípios. A título de exemplo, pode-se citar a cidade de Palmas<sup>80</sup>, Salvador<sup>81</sup> e São Paulo<sup>82</sup>. Desse jeito, a não utilização do imóvel o deixa ocioso, o que desrespeita a função social da propriedade.

A ausência de habitualidade de locação em imóvel não habitado pode ter como consequência a aplicação de sanções autorizadas pela Constituição da República e previstas nos

---

<sup>78</sup> BRASIL, op. cit., nota 1.

<sup>79</sup> BRASIL. Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano Sustentável do Município do Rio de Janeiro. *Lei Complementar nº 111* de 1º de fevereiro de 2011. Disponível em: <<http://www.rio.rj.gov.br/dlstatic/10112/139339/DLFE-29591.pdf/LeiComplementar1112011PlanoDiretor.pdf>>. Acesso em: 26 nov. 2020.

<sup>80</sup> CRUZ, João Carlos Lima da. *O IPTU progressivo e sua função social: análise da implantação desse instrumento na cidade de Palmas -TO*. 2017. 132 f. Dissertação (Pós-graduação em Economia, Planejamento e Desenvolvimento Regional) – Universidade Federal do Tocantins, Tocantins, 2017. Disponível em: <<http://repositorio.uft.edu.br/bitstream/11612/598/1/Jo%C3%A3o%20Carlos%20Lima%20da%20Cruz%20Disserta%C3%A7%C3%A3o.pdf>>. Acesso em: 26 nov. 2020.

<sup>81</sup> ROLEMBERG, Sheila Santos. *A função social da propriedade pública e o direito à moradia*. 2018. 170 f. Dissertação (Pós-graduação em Políticas Sociais e Cidadania) – Universidade Católica do Salvador, Bahia, 2018. Disponível em: <<http://ri.ucs.br:8080/jspui/bitstream/prefix/420/1/DISSERTACAOSHIELAROLEMBERG.pdf>>. Acesso em: 26 nov. 2020.

<sup>82</sup> BRASIL. Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano Sustentável do Município de São Paulo. *Lei nº 16.050* de 31 de julho de 2014. Disponível em: <[https://gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/arquivos/PDE-Suplemento-DOC/PDE\\_SUPLEMENTO-DOC.pdf](https://gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/arquivos/PDE-Suplemento-DOC/PDE_SUPLEMENTO-DOC.pdf)>. Acesso em: 26 nov. 2020.

Planos Diretores. Isso em nada atrai a aplicação do regime consumerista, haja vista a habitualidade ser intrínseca à locação.

Outros argumentos podem ser levantados, mas não de modo a esgotar a discussão. Há quem defenda a aplicação da Teoria do Diálogo das Fontes para aplicar o Código de Defesa do Consumidor na relação locatícia. Um dos argumentos é o reconhecimento pela jurisprudência dessa teoria, mas sem aplicar à questão ora discutido.

Pontualmente, segundo Cláudia Lima Marques<sup>83</sup>, as normas se complementam, a fim de sanar antinomias aparentes do sistema. Complementa com a divisão em três diálogos de normas, quais sejam: diálogo sistemático de coerência – aplicação simultânea de duas leis, uma como base conceitual da outra; diálogo sistemático de complementariedade e subsidiariedade – uma lei complementa a outra; e diálogo das influências – redefinição do campo de aplicação da lei.

Não se nega que o ordenamento jurídico deve ser interpretado com unicidade, sanando e/ou evitando conflito aparente de normas. Isto é, entende-se que essa teoria deve ser aplicada. Também não se discorda que existam situações em que não será possível a interligação entre as normas, por inaplicabilidade de um instituto no outro.

É isso que se observa entre a relação locatícia e a consumerista. Não há conflito entre elas, pois versam sobre situações não comunicantes. Como visto, não se pode transpor conceitos e objetos de uma lei à outra.

Ressalta-se que a finalidade do Direito do Consumidor é a proteção do consumidor contra abusos e agressões do fornecedor, em virtude da massificação e do distanciamento entre as partes<sup>84</sup>. À vista disso, o campo de atuação é o consumerista e com razões peculiares, que não se aproximam da finalidade da Lei de Locações exposta no início do trabalho.

Para a solução de aparentes antinomias, aplica-se o Código Civil<sup>85</sup>. Nesse caso, é possível o diálogo sistemático subsidiário. A própria Lei nº 8.245/91, em seu artigo 79, estabeleceu a aplicação do Código Civil, nos casos omissos. No mais, há a aplicação da teoria geral de contratos na relação locatícia<sup>86</sup>.

---

<sup>83</sup> MARQUES, Cláudia Lima. *Superação das antinomias pelo diálogo das fontes: o modelo brasileiro de coexistência entre o código de defesa do consumidor e o código civil de 2002*. Disponível em: <<https://core.ac.uk/download/pdf/79073279.pdf>>. Acesso em: 26 nov. 2020.

<sup>84</sup> CAVALIERI FILHO, Sergio. *Programa de direito do consumidor*. 5. ed. São Paulo: Atlas, 2019, [e-book].

<sup>85</sup> BRASIL, op. cit., nota 11.

<sup>86</sup> VENOSA, op. cit.

Há reflexo prático dessa discussão, como, por exemplo, a limitação de multa moratória, o regime em contrato de adesão e a validade da cláusula compromissória. Esta última será analisada no capítulo 3, por ser objetivo da pesquisa.

Quanto à limitação da multa, respeita-se a prevista no contrato, com observação da razoabilidade, por não poder ultrapassar o valor do principal (artigo 412 do Código Civil). Não se impõe a diminuição da multa para o patamar de 2%, por causa da não aplicação do Código de Defesa do Consumidor. Para aqueles que entendem em sentido contrário, há a limitação e consequente redução se fixado em valor superior.

Na linha ora defendida, o Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro (TJRJ) tem a Súmula nº 61<sup>87</sup>, em que considera válida a multa moratória fixada em 10%, além de julgados nesse mesmo sentido<sup>88</sup>. O Superior Tribunal de Justiça<sup>89</sup> também tem decisão em consonância.

Essa dicotomia aparece igualmente no regime jurídico aplicado ao contrato de adesão. Adota-se a posição em que se aplica o Código Civil (artigos 423 e 424) nesse tipo de contrato realizado entre locador e locatário.

Para se estabelecer a relação jurídica entre *startup* e as partes do contrato (locador e locatários), faz-se mister aprofundar o estudo do papel dela no negócio jurídico. Como adiantado, a *startup*, em regra, intitula-se como administradora.

Inicialmente, esclarece-se que, sem esgotar todas as possíveis variações, usa-se como base documentos obtidos em processos que envolvem a *startup* Quinto Andar. Esses processos são públicos e oriundos de consulta no Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro. Entende-se que não há prejuízo para a pesquisa, pois a padronização faz parte do modelo de negócio dessas empresas.

Pelo contrato de intermediação e administração da locação<sup>90</sup>, a *startup* intermedeia e administra a locação, desde o anúncio até a extinção desse contrato entre ela e o locador. Destacam-se as cláusulas consideradas peculiares e importantes para a pesquisa. A primeira

---

<sup>87</sup> BRASIL. Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro. *Súmula nº 61*. Disponível em: <<http://portaltj.tjrj.jus.br/web/guest/sumula-61>>. Acesso em: 26 nov. 2020.

<sup>88</sup> BRASIL. Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro. *Apelação nº 00276152520178190208*. Relator: Desembargador Maldonado de Carvalho. Disponível em: <<http://www1.tjrj.jus.br/gedcacheweb/default.aspx?UZIP=1&GEDID=0004C49AA93887C1ADAA07FC7D0328569B80C50C4F431345>>. Acesso em: 26 nov. 2020.

<sup>89</sup> BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. *AgRg no AREsp nº 361005*. Relator: Ministro Luis Felipe Salomão. Disponível em: <[https://scon.stj.jus.br/SCON/GetInteiroTeorDoAcordao?num\\_registro=201301904316&dt\\_publicacao=17/09/2013](https://scon.stj.jus.br/SCON/GetInteiroTeorDoAcordao?num_registro=201301904316&dt_publicacao=17/09/2013)>. Acesso em: 26 nov. 2020.

<sup>90</sup> BRASIL. Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro. *Processo nº 01611127220208190001*. Disponível em: <<http://www4.tjrj.jus.br/consultaProcessoWebV2/consultaProc.do?v=2&numProcesso=2020.001.130455-3&FLAGNOME=S&tipoConsulta=publica&back=1&PORTAL=1&v=2>>. Acesso em: 27 nov. 2020.

delas é a de adiantamento de aluguel e alguns encargos, como IPTU, despesas ordinárias e extraordinárias, pela empresa. Disso se depreende que o locatário paga diretamente a ela.

Isso se dá pela previsão de cessão de direitos e acessórios relativos à obrigação do locatário de pagar aluguel e encargos, bem como de contratar seguro contra incêndio. Ou seja, o locador cede esses direitos à empresa, assim ela recebe diretamente os valores pelo locatário. Com base nisso, a *startup* passa a ter interesse e legitimidade para cobrar os valores eventualmente não pagos pelo locatário.

No caso de cobertura de danos pela *startup*, o locador também cede seus direitos, pois ela que, nos limites do contrato, faz o reparo dos danos. Então, caso a empresa faça o conserto dos danos, ela que buscará em juízo a reparação, em virtude dessa cessão.

Ainda, há a representação e a defesa do locador em juízo ou fora dele pela empresa, inclusive em sede arbitral. Isso se estende até mesmo para a negociação ou dispensa de multa rescisória.

Da mesma forma como tem remuneração pela intermediação da locação, há a estipulação de corretagem no caso de compra e venda entre locador e locatário. Para isso, o negócio jurídico deve ser em decorrência do exercício do direito de preferência.

Por fim, existe cláusula que prevê a arbitragem para resolução de conflitos entre locador e locatário e entre locador e *startup*. Entre estes, a cláusula é de eleição de foro arbitral, com a finalidade de resolução de controvérsias decorrentes do contrato. Já entre aqueles, a arbitragem é para a resolução de multa rescisória, reparação de danos e lucros cessantes em razão do contrato de locação.

Entende-se que, de fato, essas *startups* podem ser consideradas administradoras da locação, pois têm funções típicas de administração, por fazerem vistorias, realizarem cobranças, mediarem os contatos, entre outros. Sustenta-se que a atuação ultrapassa as barreiras da convencional administração de locação, muito em razão do próprio modelo de negócio, mas não retira, a princípio, o *status* de administradora.

No tocante à peculiaridade de garantia contratual e reparação de danos, repisa-se seguido de aprofundamento. Na hipótese de a *startup* assegurar o pagamento do aluguel e encargos, o contrato não fixa garantia. Como dito, isso não transforma o contrato em garantido, logo, afasta a possibilidade de a empresa ser considerada fiadora.

Isso se justifica também pela própria natureza da fiança. O fiador tem, em regra, responsabilidade subsidiária pelo pagamento. Apenas há solidariedade nos casos legais analisados no Tópico 1.1 deste capítulo.

Outrossim, a fiança não é presumida. Exige-se previsão escrita e expressa. Desse modo, só se pode falar em fiança se constar expressamente no contrato, consoante o artigo 819 do Código Civil.

No caso, a *startup* adianta o pagamento e o locatário passa a dever a ela. Assim, não há subsidiariedade nem solidariedade, pois o locador, por previsão contratual, vai receber diretamente da empresa. Caso esta não pague, ele pode cobrá-la diretamente, por descumprimento contratual.

A discussão ainda persiste, pois apenas se definiu que a *startup* não é fiadora. No contrato de intermediação consta que o locador cede direitos a ela. Opta-se por seguir a escolha do instituto de cessão de crédito, por melhor se amoldar à relação. Desde já se ressalva que o tema merece aprofundamento que o recorte da presente pesquisa não permite.

A cessão é uma forma de transmissão de obrigação, conforme Título II do capítulo VI do Código Civil. Se for cessão de crédito, altera-se o credor da relação jurídica<sup>91</sup> e, para isso, é necessária a notificação ou prova de ciência do devedor (artigo 290 do Código Civil). Em outras palavras, cessão de crédito é um negócio por meio do qual o cedente, credor originário, transfere de forma onerosa ou gratuita seu direito de crédito ao cessionário.<sup>92</sup>

A cessão pode ser *pro soluto*, em que o cedente permanece apenas responsável pela existência do crédito; ou *pro solvendo*, em que o cedente também responde pelo recebimento da prestação<sup>93</sup>. No caso, a cessão é *pro soluto*, pois o locador responde apenas pela existência, e não pelo cumprimento da obrigação. Há a peculiaridade de o próprio cessionário – a *startup* – ser aquele que administra o contrato que gera o crédito que foi transferido, no caso, o contrato de locação.

Quanto à anuência ou ciência do locatário, entende-se que existe. As *startups*, como visto, divulgam amplamente essas informações, inclusive em seus *sites*, como um diferencial. O locatário, antes mesmo de iniciar as tratativas, a princípio, já tem ciência delas. Aliás, pode-se dizer, empiricamente, que parte da procura por imóveis intermediados por *startups* decorre desses diferenciais, o que implica em anuência.

Ademais, no contrato de locação, o locatário tem ciência de que o pagamento do aluguel é realizado por meio de boleto<sup>94</sup>. Não há outra forma de pagamento pactuada entre as

---

<sup>91</sup> TARTUCE, op. cit.

<sup>92</sup> PEREIRA, Caio Mario da Silva. *Instituições de direito civil: teoria geral das obrigações*. 32. ed. V. 2. rev., atual. por Guilherme Calmon Nogueira da Gama. Rio de Janeiro: Forense, 2020, [e-book].

<sup>93</sup> SCHREIBER, op. cit.

<sup>94</sup> Cláusula extraída de contrato de locação de imóveis realizado pela *startup* Quinto Andar, localizado no processo público nº 01872455420208190001 do TJRJ. “5. Aluguel, IPTU e Seguro Contra Incêndio: o Inquilino deverá pagar mensalmente, até o dia 7 de cada mês, o Boleto da Locação, que conterà o valor do aluguel, referente ao

partes. O boleto tem como beneficiário a *startup*, e não o locador. Com isso, na prática, o locatário, ainda que sem notificação da cessão, tem a obrigação no contrato de locação de realizar o pagamento diretamente à *startup*.

O locador não responde pelo recebimento da prestação, por não poder ser cobrado em caso de inadimplemento do devedor. O próprio contrato corrobora isso ao prever que o locador só perde os valores adiantados em situações específicas, das quais não se inclui o não pagamento pelo locatário. Com isso, afasta-se a cessão *pro solvendo*.

Existe também a cessão contratual, na qual ocorre a transferência da posição contratual, incluindo o conjunto de direitos e deveres – não apenas o crédito –, com o consentimento do outro contratante<sup>95</sup>. Essa cessão não se encaixa no contrato de intermediação e administração.

Por se considerar existente a cessão de crédito, o locador deixa de poder cobrar do locatário caso este não pague nem a *startup* adiante. O crédito foi cedido de forma onerosa à *startup*, já que ela tem a obrigação de pagar mensalmente valor que corresponde ao adiantamento de aluguel e encargos pagos pelo locatário.

Nessa situação, o locador tem interesse para pleitear em face da *startup* o pagamento que deveria ter realizado em razão da cessão, com base no descumprimento contratual, inclusive com perdas e danos. A *startup*, por sua vez, independentemente de ter adiantado os valores, continua sendo cessionária, o que dá legitimidade para cobrar do locatário o pagamento do(s) boleto(s) atrasados.

Situação semelhante também existiria se o locador, mesmo com a cessão de crédito, vier a receber os valores pela *startup* e, ainda assim, demandar em face do locatário para pedir o pagamento dos aluguéis não pagos. Pela cessão, o locador não é mais credor do crédito dos aluguéis e encargos, inclusive com pactuação direta com o locatário de que este pague diretamente à *startup* – cessionária. Dessa forma, é a *startup* cessionária que vai poder cobrar do locatário os valores em aberto.

Nota-se que o fato de o locatário pagar ou não, em nada altera a obrigação de a empresa adiantar os valores ao locador pela cessão onerosa. Enquanto existir a locação, a *startup* deve

---

mês vigente, além dos valores de IPTU e do Seguro Contra Incêndio, conforme o quadro resumo no início do Contrato, e respeitada a regra do Primeiro Pagamento.” BRASIL, Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro. *Processo nº 01872455420208190001*. Disponível em: <<http://www4.tjrj.jus.br/consultaProcessoWebV2/consultaProc.do?v=2&FLAGNOME=&back=1&tipoConsulta=publica&numProcesso=2020.001.153432-7>>. Acesso em: 17 jan. 2021.

<sup>95</sup> SCHREIBER, op. cit.

realizar os adiantamentos; com a sua extinção, os adiantamentos se encerram, tendo em vista não existir mais cessão de crédito.

A obrigação de adiantamento surge de um contrato autônomo em relação ao contrato de locação, pois a administração se inicia com a locação e a intermediação continua independentemente de locação. Ainda que não alugado o imóvel, a *startup* pode continuar prestando serviços, como o de anúncio. O que não vai existir é o pagamento pela cessão enquanto não houver locação.

O que se observou em caso concreto real é que a própria *startup* executou o locatário em seu nome próprio (legitimidade ordinária) os valores não pagos por ele<sup>96</sup>. Isso se dá pela cessão de crédito inserida no contrato de intermediação e administração. Nesse ponto, a *startup* pode executar o contrato, por estar na posição ativa, credora da obrigação. A cessão de crédito é modalidade de transferência da posição em uma obrigação.

Esclarece-se que não se tem cessão contratual. Isso porque a *startup* não passa a ser a locadora do imóvel, apenas administra o contrato de locação. Além disso, o locador permanece com responsabilidade por diversos pagamentos, ainda que adiantados, como, por exemplo, multa por infração condominial.

Não se trata de sub-rogação, *a priori*, que é uma forma de adimplemento e extinção da obrigação, de acordo com capítulo III do Título III do Código Civil. Por esse instituto, o pagamento da obrigação é feito por terceiro, o que acarreta a extinção da obrigação em face do credor originário.

Ainda, para o devedor, a obrigação se extingue em relação ao credor originário. Entretanto, mantém-se devedor dessa obrigação agora em face do terceiro, que passa a figurar como credor, com possibilidade de cobrar a dívida integralmente, inclusive com seus acessórios<sup>97</sup>.

Outrossim, a sub-rogação pode ser legal ou convencional, nos termos dos artigos 346 a 351 do mesmo diploma legal. O ponto relevante é que a *startup* não efetua o pagamento como extinção da obrigação, não se amoldando como terceiro interessado ou não interessado.

Observa-se que a *startup* não realiza o pagamento da obrigação como terceiro. Ainda que denomine de adiantamento de aluguel e encargos, assegurando o pagamento ao locador, o

---

<sup>96</sup> BRASIL. Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro. *Processo nº 00442988420198190203*. Disponível em: <<http://www4.tjrj.jus.br/consultaProcessoWebV2/consultaProc.do?v=2&numProcesso=2019.203.0441600&FLAGNOME=S&tipoConsulta=publica&back=1&PORTAL=1&v=2>>. Acesso em: 27 nov. 2020.

<sup>97</sup> GONÇALVES, Carlos Roberto. *Direito civil brasileiro: teoria geral das obrigações*. 18. ed. V. 2. São Paulo: Saraiva Educacional, 2021, [*e-book*].

que se verifica é a existência de pagamento pela cessão de crédito, apenas com a transferência, e não com a extinção da obrigação do devedor de pagar aluguel e encargos.

A análise é feita com separação entre o contrato de locação e o contrato de intermediação e administração. No caso do contrato de intermediação e administração, o adiantamento do pagamento de aluguel e encargos correspondentes aos devidos pelo locatário é em decorrência da onerosidade da cessão de crédito. Isso não altera o contrato de locação, que continua com a obrigação do locatário em pagar os valores devidos.

No tocante à reparação de danos causados no imóvel pelo locatário, quando a *startup* realiza o pagamento, ela o faz em razão da cessão de crédito. O direito à reparação é do locador, sendo do locatário a obrigação de reparação, em decorrência do contrato de locação. Assim sendo, o crédito que não se extingue com a reparação feita pela *startup*.

