

A INTERVENÇÃO ESTATAL FRENTE A ECONOMIA COMPARTILHADA? UMA ANÁLISE DA (A) TIPICIDADE NOS CONTRATOS DE COMPARTILHAMENTO IMOBILIÁRIOS NA INDÚSTRIA 4.0¹

THE STATE'S INTERVENTION IN THE FACE OF THE SHARED ECONOMY: AN ANALYSIS OF THE (A) TYPICALITY IN CONTRACTS OF REAL ESTATE SHARES IN THE 4.0 INDUSTRY.

Maylon Pereira Claudino da SILVA²

Larissa Maia Freitas Salerno MIGUEL³

ISSUE DOI: 10.21207/2675-0104.2020.1123

RESUMO

¹ O presente artigo sintetiza a monografia de conclusão da pesquisa, realizada para o Programa Interno de Bolsas de Iniciação Científica (PIBIC 2019-2020) da Faculdade de Direito de Franca (FDF), Franca/SP

² Discente da Faculdade de Direito de Franca (FDF), Franca/SP. Bolsista do Programa Interno de Bolsas de Iniciação Científica (PIBIC) 2019-2020.

³ Doutoranda em Função Social do Direito pela Faculdade Autônoma de Direito – FADISP. Doutoranda em Derecho Privado pela Universidade de Salamanca/ES. Mestre em Direitos Coletivos e Cidadania pela Universidade de Ribeirão Preto - UNAERP. Graduada em Direito pela Faculdade de Direito de Franca. Advogada. Professora de Direito Civil e Empresarial. Advogada do escritório de Advocacia Setímio Salerno Miguel. Tem experiência na área de Direito, com ênfase em Direito Civil e Empresarial/Comercial. Tem experiência contenciosa, consultiva e de pareceres na área de Direito Privado, com ênfase em Direito Civil e Direito Empresarial, atuando principalmente nos seguintes temas: direito comercial, direito societário, direito contratual, direito das obrigações, direito das coisas, direito de família, direito da sucessões, direito do consumidor.

O presente artigo tem como escopo analisar a relação jurídica-econômica nas plataformas de compartilhamento imobiliário debatendo-se se o Estado deverá intervir nessas relações advindas da economia compartilhada. Visto que o fenômeno da Indústria 4.0 tem modificado as relações econômicas, sociais e jurídicas. Ademais, tem o presente trabalho como objetivo principal analisar a natureza contratual dessa relação como sendo típica ou atípica, bem como os limites da atuação Estatal sob o domínio econômico. Para tanto para o estudo deste artigo, utiliza-se da plataforma Airbnb como marco referencial no Brasil, utilizando-se dos desafios enfrentados pela plataforma frente à legislação brasileira.

Palavras-chave: Indústria 4.0. Contratos Atípicos. Intervenção Estatal.

ABSTRACT

This article aims to analyze the legal-economic relationship in real estate sharing platforms, debating whether the State should intervene in these relationships arising from the shared economy. Since the phenomenon of Industry 4.0 has changed economic, social and legal relations. Furthermore, the present work has as main objective to analyze the contractual nature of this relationship as being typical or atypical, as well as the limits State action under the economic domain. For this purpose, for the study of this article, the Airbnb platform is used as a benchmark in Brazil, using the challenges faced by the platform under Brazilian law.

Keywords: Industry 4.0. Atypical Contracts. States Intervention.

1. INTRODUÇÃO

Nos anos 90, surge nos Estados Unidos um novo modelo de negócios baseado no compartilhamento de arquivos e informações em rede. Nesse modelo de economia, se tornou possível que as práticas comerciais proporcionassem o acesso a bens e serviços, não precisamente por meio da aquisição, mas pelo simples compartilhamento. As características desse novo modelo econômico se apresentam como sendo: capacidade ociosa de produtos; a consciência crítica sobre essa realidade, a busca pelo bem de todos os convivas e a confiança entre pessoas estranhas ao convívio cotidiano. Outra grande característica no consumo compartilhado é a prevalência da autonomia da vontade nos seus contratos, acarretando numa maior liberdade contratual entre as partes. Tal autonomia possibilita a diversificação de negócios que muitas vezes não são regulados pela legislação, sendo então denominados de contratos atípicos. A economia compartilhada tem crescido e ganhado espaço no mercado, e seus novos modelos jurídicos-comerciais trouxeram mudanças significativas.

Não é diferente no ramo de compartilhamento imobiliário que conecta pessoas do mundo inteiro que buscam alojamento com um valor acessível. Nesse sentido, o Airbnb, empresa que conecta pessoas a espaços para alojamento pelo mundo, é o marco referencial da economia compartilhada no Brasil. Ainda, há incertezas sobre a natureza contratual

para este tipo de contrato, o que tem causado incertezas sobre qual a aplicação de norma mais correta, seja a Lei nº 8.245/91, ou a Lei nº 11.771/08, ou a Lei nº 6.530/78. O que gera desconfiança nesse novo tipo de negócio jurídico, prejudicando a circulação maior de riquezas e assim, afetando o desenvolvimento do mercado econômico.

Ou ainda se tal situação não está regulada, sendo de natureza atípica busca-se verificar se há necessidade da intervenção estatal que cuide da temática protegendo não só as relações jurídico-econômicas como o próprio consumidor. Fato é que, houve grande mudanças no perfil do consumidor após a 4ª Revolução Industrial. Para entendermos a mudança de perfil do consumidor atual, é necessário que analisemos historicamente como se deu esse processo para, assim, descobrir as causas e as consequências dessas mudanças. Dessa maneira, inicialmente no primeiro capítulo do presente trabalho conceituamos o que é a Indústria.4.0, bem como discorremos todo o processo até chegarmos no que chamamos de 4ª Revolução Industrial. Também trabalhamos no mesmo capítulo quais os resultados que tivemos ao longo desse período e como a tecnologia está mais presente, pois nunca ao longo da história vivenciamos algo com essas proporções. O fato de estarmos mais conectados e próximos de novas tecnologias modificou não só o setor econômico, social, mas como também o comportamental, pois as pessoas buscam a otimização do tempo e facilitação nas transações comerciais. A economia compartilha aos poucos surge como uma opção ao consumo tradicional, porém tal alternativa traz consigo alguns desafios. Dentre os desafios apresentados compreende-se a precarização de pessoas que trabalham em imóveis compartilhados, a problemática acerca da legalidade de compartilhamento em condomínios residenciais devido um suposto risco de segurança aos seus moradores, a responsabilidade de danos causados a terceiros, falta de registro em órgão competente e a ausência de taxação de impostos.

Outrossim, discute-se se nas transações ocorridas na plataforma, ocorre de fato um desequilíbrio entre os agentes econômicos. Isto é, se as redes que trabalham no setor imobiliário e turístico estão sendo prejudicadas em detrimento das plataformas de compartilhamento. Com a investigação científica realizada, pretende-se demonstrar qual a natureza contratual dessa transação jurídico-econômica, posto que a depender de qual enquadramento jurídico seja o mais adequado resolver-se-á os desafios apresentados. Destarte que, se verificado que estamos diante de um contrato atípico debate-se a maneira em que deve ocorrer a regulação sob a ótica do projeto de lei apresentado pelo senador Ângelo Coronel (PL

2474/2019) que altera a Lei das Locações (Lei 8.245, de 1991). No que toca a contribuição social, a pesquisa se dá no sentido de que ela pode ser útil para os cidadãos na medida em que tem o condão de verificar se há concorrência desleal, sobre possíveis impedimentos da prática da atividade de compartilhar imóveis, assim, promovendo promover o acesso da população à informação. No presente estudo utilizou-se do método bibliográfico, através do levantamento de referência teóricas já analisadas e publicada, seja nos meios escritos e eletrônicos, tais como os livros e páginas de web sites. Ademais, o presente trabalho possui um estudo interdisciplinar relacionando a ciência jurídica com outras áreas do conhecimento.