Frisa-se que essas questões de pagamento adiantado e reparação de danos estão ligadas ao modelo de negócio dessas empresas. Por questões de competição no mercado, de inovação e de simplificação da relação, elas fornecem espécies de benefícios para atrair mais clientes.

Estabelecido isso, é possível adentrar na relação jurídica entre o locador e a *startup*. Conforme analisado, há um contrato de intermediação e administração entre eles, em que a empresa fornece esse tipo de serviço no mercado de consumo e o locador o adquire como destinatário final (artigos 2º e 3º do Código de Defesa do Consumidor).

Não se pode confundir a atividade de administração da locação com a locação em si. A locação não é um serviço ou produto; já a sua administração e intermediação, sim. Neste, a *startup* realiza vistoria, avalia o imóvel, envia boletos, realiza cobranças, dentre outros, o que caracteriza a administração de imóvel<sup>98</sup>.

Isso tem impacto no limite da multa moratória e no regime aplicado ao contrato de adesão. No tocante à multa, por ter aplicação do Código de Defesa do Consumidor, há a limitação de 2%, por força do artigo 52, §1º desse diploma legal.

Relativamente ao contrato de adesão, também se tem a aplicação do Código de Defesa do Consumidor. Nesse caso, a *startup*, em regra, já tem um contrato de intermediação e administração modelo. Apenas altera alguns pontos, como a taxa de administração e o nome do locador. Não há negociação ampla entre eles, sem possibilidade de alteração de cláusulas pelo contratante, o que caracteriza esse tipo de contrato, nos termos do artigo 54 do código supracitado.

---

<sup>98</sup> BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. *REsp nº 1846331*. Relatora: Ministra Nancy Andrighi. Disponível em: <[https://scon.stj.jus.br/SCON/GetInteiroTeorDoAcordao?num\\_registro=201903270817&dt\\_publicacao=13/03/2020](https://scon.stj.jus.br/SCON/GetInteiroTeorDoAcordao?num_registro=201903270817&dt_publicacao=13/03/2020)>. Acesso em: 30 nov. 2020.

No que diz respeito à relação entre locatário e *startup*, surge a discussão sobre a existência de relação de consumo ou não. Os argumentos a favor da incidência do Código de Defesa são no sentido de o locatário ser considerado consumidor por equiparação<sup>99</sup> e pela administradora integrar a cadeia de fornecimento<sup>100</sup>. Por seu turno, os argumentos favoráveis a não incidência consideram não haver as figuras de consumidor e fornecedor, o que atrai a aplicação do Código Civil entre ela e o locatário<sup>101</sup>.

Filia-se ao entendimento de que não há relação de consumo, apesar de reconhecer que há uma zona nebulosa. A *startup* não fornece um produto ou serviço para o locatário. O anúncio do imóvel em seu portal é uma forma de atrair o locatário, mas não para que ele contrate um serviço. Não existe uma oferta de um serviço ou produto, e sim a oferta de locação de bem imóvel.

A administração e a intermediação não são para o locatário, e sim para o locador. Essa gestão é um serviço que não é contratado por aquele que aluga. Sem prejuízo, a relação continua sendo pautada na boa-fé objetiva<sup>102</sup>, então há o dever de informação, de respeito, de lealdade e cooperação, por exemplo.

---

<sup>99</sup> BRASIL. Tribunal de Justiça do Distrito Federal e Território. *Processo nº 07031388420188070016*. Disponível em: <[https://pesquisajuris.tjdft.jus.br/IndexadorAcordaos-web/sistj?visaoId=tjdf.sistj.acordaoeletronico.buscaindexada.apresentacao.VisaoBuscaAcordao&controladorId=tjdf.sistj.acordaoeletronico.buscaindexada.apresentacao.ControladorBuscaAcordao&visaoAnterior=tjdf.sistj.acordaoeletronico.buscaindexada.apresentacao.VisaoBuscaAcordao&nomeDaPagina=resultado&comando=abrirDadosDoAcordao&endereçoDoServlet=sistj&historicoDePaginas=buscaLivre&quantidadeDeRegistros=20&baseSelecionada=TURMAS\\_RECURSAIS&numeroDaUltimaPagina=1&buscaIndexada=1&mostrarPaginaSelecaoTipoResultado=false&totalHits=1&internet=1&numeroDoDocumento=1139819](https://pesquisajuris.tjdft.jus.br/IndexadorAcordaos-web/sistj?visaoId=tjdf.sistj.acordaoeletronico.buscaindexada.apresentacao.VisaoBuscaAcordao&controladorId=tjdf.sistj.acordaoeletronico.buscaindexada.apresentacao.ControladorBuscaAcordao&visaoAnterior=tjdf.sistj.acordaoeletronico.buscaindexada.apresentacao.VisaoBuscaAcordao&nomeDaPagina=resultado&comando=abrirDadosDoAcordao&endereçoDoServlet=sistj&historicoDePaginas=buscaLivre&quantidadeDeRegistros=20&baseSelecionada=TURMAS_RECURSAIS&numeroDaUltimaPagina=1&buscaIndexada=1&mostrarPaginaSelecaoTipoResultado=false&totalHits=1&internet=1&numeroDoDocumento=1139819)>. Acesso em: 30 nov. 2020.

<sup>100</sup> BRASIL. Tribunal de Justiça do Paraná. *Processo nº 00210902620168160182*. Disponível em: <<https://tj-pr.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/923283615/processo-civel-e-do-trabalho-recursos-recurso-inominado-ri-210902620168160182-pr-0021090-2620168160182-acordao/inteiro-teor-923283628>>. Acesso em: 30 nov. 2020.

<sup>101</sup> BRASIL. Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro. *Conflito de Competência nº 000649421220188190000*. Disponível em: <<https://tj-rj.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/657267692/conflito-de-competencia-cc-649421220188190000-rio-de-janeiro-madureira-regional-3-vara-civel/inteiro-teor-657267706>>. Acesso em: 30 nov. 2020.

<sup>102</sup> TARTUCE, op. cit.

## 2. CONVENÇÃO DE ARBITRAGEM E SEUS REFLEXOS GERAIS

Tradicionalmente, a resolução de conflitos da sociedade era feita pelo Judiciário, por ter o monopólio da jurisdição. Com a modernização do Direito, outros meios foram implementados, como os autocompositivos (mediação e conciliação) e a arbitragem como solução adjudicatória – ao lado do Judiciário<sup>103</sup>.

Inicialmente, a arbitragem era dividida em obrigatória – em relações comerciais – e voluntária (Código Comercial de 1850). Com as mudanças legislativas e constitucionais, a arbitragem passou a ter a configuração atual, além de existir apenas a figura da arbitragem voluntária<sup>104</sup>. Esclarece-se que essa voluntariedade está ligada à liberdade, a autonomia privada, de escolher solucionar o conflito pela arbitragem.

Com o advento da Lei nº 9.307/1996<sup>105</sup>, que completa 25 anos, e suas alterações, houve modernização da arbitragem<sup>106</sup>. Uma lei específica para a temática, com previsão material e processual. Ademais, houve uma inovação importante, a dispensa de homologação da sentença arbitral no Poder Judiciário.

A constitucionalidade dessa lei foi declarada incidentalmente pelo Supremo Tribunal Federal, no Agravo Regimental na Sentença Estrangeira nº 5.206-07/ES<sup>107</sup>. A tese fixada foi de que a inafastabilidade da jurisdição tem como destinatário o legislador, e não o cidadão. Este não está obrigado a resolver seus conflitos no Judiciário.

Outrossim, não há renúncia abstrata de jurisdição, pois o conflito é determinável. Isso porque trata de questões relacionadas ao contrato no qual a cláusula está inserida ou tem referência.

Houve discussão sobre se a aplicação da lei seria imediata ou não. O Superior Tribunal de Justiça<sup>108</sup> se posicionou de modo a admitir a aplicação imediata e com impacto nos contratos anteriores, por ser matéria processual.

---

<sup>103</sup> FICHTNER, José Antonio; MANNHEIMER, Sergio Nelson; MONTEIRO, André Luís. *Teoria Geral da Arbitragem*. Rio de Janeiro: Forense, 2019, p. 16.

<sup>104</sup> *Ibid.*, p. 26.

<sup>105</sup> BRASIL. *op. cit.*, nota 66.

<sup>106</sup> FICHTNER; MANNHEIMER; MONTEIRO, *op. cit.*, p. 31.

<sup>107</sup> BRASIL. Supremo Tribunal Federal. *SE nº 5206 AgR/EP*. Relator: Ministro Sepúlveda Pertence. Disponível em: <<https://jurisprudencia.stf.jus.br/pages/search/sjur13633/false>>. Acesso em: 8 jan. 2021.

<sup>108</sup> BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. *AgRg na Medida Cautelar nº 14130*. Relatora: Ministra Denise Arruda. Disponível em: <[https://scon.stj.jus.br/SCON/GetInteiroTeorDoAcordao?num\\_registro=200800892825&dt\\_publicacao=30/10/2008](https://scon.stj.jus.br/SCON/GetInteiroTeorDoAcordao?num_registro=200800892825&dt_publicacao=30/10/2008)>. Acesso em: 8 jan. 2021.

Nessa linha, a arbitragem compõe o sistema multiportas de resolução de conflitos<sup>109</sup>. Há diversas portas que as partes podem escolher para resolvê-los. Naturalmente, o Judiciário é uma delas, mas não a única. É possível ainda optar pela negociação, mediação, conciliação e arbitragem.

A partir disso, a convenção de arbitragem passou a ser usada em diversos contratos, como o contrato objeto de análise do trabalho – locação de imóvel urbano intermediada por *startup*. O uso adequado desse instituto, inclusive sua nomenclatura, tem peculiaridades e discussões, como, a título de exemplo, se a disponibilidade do direito ainda é um requisito para a aplicação da arbitragem.

Assim sendo, examina-se os contornos da arbitragem, a arbitrabilidade e as espécies de convenção de arbitragem. Em especial, esclarece-se se a nomenclatura cláusula arbitral está adequada à situação prevista no contrato de intermediação e de locação. Por fim, aprofunda-se a análise da arbitrabilidade objetiva nessas relações de consumo e privada.

## 2.1 Análise da arbitragem no ordenamento jurídico brasileiro

A arbitragem, disciplinada na Lei nº 9.307/1996, é entendida como uma manifestação da terceira onda renovatória do direito processual civil<sup>110</sup>. Isso porque essa onda teve ligação com o acesso à justiça, o que está ligado aos meios alternativos de resolução de conflitos, como, por exemplo, a arbitragem.

A lei supracitada não trouxe a definição de arbitragem. Pela doutrina, conforme bem conceituou Alexandre Câmara<sup>111</sup>, a arbitragem é um meio de heterocomposição de conflitos, em que um terceiro, nomeado pelas partes, decide, com força de sentença judicial, sobre o conflito apresentado.

Em outras palavras, é um método não judicial de resolução de conflitos, cujo julgador – ou julgadores – e a legislação aplicada são escolhidos pelas partes. Ainda, é um meio consensual, e não obrigatório, pois as partes optam contratualmente por esse tipo de solução.

Algumas características principais são extraídas no próprio conceito, mas outras podem ser apontadas de modo não exaustivo. A primeira delas é a celeridade<sup>112</sup>. É possível

---

<sup>109</sup> CAHALI, Francisco José. *Curso de arbitragem: mediação, conciliação, tribunal multiportas*. 7. ed. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2020, [e-book].

<sup>110</sup> FICHTNER; MANNHEIMER; MONTEIRO, op. cit., p. 14.

<sup>111</sup> CÂMARA, Alexandre Freitas. *Arbitragem Lei nº 9.307/96*. 5. ed. rev., ampli., e atual. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2009, p. 7.

<sup>112</sup> CAHALI, op. cit.

identificar na lei duas marcas disso. Uma delas está no artigo 18 da Lei nº 9.307/1996, ao dispor sobre a irrecorribilidade da sentença arbitral. A outra situa-se no artigo 23 da Lei nº 9.307/1996, ao determinar como regra a duração de 6 meses do procedimento arbitral.

A segunda característica relevante é a autonomia. Como dito, as partes, por escolha, submetem-se à arbitragem (artigo 3º da Lei nº 9.307/1996), bem como escolhem o árbitro (artigo 13 Lei nº 9.307/1996) e o procedimento (artigo 21 da Lei nº 9.307/1996). Dessa forma, apreende-se que a arbitragem tem fundo constitucional, por ter origem na garantia constitucional de liberdade individual<sup>113</sup>.

Por fim, como terceira, é a aplicabilidade apenas em questões de direito patrimonial disponível, como expressamente determinado no artigo 1º da Lei nº 9.307/1996. Como exemplo, pode-se citar pagamento de multa contratual e partilha de bens em divórcio ou dissolução de união estável. Essa questão é aprofundada no decorrer deste e do próximo capítulo.

No tocante à natureza jurídica da arbitragem, existem quatro teorias doutrinárias. Para melhor compreensão, adentra-se inicialmente no conceito da jurisdição. De acordo com Alexandre Câmara, jurisdição é “função estatal de solucionar as causas que são submetidas ao Estado, através do processo, aplicando a solução juridicamente correta”<sup>114</sup>. Isto é, jurisdição é exercida pelo Estado-juiz, e não de modo privado.

Em contrapartida, jurisdição é também entendida como poder conferido ao Estado e aos particulares de dizer o direito no caso<sup>115</sup>. Assim, há a inclusão da arbitragem como exercício da jurisdição. Isso impacta diretamente nas teorias da natureza jurídica, pois, a depender de qual conceito adotar, a arbitragem é entendida de modo diferente.

A primeira teoria é a contratualista ou privatista. Por ela, a arbitragem tem origem contratual entre as partes e, portanto, a decisão do árbitro é reflexo disso<sup>116</sup>. Dessa forma, a relação é regida por regras de direito privado, não sendo manifestação da jurisdição arbitral.

A segunda teoria é a jurisdicional ou publicista, com a qual se filia neste texto. Como é possível depreender do próprio nome, a arbitragem é entendida como jurisdição. A arbitragem é um processo<sup>117</sup>, em que se tem a resolução de um conflito, com conseqüente pacificação

---

<sup>113</sup> FICHTNER; MANNHEIMER; MONTEIRO, op. cit., p. 33.

<sup>114</sup> CÂMARA, Alexandre Freitas. *O novo processo civil brasileiro*. 6. ed. São Paulo: Atlas, 2020, [e-book].

<sup>115</sup> CAHALI, op. cit.

<sup>116</sup> FICHTNER; MANNHEIMER; MONTEIRO, op. cit., p. 37.

<sup>117</sup> CÂMARA, op. cit., 2009, p. 10.

social. Ainda, a sentença arbitral é tida como título executivo judicial (artigo 515, VII do Código de Processo Civil<sup>118</sup>) e faz coisa julgada material.

Como bem explicou Fichtner, Mannheimer e Monteiro<sup>119</sup>, a lei delegou o exercício da jurisdição ao árbitro. As partes pactuam a arbitragem como meio de solução, mas precisam provocar o juízo arbitral para que se tenha processo. No mais, há a presença de outros atributos da jurisdição, como a substitutividade e a imparcialidade. Por fim, os que são de exclusividade do poder estatal são os atos indisponíveis, de império.

É possível inferir da fundamentação do AgInt nos EDcl no AgInt no Conflito de Competência nº 170.233/SP<sup>120</sup> que o STJ reconhece a arbitragem como jurisdição. Por isso, entendeu ser de sua competência a resolução de conflito de competência entre juízo estatal e arbitral.

A terceira teoria é a mista ou intermediária. A arbitragem tem origem contratual, em negócio jurídico, mas se desenvolve no sistema jurídico<sup>121</sup>. Há uma mescla entre as teorias acima, pois reconhece que há natureza contratual, sem afastar sua natureza jurisdicional.

Por fim, a quarta teoria é a autônoma ou autonomista. A compreensão é de que a arbitragem não tem vínculo com sistemas jurídicos existentes, com jurisdição própria, o que tem relevância nos conflitos internacionais<sup>122</sup>.

Outro ponto relevante é o das espécies de arbitragem. Inicia-se pela dicotomia entre arbitragem de direito e de equidade, expressamente prevista no artigo 2º da Lei nº 9.307/1996. Por ser uma escolha das partes, é uma forma de manifestação da autonomia.

Pela arbitragem de direito, o julgamento da controvérsia é feito com base no direito selecionado pelas partes. Inclui-se no conceito de direito tanto as regras e os princípios positivados, quanto os implícitos, ainda que sem origem estatal<sup>123</sup>. A própria lei, no artigo supracitado, estabelece a possibilidade de escolha de usos e costumes e de regras internacionais de comércio.

Por sua vez, a arbitragem de equidade é aquela escolhida expressamente pelas partes, cuja solução é dada com base no senso de justiça do árbitro<sup>124</sup>. Tem-se, assim, o afastamento

---

<sup>118</sup> BRASIL. *Código de Processo Civil*. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2015-2018/2015/lei/113105.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/113105.htm)>. Acesso em: 11 jan. 2021.

<sup>119</sup> FICHTNER; MANNHEIMER; MONTEIRO, op. cit., p. 45/47.

<sup>120</sup> BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. *AgInt nos EDcl no AgInt no Conflito de Competência nº 170233/SP*. Disponível em: <[https://scon.stj.jus.br/SCON/GetInteiroTeorDoAcordao?num\\_registro=201903860147&dt\\_publicacao=19/10/2020](https://scon.stj.jus.br/SCON/GetInteiroTeorDoAcordao?num_registro=201903860147&dt_publicacao=19/10/2020)>. Acesso em: 11 jan. 2021.

<sup>121</sup> CAHALI, op. cit.

<sup>122</sup> Ibid.

<sup>123</sup> FICHTNER; MANNHEIMER; MONTEIRO, op. cit., p. 64.

<sup>124</sup> CÂMARA, op. cit., 2009, p. 19.

da aplicação do direito para resolução do conflito. Isso provoca discussão sobre a possibilidade de a decisão arbitral ferir o Direito. Um balizador é a previsão legal de que não se pode ferir os bons costumes e a ordem pública.

Para Fichtner, Mannheimer e Monteiro<sup>125</sup>, é possível a decisão em julgamento por equidade ir ao encontro e de encontro ao Direito, bem como estabelecer algo não regulado por ele. Nesse diapasão, pode julgar de forma contrária às normas cogentes, mas não à ordem pública.

Outra espécie é a da dicotomia entre arbitragem *ad hoc* e institucional. Também é uma manifestação de autonomia, pois as partes que escolhem o tipo pelo qual a arbitragem vai ser desenvolvida.

A institucional é aquela em que as partes escolhem uma instituição arbitral, também chamada de câmara, para administrar o procedimento<sup>126</sup>. Pela *ad hoc*, quem realiza a administração não é uma instituição, e sim o árbitro nomeado pelas partes. Assim, ele fica com a função jurisdicional e administrativa.<sup>127</sup>

Como adiantado, a arbitragem é cabível em questões de direito patrimonial disponível. Isso é chamado de arbitrabilidade objetiva, ou seja, a condição objetiva para submissão ao procedimento arbitral. A sua face subjetiva é a capacidade das partes de instituírem o procedimento arbitral<sup>128</sup>. Essas condições estão previstas no artigo 1º da Lei nº 9.307/1996.

No tocante à arbitrabilidade objetiva, existem diversas posições sobre a extensão e aplicação da expressão direito patrimonial disponível. O entendimento majoritário é de que a condição objetiva para a aplicação da arbitragem é a leitura conjunta de direitos disponíveis (negociados livremente) e direitos patrimoniais (valor econômico)<sup>129</sup>.

No entanto, o entendimento a que se filia é o de que a única condição aplicável é a da patrimonialidade do direito. Segundo Fichtner, Mannheimer e Monteiro<sup>130</sup>, o artigo 852 do Código Civil<sup>131</sup> derrogou a Lei nº 9.307/1996, especificamente a parte da disponibilidade do direito prevista em seu artigo 1º. O Código Civil trouxe previsão expressa de que o compromisso arbitral deve tratar de direitos patrimoniais, sem referência a direitos disponíveis. Por ser lei posterior e com especificidade, tem-se a revogação parcial da lei de arbitragem.