2. CONCEITO DE INDÚSTRIA 4.0

De tempos em tempos há mudanças no setor industrial, fruto de novas concepções de produção, o que leva às Revoluções como as que antecederam a atual Revolução Industrial. Consoante à evolução da economia e seus mecanismos de comércio, as relações obrigacionais tendem a se reinventar, isso a partir dos fatos sociais que retratam dando origem as primeiras Revoluções Industriais. Essa concepção histórica tem por mote a produção em larga escala, a eletricidade, viabilização da comunicação, a inserção de máquinas mecanizadas e industriais e a tecnologia da informação. Com o progresso da sociedade, da cultura, da economia dentre outros fatores, as Revoluções Industriais se apresentam como o âmagdo do desenvolvimento econômico, de modo que obtivemos o aumento na renda dos trabalhadores e o impulso na competitividade tecnológica, além dos problemas que trouxeram e não podem deixar de ser reconhecidos. Com o constante progresso, em 2012 na Alemanha que se utilizou pela primeira vez o termo “indústria 4.0”⁴ que é fruto da Quarta Revolução Industrial, o qual segundo Piaia, Schwab adota o termo sob ótica de um evento que ocorre de modo abrupto e radical⁵. Se analisarmos historicamente, observa-se que desde a primeira Revolução Industrial uma das suas principais características é de fato um conjunto de eventos que

⁴ SCHWAB, Klaus. A Quarta Revolução Industrial. São Paulo: EDIPRO, 2016. p. 159.

⁵ COSTA, Bárbara Silva; PIAIA, Thami Covatti; WILLERS, Miriane Maria. Quarta Revolução Industrial e a proteção do indivíduo na sociedade digital: desafio para o direito. Revista Paradigma, Ribeirão Preto, v. 28, n.1, p. 125. Disponível em: <http://revistas.unaerp.br/paradigma/article/view/1444>. Acesso em 10 abr.2020.

provoca uma mudança abrupta e radical nas relações econômico-sociais para aquele contexto. A Quarta Revolução Industrial, sendo denominada assim em 2012 na Alemanha, é caracterizada pela fusão do mundo físico, digital e biológico tornada possível devido a inserção de tecnologias disruptivas, tais como: manufatura aditiva, a inteligência artificial, a internet das coisas, biologia sintética e os sistemas Ciber físicos (CPS).

De acordo com Schawb, no início do século XXI que ocorre a revolução digital, a qual é caracterizada pelo aumento do acesso à internet móvel, “por sensores menores e mais poderosos que se tornaram mais baratos e pela inteligência artificial e aprendizagem de máquina. ” Seguindo o conceito de Costa, Piaia e Willers, na Quarta Revolução Industrial “vive-se era da Inteligência Artificial, dos Veículos Autônomos, dos Drones, da Impressora 3D, da chamada Internet das Coisas, do Big Data, das Nanotecnologias”⁶. Ou seja, percebe-se que a Quarta Revolução Industrial não se vincula apenas às máquinas inteligentes e a rede de internet, mas sim na fusão dessas tecnologias aliada ao mundo físico e biológico. Destarte que, devido a fusão de tecnologias no mundo físico que é possível diversos mecanismos capazes de auxiliar a população mundial em um momento de pandemia. Porquanto, vejamos o trabalho desenvolvido por impressoras 3D no contexto de pandemia decorrente do COVID-19⁷, na produção de EPIs, ou ainda a utilização da inteligência artificial para o monitoramento da doença em tempo real, exemplos práticos da fusão que ocorre na indústria 4.0.