---

<sup>125</sup> FICHTNER; MANNHEIMER; MONTEIRO, op. cit., p. 71.

<sup>126</sup> Ibid., p. 89.

<sup>127</sup> CAHALI, op. cit.

<sup>128</sup> Ibid.

<sup>129</sup> FICHTNER; MANNHEIMER; MONTEIRO, op. cit., p. 250.

<sup>130</sup> Ibid., p. 255.

<sup>131</sup> BRASIL, op. cit., nota 11.

No mais, continuam os autores<sup>132</sup>, a aplicação dessa posição não significa que possa haver convenção arbitral sobre normas de ordem pública, ou seja, sobre matérias não transacionáveis. Essas devem ser seguidas pelos árbitros, e não negociadas pelas partes. Ressalta-se que a existência dessas normas não afasta automaticamente a aplicação da arbitragem.

A disponibilidade do direito é usada como parâmetro nas relações com o Poder Público, pois há previsão expressa no artigo 1º, §1º da Lei nº 9.307/1996 e sem previsão específica no Código Civil. Assim, a administração pública pode adotar a arbitragem para resolução de conflitos que envolvam direitos patrimoniais disponíveis, como no caso de interesse público secundário<sup>133</sup>.

Em síntese, o fato de a questão ser ou não negociável pelas partes não implica a impossibilidade de resolução pela arbitragem. As partes continuam sem poder dispor sobre inúmeras matérias, mas o árbitro pode solucioná-las, aplicando as normas de ordem pública.

Ademais, há temáticas retiradas do campo da arbitragem por escolha político-legislativa como, por exemplo, as que envolvem grupos socialmente vulneráveis, questões de estado e de família. Não se tem a pretensão de discordar que determinadas matérias devem ser mantidas com resolução no Judiciário, mas, por outro lado, o campo de atuação da arbitragem pode ser mais enriquecido.

Pela arbitrabilidade subjetiva, a parte deve ter capacidade de contratar. Essa capacidade é entendida como a de fato e com legitimação<sup>134</sup>, por se filiar à corrente que entende a convenção de arbitragem como negócio jurídico de direito privado.

A capacidade de fato está prevista nos artigos 3º e 4º do Código Civil. É considerado absolutamente incapaz o menor de 16 anos, o que demanda representação. Já os relativamente incapazes são aqueles que tem entre 16 e 18 anos; os ébrios habituais e os viciados em tóxico; os que não podem exprimir vontade, de forma transitória ou permanente; e os pródigos.

Nesse ponto, há debate sobre a possibilidade dos (absoluta ou relativamente) incapazes optarem pela arbitragem. Para aqueles que defendem que a arbitrabilidade objetiva engloba direitos disponíveis, como Carlos Alberto Carmona<sup>135</sup>, os incapazes não poderiam se submeter à arbitragem, independentemente de representação ou assistência, por seus direitos serem indisponíveis.

---

<sup>132</sup> FICHTNER; MANNHEIMER; MONTEIRO, op. cit., p. 259.

<sup>133</sup> Ibid., p. 570.

<sup>134</sup> TARTUCE, op. cit.

<sup>135</sup> FICHTNER; MANNHEIMER; MONTEIRO apud CARMONA, Carlos Alberto. *Teoria Geral da Arbitragem*. Rio de Janeiro: Forense, 2019, p. 239.

Ainda, Francisco Cahali<sup>136</sup> traz outro impeditivo além da indisponibilidade do direito, qual seja, a intervenção do Ministério Público no processo. Portanto, apenas as pessoas consideradas capazes por lei que poderiam se submeter à arbitragem.

De outro modo, conforme entendimento adotado, os incapazes podem escolher a arbitragem como meio de resolução de conflito, desde que estejam representados ou assistidos, o conflito tenha natureza patrimonial e esteja dentro dos poderes de administração atribuídos aos representantes legais<sup>137</sup>. Exemplo disso é a possibilidade de o incapaz alugar seu imóvel por meio de seu representante, por ser ato de administração; mas não poder vender sem autorização judicial, por ultrapassá-lo.

Quanto aos entes despersonalizados, são eles os “um conjunto de direitos e obrigações, pessoas e bens, sem personalidade jurídica”<sup>138</sup>. Pode-se citar como exemplo os condomínios<sup>139</sup>, o espólio, a massa falida, a sociedade de fato e a herança jacente e vacante.

Considera-se que eles podem firmar convenção de arbitragem, por terem capacidade processual, contanto que haja cumprimento de requisitos específicos. De forma exemplificativa, pode-se citar a autorização judicial, a permissão e a previsão em atos sociais<sup>140</sup>.

A análise do procedimento e a escolha do árbitro são relevantes para melhor compreensão do instituto. Quanto ao árbitro, ele pode ser qualquer pessoa capaz e de confiança das partes, conforme artigo 13 da Lei nº 9.307/1996<sup>141</sup>.

Nesse ponto, três observações se fazem importantes: a capacidade é entendida como a de exercício; obrigatoriamente deve ser pessoa física; e não se restringe ao campo de conhecimento ao jurídico<sup>142</sup>.

No mais, é fundamental que o árbitro conduza o procedimento e decida o conflito com imparcialidade, independência, competência, diligência e discricção (artigo 13, §6º da Lei nº 9.307/1996). Ainda, deverá respeitar o contraditório e a igualdade (artigo 21, §3º da Lei nº 9.307/1996). Isso mantém, de certa forma, o devido processo legal.

Esse tratamento dado ao árbitro integra a lógica da arbitragem. Não se admite recurso da decisão, então as partes devem confiar naquele que decide, a fim de efetivamente se alcançar

---

<sup>136</sup> CAHALI, op. cit.

<sup>137</sup> FICHTNER; MANNHEIMER; MONTEIRO, op. cit., p. 259.

<sup>138</sup> GAGLIANO, Pablo Stolze. *Novo curso de direito civil: parte geral*. 21. ed. V. 1. São Paulo: Saraiva Educação, 2019, [e-book].

<sup>139</sup> Senado aprovou a PL nº 3461/2019, a qual visa a alteração do Código Civil para conferir aos condomínios o direito de adquirir a qualidade de pessoa jurídica. Assim, o condomínio deixaria de ser ente despersonalizado, como citado no exemplo no texto, para ser pessoa jurídica.

<sup>140</sup> FICHTNER; MANNHEIMER; MONTEIRO, op. cit., p. 235

<sup>141</sup> BRASIL, op. cit., nota 66.

<sup>142</sup> CAHALI, op. cit.

a paz social. Ademais, existem conflitos que versam sobre matérias que envolvem diversas ciências, além da jurídica. Logo, as especificidades do caso concreto podem ser tratadas adequadamente com a liberdade de escolha do árbitro.

É possível que haja apenas a escolha de um único árbitro ou de vários árbitros (artigo 13, §1º da Lei nº 9.307/1996). Ainda, os árbitros se sujeitam às hipóteses de impedimento e suspeição previstas nos artigos 144 e 145 do Código de Processo Civil<sup>143</sup>. As partes podem alegar essas causas, assim como a incompetência e a nulidade da convenção de arbitragem.

O procedimento arbitral tem como peculiaridade a possibilidade de as partes o estabelecerem (artigo 21 da Lei nº 9.307/1996). Segundo Francisco Cahali<sup>144</sup>, há três fases do procedimento arbitral, quais sejam, instauração, organização e desenvolvimento.

A fase de instauração é aquela que, diante da existência de conflito, uma parte comunica a outra a intenção de instituir a arbitragem, conforme a espécie de arbitragem e de cláusula (vazia ou cheia). Tem-se, nesse momento, os atos preparatórios, como a escolha do árbitro e sua aceitação. Diante da aceitação, há a instituição da arbitragem, com a investidura de jurisdição.

Quanto ao mais, há delimitação provisória do objeto e dos pedidos, mas não tem contestação, apenas defesa quanto ao pedido de instauração. Além disso, há a possibilidade de arguição de incompetência, suspeição ou impedimento e nulidade da cláusula.

A fase de organização do procedimento, de acordo com o referido autor, é o momento no qual as partes delimitam definitivamente o objeto e estipulam o cronograma, por meio do termo de arbitragem. Aproveita-se para sanar dúvidas e eventuais irregularidades e o resultado disso integra o termo que, por sua vez, integra a convenção de arbitragem.

Por fim, a fase de desenvolvimento é iniciada com a etapa postulatória. Nela, as partes apresentam alegações iniciais, com apresentação de argumentos a favor da tese defendida, conjuntamente com as provas. Ainda, permite-se o oferecimento de pedido contraposto, de modo a respeitar a celeridade do procedimento.

Em seguida, há a etapa instrutória. É importante destacar que, de modo diverso do procedimento judicial, há a ausência de distribuição do ônus da prova. Cada parte deve ter interesse de apresentar os elementos probatórios de suas alegações. O árbitro, por sua vez, pode buscar a verdade dos fatos, a fim de decidir o caso.

Por fim, a etapa decisória é a que se tem o encerramento do procedimento por meio da sentença. Isso não significa que o conflito vai estar resolvido, apenas que o procedimento estará

---

<sup>143</sup> BRASIL, op. cit., nota 119.

<sup>144</sup> CAHALI, op. cit.

encerrado. Nessa hipótese a sentença é terminativa e o conflito poderá ser resolvido no Judiciário.

A sentença arbitral tem prazo para ser proferida – seis meses ou o estipulado pela parte –, sendo prazo próprio. Caso não seja cumprido no prazo, a sentença é nula. Em sentido contrário, o juiz de direito tem prazo também, mas impróprio, portanto, não há consequências processuais pelo seu não cumprimento.

Importante destacar que a nulidade da sentença ocorre caso a parte notifique o árbitro para que realize o julgamento. A ausência dessa comunicação, na visão do autor, demonstra a satisfação das partes com o procedimento, o que afasta a nulidade.

Ademais, a sentença deve respeitar os requisitos previstos no artigo 26 da Lei nº 9.307/1996. Com isso, deve ter relatório, fundamentação, dispositivo e data e local. Além desses, a sentença deve ser feita em documento escrito e assinada pelo árbitro. Especificamente sobre a fundamentação, deve ser informado se a arbitragem foi de equidade ou de direito.

No caso de julgamento por tribunal arbitral, destaca-se que a decisão ocorre por maioria. Isso porque obrigatoriamente o número de árbitros deve ser ímpar, para que não haja empate (artigos 13 e 24 Lei nº 9.307/1996).

## **2.2 Estudo da convenção de arbitragem**

Antes da Lei nº 9.307/1996, o compromisso arbitral era considerado sinônimo de cláusula compromissória. Com seu advento, houve a separação desses institutos como espécies do gênero convenção de arbitragem, conforme se extrai do artigo 3º da lei. Ainda, convenção de arbitragem consolidou-se como “ato jurídico privado cujo efeito é a instauração da arbitragem”<sup>145</sup>.

Há divergência quanto à natureza jurídica da convenção de arbitragem, conforme bem apontaram Fichtner, Mannheimer e Monteiro<sup>146</sup>. Esses autores partem da premissa de que a convenção tem natureza contratual, por ser um negócio jurídico de direito privado. Por outro lado, apontam que há posição no sentido de entendê-la como negócio jurídico processual. Isso impacta na arbitrabilidade subjetiva e objetiva.

A posição adotada é de que a convenção tem natureza contratual. A previsão de submissão do conflito à arbitragem não atrai, por si só, a característica processual, e sim a

---

<sup>145</sup> CÂMARA, op. cit., 2009, p. 23.

<sup>146</sup> FICHTNER; MANNHEIMER; MONTEIRO, op. cit., p. 235.

material, contratual<sup>147</sup>. Nessa hipótese, a convenção estabelece a opção pela jurisdição arbitral, e não a modificação do procedimento.

Assim, ela não se trata propriamente de um negócio jurídico processual, o que não significa dizer que não é possível sua realização no procedimento arbitral. Caso a convenção preveja modificação do procedimento, haverá natureza processual<sup>148</sup>.

Esclarece-se que negócio jurídico processual, segundo o artigo 190 do Código de Processo Civil, trata da possibilidade de modificação no procedimento, desde que verse sobre ônus, poderes, faculdades e deveres processuais. Isso implica na alteração do procedimento pelas partes, de suas posições processuais<sup>149</sup>, para melhor adequação ao caso concreto.

O compromisso arbitral é um contrato<sup>150</sup> realizado pelas partes, com a escolha pela arbitragem como meio de solução do conflito, após a sua ocorrência (artigo 9º da Lei nº 9.307/1996). Pode ser realizado em juízo ou por instrumento particular ou público. Isso depende da existência de processo em curso ou da existência de cláusula compromissória vazia.

A própria lei, nos artigos 10 a 12, traz o conteúdo obrigatório e facultativo do compromisso, bem como as causas de extinção. Francisco Cahali<sup>151</sup> sustenta que esses artigos são aplicáveis para o gênero convenção de arbitragem, não sendo exclusivo do compromisso arbitral.

Pela cláusula compromissória ou cláusula arbitral<sup>152</sup>, as partes estabelecem a arbitragem como resolução de eventual conflito que surja. Ela pode ser prevista no próprio contrato ou em documento à parte (artigo 4º da Lei nº 9.307/1996). Por fim, a depender do contrato, é necessário que haja destaque e assinatura exclusiva para essa cláusula<sup>153</sup>.

Um ponto importante é a verificação da existência ou não de elementos suficientes para a instauração direta da arbitragem. À vista disso, a cláusula pode ser cheia ou vazia. Em resumo, a cláusula cheia é aquela que tem os elementos para a instauração, como a instituição arbitral ou o árbitro – ao menos mecanismos de sua escolha<sup>154</sup>.

---

<sup>147</sup> CAHALI, op. cit.

<sup>148</sup> VALENÇA FILHO, Cláudio de Melo; ABDALLA, Letícia; LESSA NETO, João Luiz (Org.). *Negócio jurídicos processuais na arbitragem*. São Paulo: Ciesp, 2017. Disponível em: <<http://www.ciesp.com.br/wp-content/uploads/2017/06/electronicanegocios-juridicos-processuais-na-arbitragem.pdf>>. Acesso em: 15 jan. 2021.

<sup>149</sup> CÂMARA, op. cit., 2020.

<sup>150</sup> Idem, op. cit., 2009, p. 33.

<sup>151</sup> CAHALI, op. cit.

<sup>152</sup> LIMA, Adriely Nascimento. *Convenção arbitral: cláusula compromissória e compromisso arbitral*. Disponível em: <<https://direito.ufes.br/sites/direito.ufes.br/files/field/anexo/Semin%20a%2030.07%20-%20Conven%20a%207%20de%20arbitragem.pdf>>. Acesso em: 15 jan. 2021.

<sup>153</sup> CÂMARA, op. cit., 2009, p. 25.

<sup>154</sup> CAHALI, op. cit.

Compreende-se por cláusula vazia aquela que não tem esses elementos. Portanto, para instauração da arbitragem é necessário fazer um compromisso arbitral ou até mesmo se socorrer ao Judiciário (artigos 6º e 7º da Lei nº 9.307/1996).

Inicialmente, as partes devem buscar realizar o compromisso arbitral amigavelmente, fora do Judiciário. Apenas caso não seja possível, com comprovação da tentativa e sua frustração, que será possível buscar em juízo a determinação dos elementos para instauração da arbitragem. Dessarte, a tentativa de solução extrajudicial é uma condição da ação específica e que atinge o interesse jurídico.

Há peculiaridades do procedimento judicial, pois a matéria é restrita, mas a defesa é ampla. A sentença tem caráter constitutivo e substitui a declaração de vontade da parte que se recusa em formalizar o compromisso arbitral, de caráter constitutivo<sup>155</sup>.

Ademais, é possível a conciliação sobre o litígio, bem como sobre o compromisso. Aqui, entende-se que as partes podem se conciliar sobre o conflito que originou a necessidade de realização do compromisso arbitral<sup>156</sup>. Apesar disso, a análise do juiz continua restrita à formação do compromisso arbitral.

Isso é em decorrência da opção prévia das partes pela arbitragem. Assim, como bem salientou Francisco Cahali<sup>157</sup>, “já há pelas partes a renúncia à jurisdição estatal quanto à matéria objeto do contrato e esta iniciativa vincula os contratantes”.

A existência de convenção de arbitragem tem como efeito a resolução do conflito por meio da arbitragem, e não pelo Judiciário. Ainda que haja a discussão de matérias processuais, como competência, elas são decididas pelo árbitro (artigo 20 da Lei nº 9.307/1996).

Excetua-se isso pela concordância das partes com a resolução pelo Judiciário. Elas optaram pela arbitragem e, de igual modo, podem optar pelo Judiciário, em razão da autonomia privada. Para que isso seja viável, uma parte ajuíza a ação; a outra, figurando como ré, deixa de alegar preliminar de convenção de arbitragem (artigo 337, X, §6º do Código de Processo Civil).

No contrato de locação realizado por *startup*, com base nos processos citados no capítulo 2, há previsão de cláusula denominada de cláusula arbitral. Pela análise dos contornos das espécies da convenção de arbitragem e pela redação da cláusula<sup>158</sup>, a nomenclatura está correta, mas com alguns desdobramentos.

---

<sup>155</sup> CÂMARA, op. cit., 2009, p. 27.

<sup>156</sup> Ibid., p. 29.

<sup>157</sup> CAHALI, op. cit.

<sup>158</sup> Cláusula extraída de contrato de locação de imóveis realizado pela *startup* Quinto Andar, localizado no processo público nº 01872455420208190001 do TJRJ. “17. Ao efetuar a rubrica abaixo, as Partes estão integralmente de acordo que qualquer disputa ou controvérsia relativa a este Contrato será resolvida por Arbitragem. As Partes desde já ajustam que uma dentre as seguintes câmaras será livremente escolhida para administrar o procedimento

De fato, a cláusula estipula a escolha pela arbitragem antes mesmo de conflitos, o que caracteriza a cláusula compromissória. Há a delimitação da forma de instauração do procedimento arbitral, como a possibilidade de escolha da instituição e a previsão de árbitro único, razão pela qual entende-se ser ela uma cláusula cheia.

Se fosse vazia, não haveria previsão da instituição ou árbitro nem da legislação ou procedimento que iria ser adotado. Com isso, essas e outras questões precisariam ser delimitadas para que a arbitragem pudesse ser instaurada. Por isso, um compromisso arbitral, em tese, passaria a ser necessário. Naturalmente, se a cláusula compromissória for cheia, dispensa-se o compromisso arbitral posteriormente.

Quanto ao contrato de intermediação e administração, a nomenclatura usada também se mostra correta, por ser pactuada antes de eventual controvérsia. Da mesma forma, se a cláusula for vazia, há a necessidade de compromisso arbitral.

A validade de previsão dessa cláusula nesse tipo de contrato perpassa a aplicabilidade da arbitragem nas relações privadas e consumeristas. É imprescindível aprofundar o objeto da arbitragem para se poder concluir se na locação e na intermediação ela é aplicável.

### 2.2.1 Aplicabilidade em relações consumeristas

Os contratos de consumo são aqueles realizados entre fornecedor de produto ou serviço e o consumidor. Alguns comentários e definições são realizados sobre cada uma dessas partes no capítulo 1.

Pelo artigo 4º, I da Lei nº 8.078/1990<sup>159</sup>, há a previsão do princípio da vulnerabilidade do consumidor no mercado de consumo, sendo um norte interpretativo da norma. Por esse princípio, o consumidor é frágil diante dos avanços do mercado de consumo, inclusive com os avanços tecnológicos e a massificação da relação<sup>160</sup>.

---

arbitral, de acordo com os respectivos regulamentos, pela Parte que instaurar: (a) do TASP - Centro de Mediação e Arbitragem de São Paulo, (b) ACORDIA, ou (c) Arbitranet. A câmara escolhida na primeira arbitragem iniciada em relação ao Contrato, passar a ser a única competente para administrar todas as disputas posteriores. 18. O tribunal arbitral será composto por árbitro único. O procedimento arbitral observará as disposições do Contrato, das Regras de Locação e a legislação brasileira, devendo ocorrer preferencialmente pela plataforma online, e, na sua impossibilidade, podendo-se adotar o procedimento presencial, tendo como sede a cidade na qual se localiza o imóvel objeto do Contrato.” BRASIL, Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro. *Processo nº 01872455420208190001*. Disponível em: <<http://www4.tjrj.jus.br/consultaProcessoWebV2/consultaProc.do?v=2&FLAGNOME=&back=1&tipoConsulta=publica&numProcesso=2020.001.153432-7>>. Acesso em: 17 jan. 2021.

<sup>159</sup> BRASIL, op. cit., nota 69.

<sup>160</sup> BESSA, Leonardo Roscoe. *Código de defesa do consumidor comentado*. Rio de Janeiro: Forense, 2021, [e-book].

Essa vulnerabilidade pode ser fática, jurídica, técnica e informacional. Em suma, a fática tem ligação com a superioridade econômica do fornecedor. A jurídica é em relação à limitação de conhecimento técnico de diversas ciências. A técnica conecta-se com a deficiência de conhecimento do produto ou serviço. Por fim, a informacional está vinculada à informação em um mercado dinâmico, como o de consumo<sup>161</sup>.

À vista disso, a interpretação da aplicabilidade da convenção de arbitragem na relação de consumo permeia requisitos de existência, validade e eficácia, bem como é feita pelo prisma da vulnerabilidade no caso concreto. Como bem ressaltou Scavone<sup>162</sup>, a vulnerabilidade é presumida, mas não de modo absoluto, por isso a análise casuística.

O artigo 51, VII da Lei nº 8.078/1990 prevê como cláusula abusiva e nula de pleno direito aquela que determinar a utilização compulsória da arbitragem na resolução de conflitos consumeristas. Percebe-se que não há vedação da instituição da arbitragem de modo livre e consciente. O que se veda é a arbitragem compulsória.

Em outras palavras, o contrato de consumo, pelo que se depreende da lei, pode prever cláusula arbitral, desde que não imposta pelo fornecedor. Entende-se que essa proibição não se limita aos contratos de adesão, pois pode haver imposição em contratos negociados, desde que verificada a vulnerabilidade concreta do consumidor<sup>163</sup>.

A problemática prática é verificar casuisticamente essa vulnerabilidade do consumidor e a manifestação livre de vontade, bem como comprovar a sua presença ou não. Scavone<sup>164</sup> sugere como exemplo o acompanhamento de advogado na assinatura do contrato de consumo. Pode-se também afastar a vulnerabilidade se o consumidor voluntariamente sugerir a inclusão dessa cláusula.

No que tange aos contratos de adesão, a própria Lei nº 8.078/1990, em seu artigo 54, define-os como aqueles que têm cláusulas aprovadas pela autoridade competente ou estabelecidas unilateralmente pelo fornecedor. Não há abertura à negociação, discussão ou modificação substancialmente por parte do consumidor.

Em contrato de adesão genérico, o artigo 4º, §2º da Lei nº 9.307/1996<sup>165</sup> traz dois requisitos para a eficácia e a validade da cláusula arbitral<sup>166</sup>, quais sejam: a iniciativa da

---

<sup>161</sup> Ibid.

<sup>162</sup> SCAVONE JUNIOR, Luiz Antonio. *Arbitragem: mediação, conciliação e negociação*. 10. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2020, [e-book].

<sup>163</sup> Ibid.

<sup>164</sup> Ibid.

<sup>165</sup> BRASIL. op. cit., nota 66.

<sup>166</sup> FICHTNER; MANNHEIMER; MONTEIRO, op. cit., p. 273.

instituição da arbitragem ou a sua expressa concordância e a previsão da cláusula em documento anexo ou em negrito e com assinatura ou visto específico.

Coaduna-se à posição de que as relações de consumo são direitos disponíveis e patrimoniais<sup>167</sup>. A discussão versa sobre a possibilidade de o contrato prever a cláusula arbitral, e não se a matéria consumerista é arbitrável.

Na mesma linha, o Superior Tribunal de Justiça, no Recurso Especial nº 1.189.050/SP<sup>168</sup>, decidiu que a arbitragem não é incompatível com a relação de consumo. A vedação é da imposição da cláusula pela vulnerabilidade, seja em contrato de adesão ou não.

Para que a cláusula arbitral seja válida e eficaz, deve haver a concordância pelo consumidor, o que ocorre em duas situações: quando ele instaura a arbitragem, o que vincula o fornecedor; e quando o fornecedor instaura o procedimento e ele concorda com isso.

Ainda, o consumidor pode afastar a aplicação da cláusula arbitral se ajuizar ação no Judiciário, sendo isso entendido como renúncia tácita da cláusula arbitral. A simples assinatura do contrato em que há a cláusula não é o suficiente para vincular o consumidor à arbitragem.

O artigo 51, VII da Lei nº 8.078/1990 é aplicável aos contratos de consumo. Por sua vez, o artigo 4º, §2º da Lei nº 9.307/1996, aos contratos de adesão genéricos, podendo ser de consumo ou não.

Portanto, em contratos de consumo, a assinatura específica para a cláusula arbitral e o destaque da cláusula não são suficientes para a sua validade, já que isso não é suficiente para demonstrar a ausência de vulnerabilidade e de imposição.

Nota-se que a proibição de imposição é da cláusula arbitral, por ser prévia. Dessarte, o consumidor tem as alternativas acima exposta, a fim de harmonizar a arbitragem e a relação consumerista.

Por conseguinte, a escolha prévia de árbitro ou câmara arbitral pode configurar violação dos princípios da independência e da imparcialidade – pela imposição do julgador e/ou regras do procedimento –, o que acarreta a nulidade da escolha<sup>169</sup>.

No que concerne o compromisso arbitral, o entendimento não é o mesmo. Como dito, não há vedação da adoção da arbitragem como mecanismo de resolução de conflitos consumeristas. Com a existência de litígio, o consumidor e o fornecedor podem, em comum

---

<sup>167</sup> Ibid., p. 262.

<sup>168</sup> BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. *REsp nº 1189050*. Relator: Ministro Luis Felipe Salomão. Disponível em: <[https://scon.stj.jus.br/SCON/GetInteiroTeorDoAcordao?num\\_registro=201000622004&dt\\_publicacao=14/03/2016](https://scon.stj.jus.br/SCON/GetInteiroTeorDoAcordao?num_registro=201000622004&dt_publicacao=14/03/2016)>. Acesso em: 20 jan. 2021.

<sup>169</sup> FICHTNER; MANNHEIMER; MONTEIRO, op. cit., p. 275.

acordo, especificamente com a manifestação expressa de vontade do consumidor, realizar o compromisso arbitral, para que a arbitragem seja instaurada<sup>170</sup>.

Nesse caso, o conflito é posterior, então, o consumidor, em tese, teria mais informação para fazer livremente sua escolha sobre a forma como deseja resolver o litígio. Há respeito, assim, à livre manifestação das partes e à autonomia privada.

Como se sustenta, a relação entre a *startup* de aluguel e o locador é de consumo, pelo contrato de intermediação e administração. Neste contrato, também há a previsão de cláusula arbitral<sup>171</sup>. Isto posto, a cláusula é válida, desde que não tenha sido imposta ou não haja vulnerabilidade do locador; haja a instauração diretamente pelo locador ou sua concordância da instauração da arbitragem; e a cláusula esteja em destaque com assinatura específica.

Quanto à arbitrabilidade objetiva e subjetiva, o direito do locador de colocar seu imóvel para alugar intermediado e administrado pela *startup* – ou qualquer outra empresa – é disponível e tem conteúdo patrimonial. Ademais, ambos têm, como regra, capacidade de contratar.

### 2.2.2 Aplicabilidade em relações privadas paritárias

Para que a convenção de arbitragem possa ser aplicada, como visto, é imprescindível que as condições objetivas e subjetivas sejam respeitadas. Isto é, tanto as partes quanto o objeto precisam estar adequados para que o conflito possa ser resolvido pela arbitragem.

Além disso, a análise da natureza da relação influencia na validade e na aplicabilidade da cláusula. No tópico acima, estudou-se a discussão sobre a validade em contratos de consumo. Neste tópico, adentra-se nas relações privadas, mas sem tratar especificamente de todas elas, e sim de modo genérico.

---

<sup>170</sup> BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. *REsp nº 1169841*. Relatora: Ministra Nancy Andrighi. Disponível em: <[https://scon.stj.jus.br/SCON/GetInteiroTeorDoAcordao?num\\_registro=200902393990&dt\\_publicacao=14/11/2012](https://scon.stj.jus.br/SCON/GetInteiroTeorDoAcordao?num_registro=200902393990&dt_publicacao=14/11/2012)>. Acesso em: 20 jan. 2021.

<sup>171</sup> Cláusula extraída de contrato de intermediação e administração realizado pela *startup* Quinto Andar, localizado no processo público nº 00442988420198190203 do TJRJ. “15.1. Eventual dúvida ou controvérsia decorrente da interpretação ou execução do presente instrumento será definitivamente dirimida por meio de mediação e/ou por arbitragem, e fica desde já eleito o TASP - Centro de Mediação e Arbitragem São Paulo, que promoverá a pacificação do litígio em conformidade com as Leis 13.140/15 e 9.307/96. O eventual conflito será resolvido através da plataforma online do TASP e as respectivas normas de procedimento interno desta câmara. Caso seja impossível a solução do conflito pela plataforma online, por qualquer razão, adotar-se-ão, então, as normas do procedimento físico/presencial do TASP.” BRASIL. Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro. *Processo nº 0044298842019819020*. Disponível em: <<http://www4.tjrj.jus.br/consultaProcessoWebV2/consultaProc.do?v=2&FLAGNOME=&back=1&tipoConsulta=publica&numProcesso=2019.203.044160-0>>. Acesso em: 21 jan. 2021.

Os conflitos que envolvem consumidor, administração pública e particulares podem ser submetidos à arbitragem. Ressalta-se apenas que a aplicabilidade para a administração direta e indireta tem previsão expressa no artigo 1º, §2ª da Lei nº 9.307/1996.

Nesse passo, a cláusula de convenção de arbitragem é inserida em um contrato ou é prevista em instrumento separado (art. 4º da Lei nº 9.307/1996). De forma basilar, ela deve se coadunar com os requisitos de existência, validade e eficácia, além dos requisitos próprios (arbitrabilidade) e específicos.

A título de exemplo de requisitos específicos, a Lei nº 6.404/1976<sup>172</sup> prevê, em seu artigo 136-A, determinado quórum de aprovação e eficácia de 30 dias após a publicação da assembleia em que se aprovou a inserção da cláusula arbitral no estatuto social das sociedades anônimas para que esta seja válida.

Em linhas gerais, os requisitos basilares são os elementos estruturais da Escada Ponteano. Sinteticamente, no plano da existência, exige-se partes, vontades, objeto e forma. No plano da validade, as partes precisam ser capazes; a vontade, livre; o objeto, lícito, possível, determinado ou determinável; e a forma, prescrita ou não defesa em lei. Por fim, no plano da eficácia, a condição; o termo; o encargo; e as regras de inadimplemento e extinção<sup>173</sup>.

Assim, nas relações, privadas ou não, as partes têm liberdade para contratar e negociar. Pelo princípio da legalidade, é lícito ao particular fazer o que a lei não proíbe, de acordo com o artigo 5º, II da Constituição da República<sup>174</sup>.

Pontua-se que, para a administração pública, essa liberdade é mais restrita, ao se partir da premissa que, para ela, o princípio da legalidade é entendido de forma estrita, em que só é lícito agir quando a lei autoriza.

A autonomia privada permeia a liberdade das partes na realização dos negócios jurídicos. Essa autonomia sofre, excepcionalmente, limitação em normas de ordem pública, em especial na proteção dos vulneráveis na relação negocial<sup>175</sup>.

Nesse diapasão, a revisão contratual é excepcional e se deve ter intervenção mínima nas relações contratuais privadas paritárias, conforme artigo 421 do Código Civil, com redação dada pela Lei nº 13.874/2019<sup>176</sup> – Lei da Liberdade Econômica.

---

<sup>172</sup> BRASIL. *Lei nº 6404*, de 15 de dezembro de 1976. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l6404consol.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6404consol.htm)>. Acesso em: 26 jan. 2021.

<sup>173</sup> TARTUCE, op. cit.

<sup>174</sup> BRASIL, op. cit., nota 1.

<sup>175</sup> TARTUCE, op. cit.

<sup>176</sup> BRASIL. *Lei nº 13874*, de 20 de setembro de 2019. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_Ato2019-2022/2019/Lei/L13874.htm#art7](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2019-2022/2019/Lei/L13874.htm#art7)>. Acesso em: 27 jan. 2021.

Os requisitos próprios da arbitragem se conectam com os basilares e com a autonomia privada. A cláusula precisa ser escrita no próprio contrato ou em documento apartado. Ainda, se for contrato de adesão, independentemente da natureza da relação, deve haver destaque da cláusula e assinatura específica, além de iniciativa na instituição da arbitragem ou sua concordância (art. 4º, §2º da Lei nº 9.307/1996).

Com base nisso, a aplicabilidade da cláusula arbitral ou compromisso arbitral nas relações privadas paritárias depende da conjunção dos requisitos basilares, próprios e, se houver, específicos. Não se deve, automaticamente, negar a arbitragem como resolução de conflito. Faz-se mister analisar a observância de todos os requisitos necessários.

Em vista disso, defende-se que a arbitragem pode ser escolhida pelas partes, desde que os elementos necessários estejam presentes. Em especial, a autonomia privada, que com a livre manifestação da escolha pela arbitragem deve ser respeitada, dentro dos limites excepcionais. Não se objetiva fragilizar ainda mais aqueles que estão ou são considerados vulneráveis na relação, e sim permitir que as partes possam optar pelo meio de resolução que melhor convier.

Naturalmente, existem relações que são afastadas, ainda que privadas, como as questões de estado, de direito pessoal de família e outras que não tenha caráter estritamente patrimonial (artigo 852 do Código Civil).

Ainda assim, Francisco Cahali<sup>177</sup> ressalta que as relações de família que versam apenas sobre direitos patrimoniais disponíveis podem ser submetidas à arbitragem, como, por exemplo, a partilha de bens no divórcio.

---

<sup>177</sup> CAHALI, op. cit.

### 3. ANÁLISE DA APLICAÇÃO DA CONVENÇÃO DE ARBITRAGEM NO CONTRATO DE LOCAÇÃO COM A *STARTUP*

Como já explicitado, para a aplicação da convenção de arbitragem, faz-se mister a presença, no caso concreto, da arbitrabilidade objetiva e subjetiva. Isto é, a presença de direitos disponíveis e patrimoniais<sup>178</sup> e a capacidade das partes.

Os direitos reais e pessoais são direitos patrimoniais. Em contrapartida, existem os direitos não patrimoniais ou existenciais, ligados aos direitos da personalidade e de família, por exemplo<sup>179</sup>.

Os direitos pessoais, também chamados de obrigacionais, relacionam-se com outros direitos obrigacionais, mas decorrentes de outras relações jurídicas, como a comercial e a de família e sucessões.

Sílvio Venosa<sup>180</sup> aponta que há diferença entre a obrigação do direito pessoal e a obrigação do direito de família, tendo em vista, nesta existem obrigações sem caráter patrimonial, sem conteúdo econômico.

Há uma tendência de aproximação dos direitos reais e pessoais. A Teoria Unitária Realista preceitua a unificação desses direitos, em razão do elo patrimonial entre eles. Por outro lado, a Teoria Dualista apresenta uma dicotomia entre os direitos reais e pessoais. Apesar de ambos serem patrimoniais, as características de cada os distanciam<sup>181</sup>.

Assinala-se que existem pontos de contato entre os direitos reais e pessoais. É possível, por exemplo, o direito real ser acessório do direito pessoal, por meio de garantias reais. Por sua vez, é possível o direito pessoal ter algum atributo de direito real, como o direito de fruição do locatário<sup>182</sup>.

Os contratos de locação, de intermediação e administração e o realizado entre a *startup* e o locatário envolvem direitos pessoais. *A priori*, tratam de relação jurídica a ser extinguida com a satisfação da pretensão gerada, há conteúdo econômico e ligação entre duas ou mais pessoas.

---

<sup>178</sup> Destaca-se a discussão explicitada no capítulo 2 sobre a manutenção da exigência da disponibilidade do direito.

<sup>179</sup> TEPEDINO, Gustavo; SCHREIBER, Anderson. *Fundamentos do direito civil: obrigações*. 2. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2021, [e-book].

<sup>180</sup> VENOSA, Sílvio de Salvo. *Direito civil: obrigações e responsabilidade civil*. 21. ed. V. 2. São Paulo: Atlas, 2021, [e-book].

<sup>181</sup> GONÇALVES, op. cit. 2021.

<sup>182</sup> Ibid.

Para a análise da aplicação da arbitragem, aprofunda-se sobre os contornos dos direitos patrimoniais – e sua eventual disponibilidade – que envolvem esses contratos com a *startup* e as partes, bem como a disponibilidade.

### 3.1 Exame dos contornos jurídicos dos direitos reais e da propriedade

Parte-se do estudo dos direitos reais, a fim de demonstrar mais adiante que as relações ora analisadas não se enquadram como direito reais, e sim pessoais. Ademais, por também ser direito patrimonial, assim como as obrigacionais, podem, a princípio, serem resolvidas via arbitragem.

O direito real pode ser entendido como aquele que se “ocupa dos direitos subjetivos reais”<sup>183</sup>, com as coisas como “centro de interesse juridicamente protegido”<sup>184</sup>. Abrange os bens apropriáveis ou as suas utilidades.

Destaca-se a existência de duas teorias sobre direitos reais. Pela teoria realista, a relação entre a pessoa e a coisa é direta, tendo aquela o poder sobre esta. De outro modo, a teoria personalista não admite relação jurídica direta entre a pessoa e a coisa, sendo o sujeito passivo os indivíduos<sup>185</sup>.

É um “conjunto de normas destinadas a regular as relações jurídicas concernentes a bens corpóreos (materiais) ou incorpóreos (imateriais), suscetíveis de apropriação”<sup>186</sup>. Em síntese, direito real pode ser definido como bens apropriáveis juridicamente protegidos pelo ordenamento jurídico, de modo a estabelecer as relações jurídicas que envolvem as coisas, independentemente de sua materialidade.

O Código Civil<sup>187</sup> traz o rol taxativo de treze direitos reais, bem como os normatiza no Título II ao Título XI, do Livro III da Parte Especial. Observa-se que a posse, a princípio, não foi incluída no rol. No entanto, há considerável e relevante discussão doutrinária quanto à natureza jurídica (fato, direito ou ambos) e à natureza real ou pessoal da posse<sup>188</sup>.

---

<sup>183</sup> TEPEDINO, Gustavo; MONTEIRO FILHO, Carlos Edison do Rêgo; RENTERIA, Pablo. *Fundamentos do direito civil: direitos reais*. 10. Ed. Rio de Janeiro: Forense, 2021, [e-book].

<sup>184</sup> *Ibid.*

<sup>185</sup> PEREIRA, Caio Mário da Silva. *Instituições de direito civil: direitos reais*. 27. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2019, [e-book].

<sup>186</sup> SCAVONE JUNIOR, Luiz Antonio. *Direito imobiliário: teoria e prática*. 16. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2021, [e-book].

<sup>187</sup> BRASIL, op. cit., nota 11.

<sup>188</sup> GAGLIANO, Rodolfo Pamplona Filho; PAMPLONA FILHO, Rodolfo. *Novo curso de direito civil – direitos reais*. 3. ed. V. 5. São Paulo: Saraiva Educação, 2021, [e-book].

Abre-se parêntese para esta discussão, mas sem o aprofundamento merecido. A posse é, para Jhering, entendida como direito, por ser um interesse juridicamente protegido<sup>189</sup>. Por outro lado, a posse, para Windscheid, é um fato, pois ela não é revestida de autonomia nem valor jurídico próprio<sup>190</sup>. Ainda, Savigny entende a posse como posse e fato, o que forma a teoria eclética. Ela é um fato, mas seus efeitos são de direito<sup>191</sup>.