Diante desse contexto, percebe-se a característica central da Quarta Revolução Industrial que é o uso de Tecnologia Disruptiva. Para Soares, a expressão “disruptivas” é “utilizada para representar a inovações disponibilizadas pelo mercado em forma de produtos amigável e a preços módicos, criando um novo nicho de atividade, desequilibrando as antigas empresas que encabeçaram o setor”⁸.

⁶ COSTA, Bárbara Silva; PIAIA, Thami Covatti; WILLERS, Miriane Maria. Quarta Revolução Industrial e a proteção do indivíduo na sociedade digital: desafio para o direito. Revista Paradigma, Ribeirão Preto, v. 28, n.1, p. 125. Disponível em: <http://revistas.unaerp.br/paradigma/article/view/1444>. Acesso em 10 abr.2020.

⁷Força-tarefa da Unicamp usa impressora 3D para consertar e produzir equipamentos de combate ao Covid-19, G1,2020. Disponível em:<https://g1.globo.com/sp/campinas-regiao/noticia/2020/04/03/forca-tarefa-da-unicamp-usa-impressora-3d-para-consertar-e-produzir-equipamentos-de-combate-ao-covid-19.ghtml>. Acesso em 10 abr.2020.

⁸ SOARES, Matias Gonsales. A Quarta Revolução Industrial e seus possíveis efeitos no direito, economia e política. p.5. Disponível em:<https://www.migalhas.com.br/arquivos/2018/4/art20180427-05.pdf>. Acesso em: 10 abr.2020..

Diferentemente das revoluções industriais anteriores as quais tinham como fonte da revolução um número de técnicas reduzidas. Na Quarta Revolução, ao contrário, é uma miscelânea de conhecimentos que se expande na busca de produtividade e diminuição de custos, por esta razão a denominação tecnologia disruptivas se justifica, pois integra constantemente diversas tecnologias interseccionando os domínios físicos, digital e biológico.

Os principais instrumentos que permitem a fusão dos mundos físico, digital e biológico são: Manufatura Aditiva, Inteligência Artificial, Internet das Coisas, biologia sintética, Sistemas Ciber-físicos. Embora o século XXI seja marcado pela Quarta Revolução Industrial, é imperativo ressaltar que muitos países ainda vivem e enfrentam desafios referentes a Segunda Revolução Industrial. Logo, percebe-se que não é apenas uma fase de avanço científico, mas também uma quebra de paradigmas, pois a mudança afeta de uma maneira mais profunda, direta e veloz não só a economia, mas as relações sociais de um modo jamais visto.

3. AIRBNB COMO PIONEIRO E MARCO REFERENCIAL DA ECONOMIA COMPARTILHADA NO BRASIL

3.1 CONCEITOS E NOÇÕES GERAIS DA ECONOMIA COMPARTILHADA (SHARING ECONOMY)

O surgimento e a popularidade de plataformas tecnológicas de compartilhamento são a consequência de um fenômeno global, o qual o valor principal está relacionado à criação de combinações entre um indivíduo que possui um recurso e outro que necessita fazer o uso do mesmo, em determinado momento e com o custo reduzida da transação.⁹ Não só a redução do custo de transação é uma característica da economia compartilhada, mas também a promoção do uso eficiente de bens, ativos e recursos subutilizados. Por certo que, devido ao fenômeno da economia compartilhada não ser compreendido em sua complexidade há uma lacuna

⁹ EUROPEAN COMMISSION. Upgrading the single market: more opportunities for people and business. Bruxelas, 2015. Disponível em: <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/EN/TXT/?uri=COM%3A2015%3A550%3AFIN>. Acessado em: 28 de junho de 2020.

no que tange o consenso sobre o conceito do objeto em análise, nem muito menos há bem definido quais os seus potenciais e os limites que o Estado deve ter diante desse fenômeno.