Ao considerar a posse como direito, surge a discussão sobre a natureza de direito real ou pessoal. Segundo Jhering, a posse é direito real, ao estabelecer relação imediata entre a pessoa e a coisa. Já para Savigny, é direito pessoal, por ter como fundamento a proteção da pessoa, e não da coisa<sup>192</sup>.

A nomenclatura do instituto, se direito real ou direito das coisas, é ponto de divisão doutrinária. Sílvio Venosa<sup>193</sup> pontua que é indiferente a denominação de direito das coisas ou direitos reais, pois “o vocábulo *reais* decorre de *res, rei*, que significa *coisa*”.

Por outro lado, Cristiano Chaves de Farias<sup>194</sup> defende o uso da nomenclatura de direitos reais, e não de direito das coisas, por não serem sinônimos. Isso porque, direito das coisas seria mais abrangente do que direitos reais. Filia-se a este entendimento.

Relativamente às características desses direitos, pode-se relacionar a publicidade, a oponibilidade *erga omnes*, a sequela, o direito de preferência e a taxatividade<sup>195</sup>. Pela publicidade, terceiros podem ter conhecimento da existência da titularidade de um direito real.

Pelos artigos 1.227 e 1.245 do Código Civil<sup>196</sup>, os direitos reais sobre imóveis, por exemplo, são adquiridos com o registro no Cartório de Registro de Imóveis. Consequentemente, o registro confere a publicidade do titular desse direito.

A oponibilidade *erga omnes* é o efeito perante terceiros, de modo que o direito do titular se opõe a toda coletividade. Tepedino, Monteiro Filho e Renteria expõem crítica doutrinária de Roberta Mauro Medina Maia<sup>197</sup> no sentido de não limitar a aplicação dessa característica somente para direitos reais. Em suma, a oponibilidade *erga omnes* também seria característica dos direitos obrigacionais, ao obrigar que terceiros respeitem direitos alheios.

---

<sup>189</sup> GONÇALVES, Carlos Roberto. *Direito civil brasileiro: direito das coisas*. 15. ed. V. 5. São Paulo: Saraiva Educação, 2020, [e-book].

<sup>190</sup> Ibid.

<sup>191</sup> Ibid.

<sup>192</sup> TEPEDINO; MONTEIRO FILHO; RENTERIA, op. cit., [e-book].

<sup>193</sup> VENOSA, Sílvio de Salvo. *Direito civil: reais*. 21. ed. V. 4. São Paulo: Atlas, 2021, [e-book].

<sup>194</sup> FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD; Nelson. *Curso de direito civil*. 17. ed. V. 5. Salvador: Juspodivm, 2021, p. 30.

<sup>195</sup> SCAVONE JUNIOR, op. cit., 2021.

<sup>196</sup> BRASIL, op. cit., nota 11.

<sup>197</sup> TEPEDINO; MONTEIRO FILHO; RENTERIA apud MAIA, Roberta Mauro Medina. *Teoria geral dos direitos reais*. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2013.

Outro exemplo, além dos direitos obrigacionais, é o grupo de direitos da personalidade, por também serem oponíveis *erga omnes*. O caráter absoluto é uma de suas características, com efeito perante toda a coletividade<sup>198</sup>.

A sequela, de modo conciso, é o direito de o titular de perseguir a coisa – individualizada –, com a possibilidade de apreensão material e jurídica da coisa, de quem quer que esteja com ela<sup>199</sup>.

Por sua vez, o direito de preferência está ligado aos direitos reais de garantia, quais sejam, hipoteca, penhor e anticrese<sup>200</sup>. Assim, o credor titular de direito real de garantia tem preferência na satisfação de seu crédito em relação aos credores desprovidos de garantia.

Como já adiantado, os direitos reais são taxativos. Com isso, eles são criados e limitados por lei. Essa taxatividade pode ser considerada princípio de ordem pública. Isso significa dizer que há reserva legal para a criação desses direitos<sup>201</sup>.

A propriedade está prevista na lei como direito real, no artigo 1.225, I do Código Civil. Não se pode deixar de pontuar que esse direito tem sede constitucional, no artigo 5º, XXII da Constituição da República<sup>202</sup>. Desse modo, a propriedade é um direito fundamental, mas com observância de sua função social (artigos 5º, XIII e 170 da Constituição da República).

A função social da propriedade urbana está traduzida no artigo 182, §2º da Constituição da República. Nessa hipótese, há o seu cumprimento quando se atende as exigências do plano diretor da cidade.

No caso de propriedade rural, observa-se o artigo 186 da Constituição da República para o cumprimento da função social. Assim, deve-se, simultaneamente, realizar o aproveitamento racional e adequado, com utilização adequada dos recursos naturais e preservação do meio ambiente, respeitando as disposições relativas às relações de trabalho e ao bem-estar dos proprietários e dos trabalhadores.

Nota-se que a função social trouxe contornos à propriedade. Equilibra-se a liberdade sobre a propriedade com seu caráter social de proteção da dignidade da pessoa humana. Com isso, o exercício da propriedade é legítimo quando respeitada a sua função social<sup>203</sup>.

O artigo 1.228 do Código Civil traz situação de, segundo a doutrina, abuso de direito de propriedade. Como bem salientou Tepedino, Monteiro Filho e Renteria<sup>204</sup>, esse artigo traduz

---

<sup>198</sup> GAGLIANO, op. cit.

<sup>199</sup> VENOSA op. cit., 2021 b.

<sup>200</sup> SCAVONE JUNIOR, op. cit., 2021.

<sup>201</sup> TEPEDINO; MONTEIRO FILHO; RENTERIA, op. cit.

<sup>202</sup> BRASIL, op. cit., nota 1.

<sup>203</sup> TEPEDINO; MONTEIRO FILHO; RENTERIA, op. cit.

<sup>204</sup> Ibid.

a função social da propriedade, pois o exercício abusivo, prejudicial a outros vai de encontro à função social.

É um direito real sobre coisa própria, ou seja, tem-se a titularidade de bem determinado<sup>205</sup>. Os atributos da propriedade, conforme artigo 1.228 do Código Civil são: usar, gozar, dispor e reaver. O uso pode ser definido como a possibilidade de o titular usar a coisa de acordo com sua finalidade<sup>206</sup>.

Por gozo, entende-se a possibilidade de o titular perceber os frutos naturais, civis ou industriais da coisa<sup>207</sup>. A disposição, por sua vez, é a possibilidade de dar destinação à coisa<sup>208</sup>. Por fim, a reivindicação é o poder de reivindicar e reaver a coisa de quem quer que a possua ou detenha injustamente<sup>209</sup>.

Percebe-se que o direito de propriedade não é direito indisponível, mas sim, redundantemente, disponível. Isso porque o proprietário pode dispor do bem, ou seja, pode alienar, dar em garantia, dentre outros atos de disposição.

A propriedade plena, portanto, para assim ser considerada, necessita ter os quatro atributos legais. O legislador previu institutos jurídicos em que há um ou alguns atributos da propriedade – propriedade limitada, como, por exemplo, a posse e o usufruto.

No caso da posse, conforme artigo 1.196 do Código Civil, basta o exercício de fato de algum dos atributos da propriedade para que ela seja configurada. Esse é o caso do locatário, a título de exemplo. Ele tem posse do imóvel, pois tem o direito de usar e gozar, configurando a posse direta. O locatário, por sua vez, tem a posse indireta, com a manutenção dos demais poderes.

O usufruto também tem os atributos de usar e gozar, formando o domínio útil do bem. Nesse caso, o proprietário permanece com os atributos de dispor e reaver, sendo chamado de nu-proprietário<sup>210</sup>. Observa-se que isso vai ao encontro do sustentado no capítulo 1, no sentido de que o locador não necessariamente é o proprietário, já que pode ser, por exemplo, o usufrutuário.

Como características, pode-se citar o caráter absoluto, exclusivo, perpétuo e ilimitado da propriedade. Absoluto, porque há a concentração de todos os atributos, com a derivação dos outros direitos reais<sup>211</sup>. A exclusividade traduz a impossibilidade de duas ou mais pessoas serem

---

<sup>205</sup> TARTUCE, op. cit.

<sup>206</sup> SCAVONE JUNIOR, op. cit., 2021.

<sup>207</sup> TARTUCE, op. cit.

<sup>208</sup> Ibid.

<sup>209</sup> TEPEDINO; MONTEIRO FILHO; RENTERIA, op. cit.

<sup>210</sup> TARTUCE, op. cit.

<sup>211</sup> SCAVONE JUNIOR, op. cit., 2021.

proprietárias, concomitantemente, da totalidade. Em outras palavras, não pode cada uma ter a integralidade, e sim de forma proporcional, como ocorre no condomínio<sup>212</sup>.

O caráter perpétuo está ligado à ausência de termo final, exceto por disposição de vontade ou por imposição legal<sup>213</sup>. Como exemplo de disposições que extinguem a propriedade, pode-se citar a alienação, a usucapião e a desapropriação.

Em contrapartida, a propriedade resolúvel é exceção à perpetuidade, pois seu traço principal é temporariedade. Há a presença de condição resolutiva ou termo extintivo<sup>214</sup>, então, instituída a condição ou o termo, extingue-se a propriedade. Nesse caso, são exemplos a doação com cláusula de reversão (artigo 546 do Código Civil) e a alienação fiduciária de bem imóvel (Lei nº 9.514/1997<sup>215</sup>).

Pelo caráter ilimitado, não haveria, em tese, limites ao proprietário no exercício do direito à propriedade. No entanto, a propriedade não é mais assim entendida, mas sim como plena (com todos os atributos) ou limitada (sem todos os atributos)<sup>216</sup>. Ademais, como visto, ela deve respeitar a função social, com possibilidade de limitação da propriedade.

Diversos são os exemplos dessa limitação. Um deles é o direito de vizinhança, ao estabelecer a passagem forçada para aquele que não tem acesso à via pública, nascente ou porto (artigo 1.285 do Código Civil). Outro exemplo é o direito de construir, no qual há restrição de construção que não respeite o direito de vizinhança e os regulamentos administrativos (art. 1.299 do Código Civil).

### 3.2 Análise dos direitos pessoais e das diferenciações para os direitos reais

Direitos pessoais ou obrigacionais<sup>217</sup> têm diversas definições na doutrina. Para Sílvio Venosa<sup>218</sup>, é uma “relação jurídica transitória de cunho pecuniário, unindo duas (ou mais) pessoas, devendo uma (o devedor) realizar uma prestação à outra (o credor)”, excluindo a responsabilidade de seu conceito.

---

<sup>212</sup> Ibid.

<sup>213</sup> Ibid.

<sup>214</sup> TEPEDINO; MONTEIRO FILHO; RENTERIA, op. cit.

<sup>215</sup> BRASIL. *Lei nº 9514*, de 20 de novembro de 1997. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/19514.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/19514.htm)>. Acesso em: 25 abr. 2020.

<sup>216</sup> SCAVONE JUNIOR, op. cit., 2021.

<sup>217</sup> Caio Maria da Silva Pereira faz uma crítica à denominação de direito pessoal. Para ele, o direito é obrigacional ou de crédito. A nomenclatura ‘direitos pessoais’ usada como sinônimo é imprópria. PEREIRA, Caio Mario da Silva. *Instituições de direito civil: teoria geral das obrigações*. 32. ed. V. 2. rev., atual. por Guilherme Calmon Nogueira da Gama. Rio de Janeiro: Forense, 2020, [e-book].

<sup>218</sup> VENOSA, op. cit., 2021 a.

Por sua vez, Caio Mário da Silva Pereira conceitua como “vínculo jurídico em virtude do qual uma pessoa pode exigir de outra prestação economicamente apreciável”<sup>219</sup>, considerando a constitucionalização do direito civil.

Do conceito, é possível extrair os elementos subjetivos e objetivos. O subjetivo trata dos sujeitos ativo e passivo da obrigação. Esse elemento tem três características principais, quais sejam, mutabilidade, duplicidade e determinabilidade<sup>220</sup>.

A duplicidade significa dizer que há necessidade de, pelo menos, um sujeito ativo e um passivo, um credor e um devedor. A crítica feita é de que há relações jurídicas obrigacionais sem a presença de um devedor, como a doação a nascituro<sup>221</sup> ou em ofertas ao público<sup>222</sup>.

Observa-se que Caio Mário da Silva Pereira defende que apenas pessoas naturais ou jurídicas possam ser sujeitos. Em sentido contrário Tepedino e Schreiber<sup>223</sup> entendem pela possibilidade de titularização também por entes despersonalizados.

A determinabilidade, por seu turno, significa dizer que a obrigação precisa ser determinada ou determinável. Isto é, os sujeitos (credor e devedor) podem já estar definidos desde o começo da relação ou podem ser definidos em momento posterior, contanto que antes de sua execução<sup>224</sup>.

Por fim, a mutabilidade é a possibilidade de transferência da posição jurídica pelos sujeitos ativo e passivo, contanto que não seja uma obrigação personalíssima<sup>225</sup>. Neste caso, por não poder ser cumprida por pessoa diversa, em caso de inadimplemento da obrigação, e a impossibilidade ou inutilidade no cumprimento em momento posterior, a obrigação é resolvida em perdas e danos (artigo 247 do Código Civil).

O elemento objetivo é a prestação. Entende-se, por ela, uma atividade de dar, fazer ou não fazer, consoante capítulo I, II e III, da Parte Especial, Livro I, Título I do Código Civil. Frisa-se que o objeto imediato é a prestação; o objeto mediato, o bem material inserido na prestação<sup>226</sup>.

Da mesma forma como no negócio jurídico, conforme explicitado no capítulo 2, a prestação também precisa ser lícita, possível, determinada ou determinável. Outrossim, faz-se presente o caráter patrimonial da prestação, de forma direta ou indireta. Assim, ainda que não

---

<sup>219</sup> PEREIRA, op. cit., 2020.

<sup>220</sup> TEPEDINO; SCHRIEBER, op. cit.

<sup>221</sup> Ibid.

<sup>222</sup> PEREIRA, op. cit., 2020.

<sup>223</sup> TEPEDINO; SCHRIEBER, op. cit.

<sup>224</sup> PEREIRA, op. cit., 2020.

<sup>225</sup> TEPEDINO; SCHRIEBER, op. cit.

<sup>226</sup> VENOSA, op. cit., 2021 a.

haja conteúdo econômico, se sua exigibilidade for coercível, Sílvio Venosa defende que há patrimonialidade indireta<sup>227</sup>.

Em contraponto, Tepedino e Schreiber<sup>228</sup> sustentam que o fato de a reparação do descumprimento de um dever jurídico extrapatrimonial ter caráter patrimonial, não acarreta a patrimonialidade do dever jurídico. Desse modo, defendem que, modernamente, afasta-se a ideia de que apenas são exigíveis prestações patrimoniais.

O vínculo jurídico completa os elementos da obrigação, junto com os elementos subjetivo e objetivo. É entendido como um elemento nobre, sendo o elo entre sujeito ativo e passivo da obrigação, de modo que o credor passa a poder exigir do devedor o cumprimento da prestação<sup>229</sup>. Isso significa dizer que há uma restrição à liberdade do devedor, pois passa a ser compelido a realizar a prestação que o credor pode exigir<sup>230</sup>.

Esse elemento é subdividido em débito (*schuld*) e responsabilidade (*haftung*). Segundo lições de Caio Mário da Silva Pereira<sup>231</sup>, o débito está ligado ao comportamento do devedor, ao dever de realizar a prestação em favor do credor. A responsabilidade, por seu turno, é a possibilidade de o credor exigir a prestação do devedor, inclusive com o uso de meios coercitivos estatais.

Existem relações obrigacionais em que há, isoladamente, o débito; e outras, a responsabilidade. Em outras palavras, há relações em que há débito sem responsabilidade, como há responsabilidade sem débito. Com isso, esses elementos podem estar no mesmo sujeito ou em sujeitos diferentes<sup>232</sup>.

As obrigações naturais, também chamadas de obrigações judicialmente inexigíveis, também se enquadram na exceção de haver o débito sem a responsabilidade. A ausência de responsabilidade é em razão de sua característica de inexigibilidade<sup>233</sup>. A obrigação existe, o que não existe é a possibilidade de o credor a exigir forçadamente. Por isso, o pagamento voluntário é válido.

Autores como Caio Mário da Silva Pereira<sup>234</sup> e Sílvio Venosa<sup>235</sup> defendem que não se trata de uma obrigação moral, por esta ser dever de consciência. A obrigação natural traz um

---

<sup>227</sup> Ibid.

<sup>228</sup> TEPEDINO; SCHRIEBER, op. cit.

<sup>229</sup> GONÇALVES, op. cit., 2021.

<sup>230</sup> VENOSA, op. cit., 2021 a.

<sup>231</sup> PEREIRA, op. cit., 2020.

<sup>232</sup> Ibid.

<sup>233</sup> TEPEDINO; SCHRIEBER, op. cit.

<sup>234</sup> PEREIRA, op. cit., 2020.

<sup>235</sup> VENOSA, op. cit., 2021 a.

dever jurídico, ainda que limitado pela ausência de exigibilidade. Pode-se citar como exemplos a dívida de jogo e a dívida prescrita.

Os direitos pessoais trazem características próprias e opostas às dos direitos reais, exceto nos pontos de contato e identidade já elencados. Além de objeto, sujeito e vínculo jurídico, pode-se relacionar a transitoriedade, a cooperatividade e a ilimitabilidade<sup>236</sup>.

Pela transitoriedade, entende-se que a relação jurídica se extingue com o cumprimento da obrigação. Sílvia Venosa<sup>237</sup> ressalta que existem direitos pessoais permanentes, como o caso de obrigações negativas. Por isso, defende que há uma preponderância de transitoriedade e de permanência, esta para os direitos reais.

A cooperatividade se traduz na relação entre os sujeitos, implicando em uma atividade pessoal das partes<sup>238</sup>. Por fim, a ilimitabilidade está relacionada às inúmeras relações que as partes podem estabelecer, não havendo um rol legal.

Além das situações de contato entre direitos reais e pessoais, já apontadas, existem também situações intermediárias entre eles. Esse é o caso de obrigações *propter rem*, ônus reais, e obrigações com eficácia real.

A obrigação *propter rem*, de forma simplista, é aquela que segue a coisa. Tem natureza mista<sup>239</sup>, pois gera uma prestação vinculada a um direito real, sendo este acessório. Há caráter ambulatorial, já que há modificação do devedor em razão da modificação do titular do direito real.

Desse modo, o novo titular do direito real de propriedade ou de gozo e fruto passa a ser devedor a partir do momento em que se torna titular do direito real. De toda forma, passa a ser devedor somente em relação às obrigações contraídas.

Quanto à sua liberação, em regra, ocorre com o abandono da coisa pelo devedor. No entanto, Sílvia Venosa<sup>240</sup> pontua que nem sempre basta o abandono para a liberação, como no caso de despesas condominiais.

Os ônus reais, por seu turno, são obrigações limitadoras do direito real em si. A obrigação pertence à coisa, por isso, o limite para o cumprimento da obrigação é o valor dela. Por fim, para ser considerado devedor, deve ser o titular do direito real e sujeito passivo da obrigação<sup>241</sup>.

---

<sup>236</sup> GONÇALVES, op. cit., 2021.

<sup>237</sup> VENOSA, op. cit., 2021 a.

<sup>238</sup> Ibid.

<sup>239</sup> PEREIRA, op. cit., 2020.

<sup>240</sup> VENOSA, op. cit., 2021 b.

<sup>241</sup> GONÇALVES, op. cit., 2021.

A obrigação de eficácia real é aquela em que o credor tem direito à prestação, mas os efeitos e a forma de transmissão são do direito real<sup>242</sup>. A obrigação é estabelecida em uma relação obrigacional, mas os efeitos são de direito real. Um exemplo é a locação, em que o contrato contém cláusula de vigência e está averbado na matrícula do imóvel, o que gera o direito à continuidade da locação.

Com isso, foram estabelecidas as premissas necessárias, tanto de direito real no tópico anterior, quanto de direito pessoal neste tópico, para que seja possível analisar e sustentar que as relações objeto desta pesquisa são de direito pessoal.

### **3.3 Estudo da aplicação da arbitragem e os contratos com a *startup* de aluguel**

Como já estabelecido, a aplicação da arbitragem depende da presença da arbitrabilidade objetiva e subjetiva e de requisitos específicos da relação jurídica envolvida. Preenchidos os requisitos, haveria a viabilidade da arbitragem como meio de resolução de conflitos.

A posição sustentada, de modo diverso da considerada majoritária, é que a arbitrabilidade objetiva é composta apenas de direito patrimonial, com exclusão da disponibilidade do direito.

Desde já, ressalva-se que isso não significa afirmar que as partes podem transacionar, estipular modificações ou estabelecer convenção arbitral sobre matérias de ordem pública. Pelo contrário, a presença desse tipo de matéria deve ser observada pelos árbitros, com desprezo a eventual negociação em sentido contrário pelas partes.

Quanto à arbitrabilidade subjetiva, as partes precisam ser capazes para optarem pela arbitragem como meio resolução de conflitos. Lembra-se que a posição adotada foi de que a escolha da arbitragem por incapazes não é defeituosa, desde que adequada a representação ou a assistência e dentro dos poderes de administração.

Cada relação jurídica impõe requisitos específicos para a aplicação de convenção arbitral. Também como já explicitado, a relação de consumo traz como requisitos a ausência de vulnerabilidade concreta, a ausência de compulsoriedade e a assinatura específica e voluntária ao lado da cláusula que se pactua pela arbitragem.

---

<sup>242</sup> Ibid.

Nas relações privadas, não consumeristas, os requisitos são específicos de cada relação. As relações não consumeristas ora tratadas são as entre a *startup* e o locatário e entre o locador e o locatário. A consumerista diz respeito à relação locador e *startup*.

Ressalta-se que a análise ora proposta é no plano teórico, e não casuístico. A depender do caso concreto, é possível seja identificada alguma situação capaz de afastar a arbitragem como resolução de conflitos. Alguns exemplos disso são o vício na representação do incapaz, a vulnerabilidade concreta e o vício na formação do contrato.

### 3.3.1 Análise no contrato de intermediação e administração

Estabelecidas essas premissas iniciais, analisa-se a aplicação da convenção de arbitragem no contrato de intermediação e administração realizado entre o locador e a *startup*. Conforme já aprofundado, há relação de consumo entre eles, logo, os requisitos específicos desse tipo de relação devem ser observados.

Esse contrato estipula as regras para a intermediação da locação, com o intuito de avaliar, anunciar, mostrar e intermediar as etapas até a concretização da locação. As regras de administração tratam propriamente do contrato de locação, como a cobrança dos valores devidos pelo locatário e o gerenciamento da comunicação entre os envolvidos.

Nesse ponto, como modelo de negócio desse tipo de *startup* de aluguel, a padronização faz-se presente. Com isso, pela impossibilidade de negociar e alterar cláusulas desse contrato, pode-se caracterizá-lo como de adesão.

Inicialmente, destaca-se que a relação é de direito pessoal, por ser transitória, de cunho pecuniário, vinculando locador e *startup*, em que esta precisa realizar uma prestação àquela. Nota-se que o contrato somente é realizado em razão do exercício de um direito real pelo locador. Nos casos em que a relação decorrer de direito real<sup>243</sup> que pode realizar esse contrato.

Apesar de a relação decorrer do exercício de um direito real, ela não se enquadra como relação de direito real. O bem imóvel não é o centro do direito que envolve as partes, e sim uma espécie de condição para que a relação possa existir validamente.

Se o locador não for titular de direito em que a relação decorra de direito real sobre o imóvel, não terá relação com o bem para dele exercer atos de liberalidade. Como exemplo, o usufrutuário somente pode contratar a *startup*, em nome próprio, se subsistir o usufruto. Atingido seu termo, deixa-se de ser titular de um direito que permite locar o imóvel.

---

<sup>243</sup> Não se refere à posse como direito real ou não, em razão do recorte da pesquisa não englobar o aprofundamento dessa discussão, já minimamente exposta neste capítulo.

Do mesmo modo, o nu-proprietário, apesar de titular de direito real sobre o imóvel, não pode realizar esse tipo de contrato com a *startup*, por não ser titular dos atributos de usar e fruir do bem. Sem a titularidade de um direito real com os atributos necessários, falta a possibilidade do objeto.

O caráter pecuniário é identificado pela taxa de administração e valor cobrado como corretagem pela intermediação. A própria prestação tem caráter patrimonial, já que atos de intermediação e administração têm valor pecuniário correspondente.

Observa-se que os interesses não são extrapatrimoniais e o seu descumprimento que gera um direito patrimonial. Na verdade, o dever jurídico da *startup* é patrimonial, por de fato traduzir uma obrigação de pagar e de fazer. Isso atrai o caráter patrimonial direto na relação.

O caráter transitório se perfaz pela extinção da obrigação com o cumprimento da prestação, a cada locação. A *startup* tem a obrigação mensal e contínua, até o término da locação. A extinção total dessa obrigação ocorre com a extinção do contrato de locação. Como a locação não tem caráter perpétuo, há a transitoriedade dessa obrigação.

No caso da intermediação, também se observa a transitoriedade. Assim que o imóvel é locado, há o cumprimento dessa obrigação. Isso é reforçado até mesmo pela previsão de pagamento por essa intermediação no menor prazo possível após a realização do contrato de locação<sup>244</sup>.

A disponibilidade do direito envolvido se faz presente. Essa relação não versa sobre matérias indisponíveis, como seria no caso de a pessoa pedir para que a eutanásia fosse realizada nela, pela indisponibilidade do direito à vida e à dignidade. Há disponibilidade no direito de disponibilizar para locação um imóvel sobre qual é titular de direito em a relação decorre de direito real.

Dessa forma, é possível concluir que está presente o requisito da arbitrabilidade objetiva da arbitragem, tendo em vista a presença de direito patrimonial. Ainda que se sustente a disponibilidade do direito como um dos requisitos, este também está preenchido.

Por se tratar de contrato de adesão e em âmbito de relação de consumo, não há impossibilidade instantânea de aplicação da arbitragem. A vedação prevista no artigo 51, VII

---

<sup>244</sup> Cláusula extraída de contrato de intermediação e administração realizado pela *startup* Quinto Andar, localizado no processo público nº 00442988420198190203 do TJRJ. “11.1. Pelos serviços de intermediação da Locação, o QUINTOANDAR terá direito a reter, do aluguel pago pelo LOCATÁRIO e no menor prazo possível, o valor determinado no Quadro Resumo, a título de taxa de corretagem. O valor pago a título de taxa de corretagem pelo Proprietário, por meio da Plataforma QuintoAndar, será partilhado entre o QuintoAndar e o Corretor Associado, para quem o QUINTOANDAR fará o repasse da porcentagem a ele devida.” BRASIL, Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro. *Processo nº 0044298842019819020*. Disponível em: <<http://www4.tjrj.jus.br/consultaProcessoWebV2/consultaProc.do?v=2&FLAGNOME=&back=1&tipoConsulta=publica&numProcesso=2019.203.044160-0>>. Acesso em: 21 jan. 2021.

da Lei nº 8.078/1990<sup>245</sup> é da compulsoriedade da arbitragem, e não de sua estipulação de modo livre e consciente pelas partes.

Com isso, a convenção de arbitragem pode ser aplicada, desde que haja livre estipulação entre as partes, com expressa concordância do consumidor; o destaque da cláusula, com assinatura específica; e ausência de vulnerabilidade concreta.

Preenchidos esses requisitos, é possível a estipulação da arbitragem no contrato de intermediação e administração. Salienta-se que, a depender do caso concreto, a arbitragem pode ser afastada, se qualquer dos requisitos não estiver preenchido.

Essa conclusão não prejudica o consumidor, haja vista a escolha da arbitragem estar a ele vinculada. Como aprofundado no capítulo 2, o consumidor pode instaurar o processo arbitral ou aceitá-lo, o que demonstra sua concordância e liberdade. Ainda, pode afastar a convenção arbitral ao optar pelo ajuizamento da ação diretamente no Judiciário.

Nota-se maior liberdade ao consumidor ao poder optar pela resolução via Judiciário ou via arbitragem. Isso significa dizer que ele passa a ter possibilidade de resolver seus conflitos em um verdadeiro sistema multiportas, com proteção de sua posição mais vulnerável.

### 3.3.2 Análise no contrato entre *startup* e locatário

Como já devidamente examinado, defende-se que a relação jurídica ente a *startup* e o locatário não é uma relação de consumo, e sim uma relação privada paritária. Não se nega que é factível o desequilíbrio contratual entre essas partes, com eventual vulnerabilidade concreta do locatário. No entanto, isso não atrai a aplicação consumerista.

Para os casos de desequilíbrio, o Código Civil traz regramentos para o tratamento da desigualdade. Ademais, os princípios norteadores do direito, como a boa-fé objetiva, a função social do contrato, entre outros, podem ser usados no reequilíbrio da relação.

Naturalmente, o fato de um dos polos ser ocupado por pessoa jurídica com alto valor de mercado, com aparente estrutura organizacional e jurídica e consolidada pode gerar certa inclinação a considerar a relação desigual.

Se somar a isso o fato de o outro lado ser composto por pessoa física que pretende alugar um imóvel para residir, muitas vezes sem qualquer experiência, o desequilíbrio torna-se quase que indiscutível.

---

<sup>245</sup> BRASIL. op. cit., nota 69.

De fato, repisa-se, a relação, no caso concreto, pode ser desigual. Genericamente, a relação não é automaticamente desigual, com vulnerabilidade do locatário. Nem toda relação que envolve pessoa jurídica é desequilibrada. Por exemplo, o locatário pode ter conhecimento técnico e jurídico, com experiência no mercado locatício, de modo a poder optar pela locação com intermediação de *startup*, bem como compreender as consequências das particularidades dessa relação.

O contrato realizado entre essas partes, conforme explorado no capítulo 2, não é formalizado em um contrato típico. De toda forma, entende-se haver uma relação contratual. Em razão da administração realizada pela *startup*, o locatário mantém toda a comunicação diretamente com ela<sup>246</sup>, então há deveres e direitos para ambos.

As *startups* divulgam em seus *sites* os imóveis cadastrados pelo locatário, em razão do contrato de intermediação. Ao fazer isso, considerando o próprio modelo de negócio, alguns diferenciais são disponibilizados para atrair o locatário. A título de exemplo, há dispensa de garantia ou o pagamento da garantia pela *startup*.

Todos os diferenciais atrativos vinculam a *startup* e o locatário, além de integrarem o contrato. Se há divulgação de dispensa de garantia no contrato de locação, não pode o locatário ser surpreendido com a previsão de alguma. Nesse ponto, percebe-se que há vinculação ao locador também, pois isso afeta diretamente o contrato de locação.

Nessa mesma linha, os termos do contrato não são negociados, e sim elaborados pela *startup*. É ela que estabelece os direitos e as obrigações, além de divulgar e estabelecer os diferenciais. O locatário apenas toma ciência e concorda ou não com os termos pré-estabelecidos.

---

<sup>246</sup> Cláusula extraída de contrato de intermediação e administração realizado pela *startup* Quinto Andar, localizado no processo público nº 00442988420198190203 do TJRJ. “3.1. A Administração da Locação do Imóvel consiste em um pacote de serviços ofertados pelo QUINTOANDAR durante o período de Locação do imóvel e relativos à Locação, que incluem: (a) a realização de vistoria de entrada e saída do imóvel por profissional qualificado, mediante análise descritiva e fotográfica da condição do imóvel e de seus bens, a ser validada pelo CONTRATANTE; (b) a coordenação do processo de entrega de chaves e autorização de mudança do LOCATÁRIO para o IMÓVEL; (c) a gestão de emissão de boletos de cobrança e de recebimentos dos valores devidos pelo Locatário; (d) a organização de informações, comunicações e notificações por meio da plataforma tecnológica do QUINTOANDAR; (e) a mediação do contato entre CONTRATANTE e LOCATÁRIO, inclusive em casos de impasses ou conflitos; (f) o auxílio contratual e jurídico; e (g) a Proteção QuintoAndar, que compreende: (i) o adiantamento, ao CONTRATANTE, dos valores do aluguel e IPTU, ainda que o LOCATÁRIO atrase ou não pague; (ii) o adiantamento, ao Condomínio, dos valores a este devidos, caso existam; (iii) o compromisso na reparação de danos causados pelo LOCATÁRIO ao final da locação, mediante contratação de profissionais qualificados para recuperar a integridade do imóvel, (iv) o compromisso no depósito da Multa Rescisória, caso devida.” BRASIL. Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro. *Processo nº 0044298842019819020*. Disponível em: <<http://www4.tjrj.jus.br/consultaProcessoWebV2/consultaProc.do?v=2&FLAGNOME=&back=1&tipoConsulta=publica&numProcesso=2019.203.044160-0>>. Acesso em: 21 jan. 2021.

Em razão disso, sustenta-se que o locatário pode acabar por optar pela plataforma digital da *startup*, não só apenas pelo imóvel disponibilizado, mas também pelas vantagens que o modelo de negócio propõe. Os diferenciais do modelo de negócio acabam por atrair tanto o locatário quanto o locador que estão dentro do público-alvo da *startup*.

O locatário, como exemplo, pode optar por procurar imóveis intermediados por *startups* visando à obtenção do benefício da dispensa da garantia. Isso pode tornar mais acessível o contrato de locação, por não precisar despendar dinheiro ou desgastar relações sociais.

A relação é de direito pessoal. Observa-se a existência da patrimonialidade, em razão da espécie de remuneração pelo locatário à *startup*. Ainda que assim não fosse, ela é identificada na própria obrigação gerada. Por exemplo, há o dever de não realizar cobrança indevida, de não exigir a garantia dispensada, de cumprir com as informações fornecidas no *site*.

A obrigação em si tem cunho pecuniário. Isso é perceptível pelo seguinte: a *startup*, devido ao contrato de intermediação e administração realizado com o locador, viabiliza a cessão da posse, além de assumir posição em que pode cobrar do locatário, inclusive em juízo, valores por ela adiantados.

Quanto à remuneração, no caso da *startup* Quinto Andar, há a cobrança de taxa de serviço<sup>247</sup>. Essa taxa é paga mensalmente pelo locatário para custear os benefícios que recebe, como as facilidades ofertadas pela plataforma, por exemplo.

Ademais, por se defender que isso configura cessão de crédito, o locatário continua devedor do aluguel e encargos, sem extinção dessa obrigação, mas tem como credor a *startup*, em razão da cessão de crédito realizada pelo devedor. Nesse ponto, o locatário que tem uma obrigação de pagar; a *startup*, uma prestação a receber. Isso corrobora o cunho econômico, com a presença da patrimonialidade.

Há transitoriedade da obrigação, tendo em vista estar ligada ao término do contrato de locação. Por fim, surge ao locatário a pretensão de que a *startup* cumpra com a prestação combinada. As consequências dessa relação podem perdurar para além da locação, como no caso de cobrança em juízo, mas a relação direta se encerra com o encerramento da locação.

Afasta-se a caracterização de direito real na relação, haja vista o bem não ser o centro da relação. O centro é a prestação de realizar os atos de intermediação da comunicação durante a locação, com cumprimento das propostas e diferenciais disponibilizados no *site*, em suma.

---

<sup>247</sup> QUINTOANDAR. *O que é a taxa de serviço?* Disponível em: <<https://help.quintoandar.com.br/hc/pt-br/articles/360048682711-O-que-%C3%A9-a-taxa-de-servi%C3%A7o->>. Acesso em: 07 nov. 2020.

O locatário, ao assumir essa posição, torna-se possuidor direto do bem. Por conta disso, surge uma relação locatícia intermediada e administrada pela *startup*. A posse, nesse caso, não é o foco da relação, e sim um fato inerente à locação. Desse modo, sem adentrar na discussão da natureza da posse, a relação não se perfectibiliza como de direito real.

Quanto à disponibilidade, defende-se que os direitos envolvidos são disponíveis. Ambas as partes podem transacionar sobre os direitos envolvidos. Ainda, não se observa impeditivo para alienar, transmitir ou renunciar.

Em tese, ambos podem negociar condições e atrativos diferentes, sem infringir norma cogente automaticamente. Pela padronização das *startups*, conforme analisado no capítulo 1, essa negociação em concreto pode sequer ocorrer. No entanto, não haveria um impeditivo com fundo nos direitos envolvidos.

À vista disso, o requisito próprio para a aplicação da arbitragem nessa relação, qual seja, a arbitrabilidade objetiva está preenchido. Como visto, há a patrimonialidade e, para aqueles que defendem, a disponibilidade.

No tocante aos requisitos específicos, aplica-se o artigo 4º, §2º da Lei nº 9.307/1996<sup>248</sup>. Entende-se que o contrato é de adesão. O locatário não tem a liberdade de negociar as condições disponibilizadas pela *startup*, sendo as mesmas para todos aqueles que pretendem e se tornam locatários.

Dessa forma, deve haver a iniciativa da instituição da arbitragem pelo locatário ou a sua expressa concordância e a previsão da cláusula em documento anexo ou com assinatura específica. Na relação ora analisada, se preenchidos esses requisitos, não há óbice direto para a previsão de convenção de arbitragem.

### 3.3.3 Análise no contrato de locação residencial

Consoante explicitado ao longo do trabalho, a relação entre locador e locatário não é de consumo, e sim paritária. Aplica-se, então, a Lei nº 8.245/91<sup>249</sup> e, no que for compatível, o Código Civil<sup>250</sup>.

A relação é de direito pessoal. O caráter econômico, patrimonial mostra-se patente. É intrínseco da locação a contraprestação pecuniária pelo uso do bem, com a posse direta. Os

---

<sup>248</sup> BRASIL. op. cit., nota 66.

<sup>249</sup> BRASIL. op. cit., nota 1.

<sup>250</sup> BRASIL, op. cit., nota 11.

direitos envolvidos também têm caráter patrimonial, pela própria expressão econômica correlacionada.

Há transitoriedade na relação. Por mais que a locação possa ser prorrogada por prazo indeterminado, é viável o seu termo a qualquer momento. Por fim, há o surgimento de uma prestação a ser cumprida. Cada parte passa a ter obrigações perante a outra, como o pagamento de aluguel e a garantia do uso pacífico do bem.

Verifica-se, com isso, o não enquadramento como direito real. Não se pode confundir o direito pessoal que decorre do exercício de um direito real. O titular de um direito real de propriedade, uso e gozo ou o titular de direito em que a relação decorre de direito real pode disponibilizar o imóvel para locação, o que faz surgir a relação locatícia. A locação não se confunde com o direito real que a originou.

Quanto à disponibilidade do direito envolvido nessa relação, encontra-se presente. Não há obrigatoriedade de disponibilizar o bem para locação. O cumprimento da função social pode ocorrer de diversas outras formas, como pelo comodato ou o uso como moradia própria. Não há uma norma que obrigue a locação de imóveis desocupados. Ainda, a disponibilidade decorre da própria patrimonialidade da relação, haja vista o locador ceder a posse imóvel para o locatário mediante pagamento de aluguel.

Em termos gerais, há a patrimonialidade e a disponibilidade do direito. Nesse passo, a arbitrabilidade objetiva está presente na relação, até mesmo para aqueles que defendem a disponibilidade como um de seus requisitos.

Por oportuno, salienta-se algumas curiosidades do contrato de locação intermediado por *startup*. No caso de adiantamento de aluguéis e encargos, permanece o inadimplemento por parte do locatário. Nesse caso, a *startup* tem interesse na cobrança dos valores adiantados.

Na hipótese de nem a *startup* realizar o adiantamento nem o locatário efetuar o pagamento, o locador tem interesse na cobrança dos valores devidos diretamente ao locatário. Em paralelo, pode ainda discutir perdas e danos em face da *startup* por descumprimento contratual.