Noronha em seu trabalho demonstra que, para Sundararajan o fenômeno pode ser denominado por “capitalismo baseado em multidões” e “economia compartilhada”, devido as seguintes características:

(1) sua base de mercado, já que é um sistema no qual se criam mercados que permitem a troca de bens e a emergência de novos serviços; (2) capital de alto impacto, visto que a economia compartilhada abre novas oportunidades para o uso eficiente de bens, habilidades, tempo e dinheiro; (3) formação de redes de oferta de mão-de-obra e capital provenientes de multidões de indivíduos, em contraposição a instituições hierarquizadas e centralizadas típicas do capitalismo moderno; (4) linhas indefinidas entre pessoal e profissional, em termos da comercialização de situações usualmente pessoais e informais, como dar uma carona; e (5) linhas indefinidas entre o emprego formal e informal, autônomo ou contratado e trabalho e lazer, já que a economia compartilhada vem transformando o que era em grande parte emprego formal, dependente e relativamente inflexível.¹⁰

Para Sundararajan, o fenômeno da economia compartilhada é intrinsecamente ligado ao capitalismo, pois o *sharing-economy* se tornou um catalisador do empreendedorismo. Vejamos que nesta lógica, o comportamento de compartilhamento é o elemento responsável pelo crescimento do chamado de “espírito empreendedor”, razão pela qual o autor justifica o termo “capitalismo baseado em multidões”, isto é, surge uma camada de empreendedores. Como dito não só há uma lacuna sobre a conceituação do objeto de estudo deste capítulo, como também na terminologia que se deve utilizar. Em contraste aos termos “economia compartilhada” e “capitalismo baseado em multidões”, temos autores que se contrapõem a tal perspectiva e utilizam termos como: economia colaborativa, economia do presente e consumo colaborativo, economia de demanda entre outras que focam para a característica que julgam relevante para definição do fenômeno. Nesta toada, contrapondo a visão de Sundararajan, Botsman e Rogers adotam outros pressupostos para conceituar tal fenômeno. Para Botsman e Rogers existem quatro princípios essenciais para o atual fenômeno que denominam de *consumo colaborativo*: massa crítica, capacidade subutilizada, crença no bem

¹⁰ NORONHA, Mariana Azevedo. Economia compartilhada e desafios de regulação: uma tipologia para regulações de plataformas de tecnologia de transporte individual. p.14. 2017.

público e a confiança em terceiros.¹¹ Em seu livro “*Whats mine is yours The rise of collaborative consumption*”, os autores defendem a tese que a economia colaborativa revolucionou o modelo de consumo vigente no século XX em três frentes distintas: a definição, o acesso e a escolha. Noronha aponta que este modelo vigente no século XX é denominado de hiperconsumo e é definido pelas seguintes características: propriedade de bens, acesso por meio de crédito e pela escolha pautada em publicidade.¹² Ora, revolucionando o hiperconsumo, com a ascensão do consumo compartilhado percebemos que no século XXI, segundo a teoria de Botsman e Rogers, a mudança para este novo modelo é definida pelo próprio acesso que é determinado pela reputação. Esta que é baseada nas avaliações feitas pelos seus agentes anteriores que, após a sua experiência em uma relação deixa contabilizado no sistema de reputação suas críticas e elogios.

Para melhor compreensão do consumo colaborativo proposto por Botsman e Rogers, pensemos na plataforma do *Blablacar* que oferece aos seus usuários a possibilidade de compartilhar viagens de longas distâncias. Nesta plataforma há pessoas que possuem a mesma rota, porém uma fornece o carro e a outra contribui financeiramente como passageira. Exemplificadamente imaginemos que, temos um usuário “A” com o intuito de ir ao destino na cidade de Franca, ao ter acesso ao banco de dados de pessoas que possuem interesse em percorrer a mesma rota, *este com base na confiança nas avaliações de outros usuários* que compartilharam suas experiências anteriores com determinado usuário do aplicativo, decide enfim se compartilharão ou não a mesma rota. Ou seja, segundo Botsman e Rogers, a confiança é primordial para que ocorra o consumo colaborativo. Com os novos mecanismos que são frutos da 4ª Revolução Industrial, a tecnologia nos permitiu que aumentassem a confiança em pessoas, empresas e em ideias desconhecidas. Assim sendo, Botsman propõe um modelo de níveis que devem existir para que haja confiança em aplicativos como a empresa *Blablacar*. Tais níveis são: *acreditar que é uma ideia segura, confiar na plataforma, isto é que a empresa irá auxiliar o usuário se algo não der certo e confiar nas informações do outro usuário*. Embora exista outros teóricos, cita-se Stephany que segundo Noronha é adepto do