No caso de a *startup* pagar a garantia, diante de inadimplemento do locatário, o locador recebe o valor correspondente a ela e pode cobrar os valores eventualmente remanescentes. A *startup*, por seu turno, pode cobrar do locatário o valor despendido com a garantia.

Assim, para a cobrança de aluguel e demais encargos, a existência de convenção de arbitragem no contrato de locação – com o preenchimento dos requisitos específicos – permite que o locador a faça pela arbitragem. Há patrimonialidade, pois existe quantificação econômica do direito e da obrigação envolvidos.

Na hipótese de despejo, igualmente se identifica a patrimonialidade. O direito do locador de voltar a ter a posse direta do imóvel, dentro das hipóteses legais, tem cunho econômico, ao considerar que essa posse é remunerada.

A disponibilidade se faz presente, tendo em vista a possibilidade de as partes estipularem situações que não ensejariam o despejo, pelo raciocínio de quem pode o mais pode o menos. Se é possível o despejo em um número determinado de situações, as partes podem negociar a aplicação de menos hipóteses. Isso pode ser, inclusive, benéfico para ambos.

Pela intermediação da *startup*, o contrato é de adesão tanto para o locador quanto para o locatário. Ambos recebem um contrato com todas as cláusulas pré-fixadas, sem possibilidade de negociação ampla. Somente há alteração de preço do aluguel, qualificação das partes e do imóvel. Em virtude disso, as exigências do artigo 4º, §2º da Lei nº 9.307/1996 devem ser aplicadas a ambos.

Assim sendo, os requisitos específicos para essa relação são a iniciativa da instituição da arbitragem ou a sua expressa concordância e a previsão da cláusula em documento anexo ou com assinatura específica. A intenção da norma é de proteger aquele que não voluntariamente negociou a convenção arbitral.

No caso, tanto o locador quanto o locatário não negociaram nenhuma cláusula, nem a que prevê a arbitragem. Dessa forma, os requisitos precisam ser preenchidos por ambos. Isso significa dizer que ambos precisam apor assinatura específica e manifestar concordância.

Destaca-se o processo nº 0044298-84.2019.8.19.0203<sup>251</sup> como um exemplo de caso concreto. Trata-se de execução de sentença arbitral, em que foi discutida e julgada questão sobre rescisão de contrato de locação, com pedido de despejo, juntamente com cobrança de aluguéis e encargos. As partes do processo arbitral foram locador e locatário.

A decisão arbitral executada reconheceu como válida a cláusula arbitral, diante do preenchimento dos requisitos específicos. As matérias discutidas foram apreciadas, exceto o despejo, mas exclusivamente pela desocupação voluntária de forma prévia.

No processo citado, a exequente é a *startup* Quinto Andar, com o argumento de que houve, por parte do locador, cessão dos valores fixados na sentença arbitral, por força de cláusula contratual. Não houve manifestação do juízo quanto à posição da *startup* como cessionária.

---

<sup>251</sup> BRASIL. Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro. *Processo nº 00442988420198190203*. Disponível em: <<https://www3.tjrrj.jus.br/consultaprocessual/#/consultapublica#porNumero>>. Acesso em: 16 jun. 2021.

Nesse ponto, a posição sustentada de que é possível a resolução por meio da arbitragem de matérias ligadas ao contrato de locação, como despejo e cobrança de valores, é identificada no processo citado e por ele corroborada.

Discorda-se, no entanto, da existência de interesse do locador em requerer o pagamento dos aluguéis e encargos atrasados. Pelo contrato de intermediação e administração, a *startup* é cessionária. Caso o locatário não efetue o pagamento, o locador já recebeu os valores e a *startup* que tem o direito de receber os valores devidos.

Com isso, pela relação entre o locador e a *startup* ser caracterizada como cessão de crédito, quem tem interesse jurídico e legitimidade para pleitear os valores não pagos é a *startup*. Quanto ao despejo em decorrência do não-pagamento, rescisão contratual e outros, a legitimidade e interesse permanecem com o locador, por ser ele o integrante da relação locatícia, não havendo substituição da posição do locador com o contrato de intermediação e administração.

Outrossim, defende-se que a concordância das partes não se presume única e exclusivamente com a assinatura ao lado da cláusula. Por vezes, as partes sequer têm plena consciência das consequências, o que macularia a essência da autonomia privada. Essa análise acaba sendo casuística, pois cada caso apresenta especificidades a demonstrar a real vontade.

De todo modo, não se pretende afastar ou criar requisitos para a estipulação da arbitragem como meio de resolução de conflitos. Perante o preenchimento dos requisitos legais, sem a comprovação concreta de algum vício na formação da vontade, a cláusula não deve ser afastada.

O que se sustenta é a liberdade de as partes de fato escolherem por outro meio de resolução de conflitos, e não a automática desconfiança sobre a manifestação de vontade, mesmo diante do respeito aos requisitos legais. Isso não ocasiona prejuízo, pois, as partes tem a autonomia de vontade para estipularem a arbitragem ou não.

## CONCLUSÃO

Esta pesquisa constatou a existência e a aplicação da cláusula compromissória em contratos de locação de imóvel intermediada e administrada por *startups* de aluguel. O embate materializa-se pela discussão entre a impossibilidade de a arbitragem – por ser jurisdição privada – resolver questões que envolvam o domínio, e a possibilidade, diante da autonomia contratual.

O contrato de locação residencial de imóvel tem especificidades, por permear a autonomia privada no exercício da propriedade. Tradicionalmente, a relação estabelecida é entre o locador e o locatário. Defendeu-se que essa relação é de regime jurídico de direito privado paritária, pois há a permissão do uso e gozo do bem por meio de remuneração, sem a presença de mercado de consumo.

Com a intermediação e administração pela *startup*, a relação é direta entre ela e o locador. Nesse contrato, foi possível verificar a existência de previsão de garantia de pagamento do aluguel e pela reparação de danos causados pelo locatário. Com isso, a *startup* adianta o pagamento e o locatário passa a dever a ela.

Defendeu-se que isso se trata de cessão de crédito, pois a *startup* adianta os valores que o locador tem a receber pela remuneração da cessão realizada. A *startup* adianta o pagamento em nome próprio, independentemente de pagamento pelo locatário, sem a extinção da obrigação principal.

Pontuou-se que, diante da cessão de crédito, a *startup* que tem legitimidade e interesse processual para pleitear os aluguéis e encargos não pagos pelo locatário. O locador, por sua vez, mantém legitimidade e interesse para questões não relacionadas ao crédito, como o despejo e a rescisão do contrato de locação.

A relação jurídica entre a *startup* e o locador é consumerista. Argumentou-se que ela é fornecedora do serviço de intermediação e administração da locação; o locador, destinatário final desse serviço. Por sua vez, existe relação entre a *startup* e o locatário, em que neste texto se filiou ao entendimento de que não há relação de consumo, pela ausência dos elementos caracterizadores.

No tocante à questão que se descortinou no segundo capítulo, analisou-se, dentre outros pontos, a aplicabilidade da arbitragem nas relações privadas e nas relações de consumo. Adotou-se a posição de que, em regra, é possível a aplicação nas relações consumeristas, desde que não esteja presente a vulnerabilidade concreta nem a imposição da arbitragem.

Quanto às relações privadas, a pesquisa não tratou pontualmente de todas elas, e sim de forma mais abrangente, por ter como foco apenas as relações que envolvem o contrato de locação intermediado e administrado por *startup*. De modo geral, entendeu-se que a arbitragem também é válida nas relações privadas paritárias, contanto que os requisitos gerais (existência, validade e eficácia), os próprios (arbitrabilidade objetiva e subjetiva) e os específicos (exigidos pela especificidade de cada relação) sejam respeitados.

Como argumento principal usado por esta pesquisa, a aplicação da arbitragem não deve, automaticamente, ser restringida. A leitura dada foi de que ela integra o sistema multiportas de resolução de conflitos, com capacidade de pacificação social. As interpretações restritivas podem ter o potencial de aumentar as demandas no Judiciário, em especial aquelas de maior complexidade técnica relativa a outras ciências.

Ponderou-se a aplicabilidade da arbitragem em direitos pessoais originados do contrato de locação, como, por exemplo, a cobrança de aluguel, bem como em direitos reais. Especificamente quanto a estes, em especial quanto à propriedade, foi compreendido que são disponíveis, logo, podem ser objeto de discussão na arbitragem.

Os direitos pessoais, por sua vez, tratam da relação obrigacional, na qual surge uma pretensão de ter a obrigação cumprida. Essa obrigação pode ser de fazer, não fazer ou dar. Nesse ponto, também se defendeu a disponibilidade desses direitos. Diferenciou-se de direitos personalíssimos, estes sim indisponíveis.

No tocante à locação, sustentou-se ser direito pessoal e disponível. Desse modo, é possível a previsão de cláusula compromissória nesse tipo de contrato. Pode ser discutido e decidido por meio da arbitragem, então, por exemplo, o despejo e o pagamento de aluguéis.

Portanto, esta pesquisa pretende sustentar a viabilidade jurídica de resolução de conflitos que envolvam o contrato de locação de imóvel por meio da arbitragem, diante da validade de previsão da cláusula compromissória. Inclui-se questões pessoais decorrentes desse contrato e questões de direitos reais, desde que disponíveis.

Ficou evidente, por essas razões, que a proposta da pesquisa consiste na tese de que é válida a cláusula compromissória nos contratos de locação de imóvel intermediados por *startup*, diante da relação privada paritária estabelecida entre locador e locatário, bem como no contrato entre a *startup* e o locatário. Quanto ao contrato de intermediação e administração, ainda que diante de relação de consumo, a cláusula é válida, desde que voluntária e ausente a vulnerabilidade concreta.

## REFERÊNCIAS

ANDRADE, Adriano; MASSON, Cleber; ANDRADE, Landolfo. *Interesses difusos e coletivos esquematizado*. 5. ed. rev. atual. e ampl. Rio de Janeiro: Forense; São Paulo: Método, 2015, [e-book].

ALVES, Giovani Ribeiro Rodrigues. *Operações de compra e venda de empresas sob a perspectiva da economia comportamental: previsibilidade do erro e intervenção*. 2019. 215 f. Tese (Doutorado em Ciência Jurídicas) – Universidade Federal do Paraná, Paraná, 2019. Disponível em: <<https://acervodigital.ufpr.br/bitstream/handle/1884/64290/R%20-%20T%20-%20GIOVANI%20RIBEIRO%20RODRIGUES%20ALVES.pdf?sequence=1&isAllowed=y>>. Acesso em: 18 nov. 2020.

AMORETO, Ronaldo Alves de. *Os critérios de investimento utilizados pelos investidores anjo no Brasil: uma análise sobre suas prioridades*. Dissertação (Pós-graduação em Administração de Empresas) – Fundação Getúlio Vargas, São Paulo, 2016. Disponível em: <[http://biblioteca.digial.fgv.br/dspace/bitstream/handle/10438/17736/Gest%20de%20Pessoas%20e%20Pr%20ticas%20Gerenciais\\_Amorim.pdf?sequence=3&isAllowed=y](http://biblioteca.digial.fgv.br/dspace/bitstream/handle/10438/17736/Gest%20de%20Pessoas%20e%20Pr%20ticas%20Gerenciais_Amorim.pdf?sequence=3&isAllowed=y)>. Acesso em: 22 nov. 2020.

BESSA, Leonardo Roscoe. *Código de defesa do consumidor comentado*. Rio de Janeiro: Forense, 2021, [e-book].

BOCKEN, Nancy; SNIHUR, Yuliya. Lean startup and the business model: experimenting for novelty and impact. *Elsevier. Long Range Planning*, v. 53, nº 4, p. 101889, ago. 2020. Disponível em: <<https://www.sciencedirect.com/science/article/pii/S0024630119303887>>. Acesso em: 14 nov. 2020.

BRASIL. *Constituição da República Federativa do Brasil de 1988*. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/constituicao/constituicao.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm)>. Acesso em: 04 out. 2020.

\_\_\_\_\_. *Código Civil*. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/2002/110406compilada.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406compilada.htm)>. Acesso em: 04 out. 2020.

\_\_\_\_\_. *Código de Processo Civil*. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2015-2018/2015/lei/113105.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/113105.htm)>. Acesso em: 11 jan. 2021.

\_\_\_\_\_. *Lei Complementar nº 182*, de 1º de junho de 2021. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/lcp/Lcp182.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/lcp/Lcp182.htm)>. Acesso em: 30 jul. 2021.

\_\_\_\_\_. *Lei Complementar nº 123*, de 14 de dezembro de 2006. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/lcp/Lcp123.htm#art65a](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/lcp/Lcp123.htm#art65a)>. Acesso em: 30 jul. 2021.

\_\_\_\_\_. *Lei nº 8.245*, de 18 de outubro de 1991. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/18245.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/18245.htm)>. Acesso em: 04 out. 2020.

\_\_\_\_\_. *Lei nº 8.935*, de 18 de novembro de 1994. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/18935.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/18935.htm)>. Acesso em: 29 out. 2020.

\_\_\_\_\_. *Lei nº 9.307*, de 23 de setembro de 1996. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/19307.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/19307.htm)>. Acesso em: 22 nov. 2020.

\_\_\_\_\_. *Lei nº 8.078*, de 11 de setembro de 1990. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/18078compilado.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/18078compilado.htm)>. Acesso em: 24 nov. 2020.

\_\_\_\_\_. *Lei nº 6404*, de 15 de dezembro de 1976. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/16404consol.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/16404consol.htm)>. Acesso em: 26 jan. 2021.

\_\_\_\_\_. *Lei nº 13874*, de 20 de setembro de 2019. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_Ato2019-2022/2019/Lei/L13874.htm#art7](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2019-2022/2019/Lei/L13874.htm#art7)>. Acesso em: 27 jan. 2021.

\_\_\_\_\_. *Lei nº 10973*, de 2 de dezembro de 2004. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_Ato2004-2006/2004/Lei/L10.973.htm#art2iv](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2004-2006/2004/Lei/L10.973.htm#art2iv)>. Acesso em: 30 jul. 2021.

\_\_\_\_\_. *Lei nº 9514*, de 20 de novembro de 1997. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/19514.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/19514.htm)>. Acesso em: 25 abr. 2020.

\_\_\_\_\_. Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano Sustentável do Município do Rio de Janeiro. *Lei Complementar nº 111* de 1º de fevereiro de 2011. Disponível em: <<http://www.rio.rj.gov.br/dlstatic/10112/139339/DLFE29591.pdf/LeiComplementar1112011PlanoDiretor.pdf>>. Acesso em: 26 nov. 2020.

\_\_\_\_\_. Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano Sustentável do Município de São Paulo. *Lei nº 16.050* de 31 de julho de 2014. Disponível em: <[https://gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/arquivos/PDE-Suplemento-DOC/PDE\\_SUPLEMENTO-DOC.pdf](https://gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/arquivos/PDE-Suplemento-DOC/PDE_SUPLEMENTO-DOC.pdf)>. Acesso em: 26 nov. 2020.

\_\_\_\_\_. Superior Tribunal de Justiça. *REsp nº 1819075*. Relator: Ministro Luiz Felipe Salomão. Disponível em: <[https://processo.stj.jus.br/processo/revista/documento/mediado/?componente=ATC&sequencial=125832710&num\\_registro=201900606333&data=20210527&tipo=5&formato=PDF](https://processo.stj.jus.br/processo/revista/documento/mediado/?componente=ATC&sequencial=125832710&num_registro=201900606333&data=20210527&tipo=5&formato=PDF)>. Acesso em: 14 jun. 2021.

\_\_\_\_\_. Superior Tribunal de Justiça. *AgInt no AgInt no AREsp nº 909595*. Relatora: Ministra Maria Isabel Gallotti. Disponível em: <[https://processo.stj.jus.br/processo/revista/documento/mediado/?componente=ITA&sequencial=1798122&num\\_registro=201601074698&data=20190306&formato=PDF](https://processo.stj.jus.br/processo/revista/documento/mediado/?componente=ITA&sequencial=1798122&num_registro=201601074698&data=20190306&formato=PDF)>. Acesso em: 07 out. 2020.

\_\_\_\_\_. Superior Tribunal de Justiça. *REsp nº 1613668*. Relator: Ministro Paulo de Tarso Sanseverino. Disponível em: <[https://processo.stj.jus.br/processo/revista/documento/mediado/?componente=ATC&sequencial=88640226&num\\_registro=201501152829&data=20181127&tipo=91&formato=PDF](https://processo.stj.jus.br/processo/revista/documento/mediado/?componente=ATC&sequencial=88640226&num_registro=201501152829&data=20181127&tipo=91&formato=PDF)>. Acesso em: 07 out. 2020.

\_\_\_\_\_. Superior Tribunal de Justiça. *AgRg nos EDcl no REsp nº 1322238*. Relator: Ministro Paulo de Tarso Sanseverino. Disponível em: <[https://scon.stj.jus.br/SCON/GetInteiroTeorDoAcordao?num\\_registro=201200937426&dt\\_publicacao=26/06/2015](https://scon.stj.jus.br/SCON/GetInteiroTeorDoAcordao?num_registro=201200937426&dt_publicacao=26/06/2015)>. Acesso em: 17 out. 2020.

\_\_\_\_\_. Superior Tribunal de Justiça. *REsp nº 1669612*. Relator: Ricardo Villas Bôas Cueva. Disponível em: <<https://processo.stj.jus.br/processo/revista/documento/mediado/?componente>>

=ITA&sequencial=1735729&num\_registro=201701010949&data=20180814&peticao\_numero=1&formato=PDF>. Acesso em: 17 out. 2020.

\_\_\_\_\_. Superior Tribunal de Justiça. *Súmula nº 241*. Disponível em: <[https://ww2.stj.jus.br/docs\\_internet/revista/eletronica/stj-revista-sumulas2011\\_18\\_capSumula241.pdf](https://ww2.stj.jus.br/docs_internet/revista/eletronica/stj-revista-sumulas2011_18_capSumula241.pdf)>. Acesso em: 30 out. 2020.

\_\_\_\_\_. Superior Tribunal de Justiça. *REsp nº 1634048*. Relatora: Ministra Nancy Andrighi. Disponível em: <[https://scon.stj.jus.br/SCON/GetInteiroTeorDoAcordao?num\\_registro=201600807310&dt\\_publicacao=04/04/2017](https://scon.stj.jus.br/SCON/GetInteiroTeorDoAcordao?num_registro=201600807310&dt_publicacao=04/04/2017)>. Acesso em: 30 out. 2020.

\_\_\_\_\_. Superior Tribunal de Justiça. *REsp nº 1812465*. Relatora: Ministra Nancy Andrighi. Disponível em: <[https://processo.stj.jus.br/processo/revista/documento/mediado/?componente=ITA&sequencial=1940120&num\\_registro=201803155773&data=20200518&formato=PD](https://processo.stj.jus.br/processo/revista/documento/mediado/?componente=ITA&sequencial=1940120&num_registro=201803155773&data=20200518&formato=PD)>. Acesso em: 18 nov. 2020.

\_\_\_\_\_. Superior Tribunal de Justiça. *Informativo nº 92*. Relator: Ministro Felix Fischer. Disponível em: <<https://ww2.stj.jus.br/publicacaoinstitucional/index.php/informjurisdata/article/view/4115/4335>>. Acesso em: 25 nov. 2020.

\_\_\_\_\_. Superior Tribunal de Justiça. *Informativo nº 146*. Relator: Ministro Fernando Gonçalves. Disponível em: <<https://processo.stj.jus.br/jurisprudencia/externo/informativo/?aplicacao=informativo&acao=pesquisar&livre=@cnot=003336>>. Acesso em: 25 nov. 2020.

\_\_\_\_\_. Superior Tribunal de Justiça. *AgInt no AREsp nº 1258546*. Relator: Ministro Lázaro Guimarães. Disponível em: <[https://scon.stj.jus.br/SCON/GetInteiroTeorDoAcordao?num\\_registro=201102405561&dt\\_publicacao=27/03/2018](https://scon.stj.jus.br/SCON/GetInteiroTeorDoAcordao?num_registro=201102405561&dt_publicacao=27/03/2018)>. Acesso em: 25 nov. 2020.

\_\_\_\_\_. Superior Tribunal de Justiça. *AgRg no AREsp nº 361005*. Relator: Ministro Luis Felipe Salomão. Disponível em: <[https://scon.stj.jus.br/SCON/GetInteiroTeorDoAcordao?num\\_registro=201301904316&dt\\_publicacao=17/09/2013](https://scon.stj.jus.br/SCON/GetInteiroTeorDoAcordao?num_registro=201301904316&dt_publicacao=17/09/2013)>. Acesso em: 26 nov. 2020.

\_\_\_\_\_. Superior Tribunal de Justiça. *REsp nº 1846331*. Relatora: Ministra Nancy Andrighi. Disponível em: <[https://scon.stj.jus.br/SCON/GetInteiroTeorDoAcordao?num\\_registro=201903270817&dt\\_publicacao=13/03/2020](https://scon.stj.jus.br/SCON/GetInteiroTeorDoAcordao?num_registro=201903270817&dt_publicacao=13/03/2020)>. Acesso em: 30 nov. 2020.

\_\_\_\_\_. Supremo Tribunal Federal. *SE nº 5206 AgR/EP*. Relator: Ministro Sepúlveda Pertence. Disponível em: <<https://jurisprudencia.stf.jus.br/pages/search/sjur13633/false>>. Acesso em: 8 jan. 2021.

\_\_\_\_\_. Superior Tribunal de Justiça. *AgRg na Medida Cautelar nº 14130*. Relatora: Ministra Denise Arruda. Disponível em: <[https://scon.stj.jus.br/SCON/GetInteiroTeorDoAcordao?num\\_registro=200800892825&dt\\_publicacao=30/10/2008](https://scon.stj.jus.br/SCON/GetInteiroTeorDoAcordao?num_registro=200800892825&dt_publicacao=30/10/2008)>. Acesso em: 8 jan. 2021.

\_\_\_\_\_. Superior Tribunal de Justiça. *AgInt nos EDcl no AgInt no Conflito de Competência nº 170233/SP*. Disponível em: <[https://scon.stj.jus.br/SCON/GetInteiroTeorDoAcordao?num\\_registro=201903860147&dt\\_publicacao=19/10/2020](https://scon.stj.jus.br/SCON/GetInteiroTeorDoAcordao?num_registro=201903860147&dt_publicacao=19/10/2020)>. Acesso em: 11 jan. 2021.

\_\_\_\_\_. Superior Tribunal de Justiça. *REsp nº 1189050*. Relator: Ministro Luis Felipe Salomão. Disponível em: <[https://scon.stj.jus.br/SCON/GetInteiroTeorDoAcordao?num\\_registro=201000622004&dt\\_publicacao=14/03/2016](https://scon.stj.jus.br/SCON/GetInteiroTeorDoAcordao?num_registro=201000622004&dt_publicacao=14/03/2016)>. Acesso em: 20 jan. 2021.

\_\_\_\_\_. Superior Tribunal de Justiça. *REsp nº 1169841*. Relatora: Ministra Nancy Andrighi. Disponível em: <[https://scon.stj.jus.br/SCON/GetInteiroTeorDoAcordao?num\\_registro=200902393990&dt\\_publicacao=14/11/2012](https://scon.stj.jus.br/SCON/GetInteiroTeorDoAcordao?num_registro=200902393990&dt_publicacao=14/11/2012)>. Acesso em: 20 jan. 2021.

\_\_\_\_\_. Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro. *Processo nº 01611127220208190001*. Disponível em: <<http://www4.tjrj.jus.br/consultaProcessoWebV2/consultaProc.do?v=2&numProcesso=2020.001.1304553&FLAGNOME=S&tipoConsulta=publica&back=1&PORTAL=1&v=2>>. Acesso em: 27 nov. 2020.

\_\_\_\_\_. Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro. *Apelação nº 00276152520178190208*. Relator: Desembargador Maldonado de Carvalho. Disponível em: <<http://www1.tjrj.jus.br/gedcacheweb/default.aspx?UZIP=1&GEDID=0004C49AA93887C1ADAA07FC7D0328569B80C50C4F431345>>. Acesso em: 26 nov. 2020.

\_\_\_\_\_. Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro. *Conflito de Competência nº 000649421220188190000*. Disponível em: <<https://tj-rj.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/657267692/conflito-de-competencia-cc-649421220188190000-rio-de-janeiro-madureira-regional-3-vara-civel/inteiro-teor-657267706>>. Acesso em: 30 nov. 2020.

\_\_\_\_\_. Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro. *Processo nº 00442988420198190203*. Disponível em: <<http://www4.tjrj.jus.br/consultaProcessoWebV2/consultaProc.do?v=2&numProcesso=2019.203.0441600&FLAGNOME=S&tipoConsulta=publica&back=1&PORTAL=1&v=2>>. Acesso em: 27 nov. 2020.

\_\_\_\_\_. Tribunal de Justiça do Distrito Federal e Território. *Processo nº 07031388420188070016*. Disponível em: <[https://pesquisajuris.tjdft.jus.br/IndexadorAcordaoSweb/sistj?visaoId=tjdf.sistj.acordaoeletronico.buscaindexada.apresentacao.VisaoBuscaAcordao&controladorId=tjdf.sistj.acordaoeletronico.buscaindexada.apresentacao.ControladorBuscaAcordao&visaoAnterior=tjdf.sistj.acordaoeletronico.buscaindexada.apresentacao.VisaoBuscaAcordao&nomeDaPagina=resultado&comando=abrirDadosDoAcordao&endereçoDoServlet=sistj&historicoDePaginas=buscaLivre&quantidadeDeRegistros=20&baseSelecionada=Turmas\\_Recursais&numeroDaUltimaPagina=1&buscaIndexada=1&mostrarPaginaSelecaoTipoResultado=false&totalHits=1&internet=1&numeroDoDocumento=1139819](https://pesquisajuris.tjdft.jus.br/IndexadorAcordaoSweb/sistj?visaoId=tjdf.sistj.acordaoeletronico.buscaindexada.apresentacao.VisaoBuscaAcordao&controladorId=tjdf.sistj.acordaoeletronico.buscaindexada.apresentacao.ControladorBuscaAcordao&visaoAnterior=tjdf.sistj.acordaoeletronico.buscaindexada.apresentacao.VisaoBuscaAcordao&nomeDaPagina=resultado&comando=abrirDadosDoAcordao&endereçoDoServlet=sistj&historicoDePaginas=buscaLivre&quantidadeDeRegistros=20&baseSelecionada=Turmas_Recursais&numeroDaUltimaPagina=1&buscaIndexada=1&mostrarPaginaSelecaoTipoResultado=false&totalHits=1&internet=1&numeroDoDocumento=1139819)>. Acesso em: 30 nov. 2020.

\_\_\_\_\_. Tribunal de Justiça do Paraná. *Processo nº 00210902620168160182*. Disponível em: <<https://tj-pr.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/923283615/processo-civel-e-do-trabalho-recursos-recurso-inominado-ri-210902620168160182-pr-0021090-2620168160182-acordao/inteiro-teor-923283628>>. Acesso em: 30 nov. 2020.

\_\_\_\_\_. Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro. *Súmula nº 61*. Disponível em: <<http://portaltj.tjrj.jus.br/web/guest/sumula-61>>. Acesso em: 26 nov. 2020.

\_\_\_\_\_. Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro. *Processo nº 00442988420198190203*. Disponível em: <<https://www3.tjrj.jus.br/consultaprocessual/#/consultapublica#porNumero>>. Acesso em: 16 jun. 2021.

CARDOSO, Paula Butti. *Limites subjetivos da convenção de arbitragem*. Dissertação (Pós-graduação em Direito) – Universidade de São Paulo, São Paulo, 2013. Disponível em: <<https://>

teses.usp.br/teses/disponiveis/2/2137/tde-23032017-145153/publico/VERSAO\_COMPLETA\_PAULA\_BUTTI\_CARDOSO.pdf>. Acesso em: 24 abr. 2021.

CAHALI, Francisco José. *Curso de arbitragem: mediação, conciliação, tribunal multiportas*. 7. ed. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2020, [e-book].

CÂMARA, Alexandre Freitas. *Arbitragem Lei nº 9.307/96*. 5. ed. rev., ampli., e atual. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2009.

\_\_\_\_\_. *O novo processo civil brasileiro*. 6. ed. São Paulo: Atlas, 2020, [e-book].

CAVALIERI FILHO, Sergio. *Programa de direito do consumidor*. 5. ed. São Paulo: Atlas, 2019, [e-book].

CBINSIGHTS. *The complete list of unicorn companies*. Disponível em: <<https://www.cbinsights.com/research-unicorn-companies>>. Acesso em: 18 nov. 2020.

COLAVITTI, Fernanda. *As imobiliárias vão acabar?*. Disponível em: <<https://vocerh.abril.com.br/mercado-vagas/as-imobiliarias-vaao-acabar/>>. Acesso em: 04 out. 2020.

CRUZ, João Carlos Lima da. *O IPTU progressivo e sua função social: análise da implantação desse instrumento na cidade de palmas -TO*. 2017. 132 f. Dissertação (Pós-graduação em Economia, Planejamento e Desenvolvimento Regional) – Universidade Federal do Tocantins, Tocantins, 2017. Disponível em: <<http://repositorio.uft.edu.br/bitstream/11612/598/1/Jo%20Carlos%20Lima%20da%20Cruz%20Disserta%20c3%a7%20a3o.pdf>>. Acesso em: 26 nov. 2020.

DISTRITO PROPTECH REPORT. Disponível em: <<https://docsend.com/view/e5ru94h>>. Acesso em: 18 nov. 2020.

FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD; Nelson. *Curso de direito civil*. 17. ed. V. 5. Salvador: Juspodivm, 2021.

FICHTNER, José Antonio; MANNHEIMER, Sergio Nelson; MONTEIRO, André Luís. *Teoria Geral da Arbitragem*. Rio de Janeiro: Forense, 2019.

GAGLIANO, Pablo Stolze. *Novo curso de direito civil: parte geral*. 21. ed. V. 1. São Paulo: Saraiva Educação, 2019, [e-book].

GAGLIANO, Rodolfo Pamplona Filho; PAMPLONA FILHO, Rodolfo. *Novo curso de direito civil – direitos reais*. 3. ed. V. 5. São Paulo: Saraiva Educação, 2021, [e-book].

GERETO, Marco Antonio Silveira. *Caracterização do ciclo de investimento de venture capital em startups brasileiras em termos de rodadas de investimentos e estratégias de desinvestimento a partir de dados de crunchbase*. Dissertação (Pós-graduação em Administração de Empresas) – Escola de Administração de Empresas de São Paulo, 2019. Disponível em: <<http://biblioteca.digital.fgv.br/dspace/themes/Mirage2/pages/pdfjs/web/viewer.html?file=http://bibliotecadigit>

al.fgv.br/dspace/bitstream/handle/10438/27468/Financ%cc%a7as\_Gereto\_Projeto\_FINAL\_Submissao\_v3.pdf?sequence=1&isAllowed=y>. Acesso em: 22 nov. 2020.

GIORDANI, José Acir Lessa. Locação por temporada e as modernas formas de ocupação do imóvel urbano. In: BARBOZA, Heloisa Helena; GAMA, Guilherme Calmon Nogueira da; NEVES, Thiago Ferreira Cardoso. (Coord.) *Lei do inquilinato: exame dos 30 anos da lei de locação urbana. Estudos em homenagem ao prof. Sylvio Capanema de Souza*. São Paulo: Foco, 2021.

GONÇALVES, Carlos Roberto. *Direito civil brasileiro: teoria geral das obrigações*. 18. ed. V. 2. São Paulo: Saraiva Educacional, 2021, [e-book].

\_\_\_\_\_. *Direito civil brasileiro: direito das coisas*. 15. ed. V. 5. São Paulo: Saraiva Educação, 2020, [e-book].

LIMA, Adriely Nascimento. *Convenção arbitral: cláusula compromissória e compromisso arbitral*. Disponível em: <<https://direito.ufes.br/sites/direito.ufes.br/files/field/anexo/Semin%20a1rio%2030.07%20-%20Conven%20c3%a7%20c3%a3o%20de%20arbitragem.pdf>>. Acesso em: 15 jan. 2021.

LOCHEY. Disponível em: <<https://www.lockey.com.br/>>. Acesso em: 07 nov. 2020.

LOFT. Disponível em: <<https://loft.com.br/>>. Acesso em: 18 nov. 2020.

MARGUTI, Bárbara Oliveira. *Políticas de habitação*. Disponível em: <<http://repositorio.ipea.gov.br/bitstream/11058/8628/1/Pol%C3%ADticas%20de%20habita%C3%A7%C3%A3o.pdf>>. Acesso em: 04 out. 2020.

MARQUES, Cláudia Lima. *Superação das antinomias pelo diálogo das fontes: o modelo brasileiro de coexistência entre o código de defesa do consumidor e o código civil de 2002*. Disponível em: <<https://core.ac.uk/download/pdf/79073279.pdf>>. Acesso em: 26 nov. 2020.

MELO, Marcelo Augusto Santana de. *Breves anotações sobre o registro de imóveis*. Disponível em: <<https://www.anoreg.org.br/images/arquivos/parecrr.pdf>>. Acesso em: 29 out. 2020.

MORAES apud RIES, Eric. *The lean startup: how today's entrepreneurs use continuous innovation to create radically successful businesses*. Nova York: Crown Business.

MORAES, Samuel. *O que é uma startup e o que ela faz?* Disponível em: <<https://www.sebrae.com.br/sites/PortalSebrae/ufs/pi/artigos/voce-sabe-o-que-e-uma-startup-e-o-que-ela-faz,e15ca719a0ea1710VgnVCM1000004c00210aRCRD>>. Acesso em: 07 nov. 2020.

NUNES, Rizzatto. *Curso de direito do consumidor*. 12 ed. São Paulo: Saraiva Educação, 2018.

OIOLI, Erik Frederico (Org.). *Manual de direito para startups*. 2 ed. rev., atual. e ampl. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2020, [e-book].

PEREIRA, Caio Mario da Silva. *Instituições de direito civil: teoria geral das obrigações*. 32. ed. V. 2. rev., atual. por Guilherme Calmon Nogueira da Gama. Rio de Janeiro: Forense, 2020, [e-book].

DE PINHO, Humberto Dalla Bernardina; LOBO, Julia Araripe Leite. Os negócios jurídicos processuais e alegação de existência de convenção de arbitragem. *CIDP*, Portugal, ano 4, nº 1, p. 669-695, 2018. Disponível em: <[https://www.cidp.pt/revistas/rjlb/2018/1/2018\\_01\\_0669\\_0695.pdf](https://www.cidp.pt/revistas/rjlb/2018/1/2018_01_0669_0695.pdf)>. Acesso em: 24 jan. 2021.

PONTES, David Gomes. *Função social da propriedade: o IPTU progressivo no tempo em razão de seu descumprimento e a legislação do Município de Sobral-CE*. Dissertação (Pós-graduação em Direito) – Universidade Federal de Santa Catarina na Faculdade Luciano Feijão, Santa Catarina, 2017. Disponível em: <<https://repositorio.ufsc.br/bitstream/handle/123456789/185480/PDPC1332-.pdf?sequence=-1&isAllowed=y>>. Acesso em: 14 nov. 2020.

\_\_\_\_\_. *Instituições de direito civil: direitos reais*. 27. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2019, [e-book].

QUEIROZ, Luiza. *As novas táticas do mercado imobiliário para se adaptar à pandemia*. Disponível em: <<https://casavogue.globo.com/Interiores/noticia/2020/06/novas-taticas-do-mercado-imobiliario-para-se-adaptar-pandemia.html>>. Acesso em: 04 out. 2020.

QUINTOANDAR. Disponível em: <<https://help.quintoandar.com.br/hc/pt-br>>. Acesso em: 07 nov. 2020.

RENTBERRY. Disponível em: <<https://rentberry.com/>>. Acesso em: 22 nov. 2020.

RIES, Eric. *A startup enxuta*. Tradução Ivanir Calado. São Paulo: GMT editores Ltda., 2019, [e-book].

ROLEMBERG, Sheila Santos. *A função social da propriedade pública e o direito à moradia*. 2018. 170 f. Dissertação (Pós-graduação em Políticas Sociais e Cidadania) – Universidade Católica do Salvador, Bahia, 2018. Disponível em: <<http://ri.ucsal.br:8080/jspui/bitstream/prefix/420/1/DISSERTACAOSHIELAROLEMBERG.pdf>>. Acesso em: 26 nov. 2020.

RUADOIS. Disponível em: <<https://portal.ruadois.com.br/>>. Acesso em: 07 nov. 2020.

SCAVONE JUNIOR, Luiz Antonio. *Arbitragem: mediação, conciliação e negociação*. 10. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2020, [e-book].

\_\_\_\_\_. *Direito imobiliário: teoria e prática*. 16. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2021, [e-book].

SCHREIBER, Anderson. *Manual de direito civil: contemporâneo*. 3. ed. São Paulo: Saraiva Educação, 2020.

SEBRAE. *Startups enfrentam melhor a crise do coronavírus que pequenos negócios convencionais*. Disponível em: <<https://revistapegn.globo.com/Startups/noticia/2020/07/startups-enfrentam-melhor-crise-do-coronavirus-que-pequenos-negociosconvencionais.html>>. Acesso em 18 nov. 2020.

SERU, Amit et al. *iBuyers: liquidity in real estate markets?* Disponível em: <<https://poseidon01.ssrn.com/delivery.php?ID=096101005029121018080105100026007072014032009009067021125031073125026004118021108081056106037048008024003099090080092096093030103081013034035003007086106116002120065034004028072075078011115103026121011>>

114024073089091101069124091120093006117111069064&EXT=pdf>. Acesso em: 18 nov. 2020.

SOPRANA, Paula. *SoftBank investe no quinto andar, e startup passa a valer US\$ 1 bilhão*. Disponível em: <<https://www1.folha.uol.com.br/tec/2019/09/softbank-investe-no-quintoandar-e-startup-passa-a-valer-us-1-bilhao.shtml>>. Acesso em: 18 nov. 2020.

SOUZA, Sylvio Capanema de. *A lei do inquilinato comentada: artigo por artigo*. 12. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2020, [e-book].

TARTUCE, Flávio. *Direito Civil: teoria geral dos contratos em espécie*. 14. ed. V. 3. Rio de Janeiro: Forense; São Paulo: Método, 2019, [e-book].

\_\_\_\_\_. *Manual de direito civil: volume único*. 10. ed. Rio de Janeiro: Forense; São Paulo: Método, 2020.

TEPEDINO, Gustavo; SCHREIBER, Anderson. *Fundamentos do direito civil: obrigações*. 2. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2021, [e-book].

\_\_\_\_\_; MONTEIRO FILHO, Carlos Edison do Rêgo; RENTERIA, Pablo. *Fundamentos do direito civil: direitos reais*. 10. Ed. Rio de Janeiro: Forense, 2021, [e-book].

\_\_\_\_\_; MONTEIRO FILHO; RENTERIA apud MAIA, Roberta Mauro Medina. *Teoria geral dos direitos reais*. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2013.

THEBLUEGROUND. Disponível em: <<https://www.theblueground.com/>>. Acesso em: 22 nov. 2020.

VALENÇA FILHO, Clávio de Melo; ABDALLA, Letícia; LESSA NETO, João Luiz (Org.). *Negócio jurídicos processuais na arbitragem*. São Paulo: Ciesp, 2017. Disponível em: <<http://www.ciesp.com.br/wp-content/uploads/2017/06/eletronicanegocios-juridicos-processuais-na-arbitragem.pdf>>. Acesso em: 15 jan. 2021.

VENOSA, Sílvio de Salvo. *Lei do inquilinato comentada: doutrina e prática*. 15. ed. São Paulo: Atlas, 2020, [e-book].

\_\_\_\_\_. *Direito civil: obrigações e responsabilidade civil*. 21. ed. V. 2. São Paulo: Atlas, 2021, [e-book].

\_\_\_\_\_. *Direito civil: reais*. 21. ed. V. 4. São Paulo: Atlas, 2021, [e-book].