¹¹ BOTSCHAN, Rachel; ROGERS, Roo. *Whats mine is yours The rise of collaborative consumption*. p.64. 2014. E-book.

¹² NORONHA, Mariana Azevedo. *Economia compartilhada e desafios de regulação: uma tipologia para regulações de plataformas de tecnologia de transporte individual*. 2017. p. 15.

termo economia compartilhada.¹³ Alex Stephany conceitua o termo pela valoração de aproveitamento de bem subutilizados através da disponibilidade de acesso online para uma comunidade, o que reduz a necessidade de propriedade desses bens.¹⁴ No presente artigo o termo adotado será economia compartilhada por ser o conceito mais abrangente e dominante se comparado aos demais, ainda que não faça referência direta ao cooperativismo, no mesmo sentido de Noronha entende-se que seja a terminologia que abarque melhor outras características que são excluídas em alguns conceitos mais restritos. Ademais, como bem colocado pela autora a utilização do termo compartilhamento remonta a uma ressignificação de uma prática que não é nova, mas que por meio da interconectividade tem sua ressignificação.

3.2 NATUREZA JURÍDICA DOS CONTRATOS DE COMPARTILHAMENTO IMOBILIÁRIO

Neste capítulo, discutiremos a natureza contratual dos contratos de compartilhamento imobiliário, para após, verificar se é necessário a intervenção estatal para criação de institutos que regulem essa relação jurídico-econômica. Para tal, entenderemos alguns conceitos como o instituto da tipicidade e atipicidade, posteriormente entraremos na discussão sobre o enquadramento desses contratos na legislação vigente. Mas antes de discutirmos essas duas espécies de contratos, vamos compreender seu conceito geral. O contrato em apertada síntese é um instrumento jurídico o qual as partes demonstram suas vontades, ou nas palavras de Caio Mário é “um acordo de vontades, na conformidade da lei, e com a finalidade de adquirir, resguardar, transferir, conservar, modificar ou extinguir direitos”, ou ainda, de forma mais sucinta, “o acordo de vontades com a finalidade de produzir efeitos jurídicos”.¹⁵

¹³ NORONHA, Mariana Azevedo. Economia compartilhada e desafios de regulação: uma tipologia para regulações de plataformas de tecnologia de transporte individual. 2017. p. 16.

¹⁴ STHEHANY, Alex The Business of Sharing: Making it in the New Sharing Economy. Palgrave Macmillan. 2015. p. 9.

¹⁵ PEREIRA, Caio Mario da Silva. Instituições de direito civil: contratos. 19. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2002. v. III, p.7.

3.2.1 CONTRATOS TÍPICOS E ATÍPICOS

Segundo Rodrigues, os contratos típicos são aqueles que encontram na lei de maneira pormenorizada suas regras. Já os contratos atípicos são aqueles que resultam de um acordo de vontades, mas que, contudo, não possuem características e seus requisitos definidos na lei. Certo que, há contratos típicos e atípicos, indaga-se se os contratos realizados em plataformas como o Airbnb são típicos ou atípicos.¹⁶

3.2.2 ENQUADRAMENTO NA LEGISLAÇÃO VIGENTE

Muitos estudiosos atualmente defendem a tese de que estas relações contratuais realizadas nas plataformas de compartilhamento imobiliário, nada mais são do que relações regidas pela legislação da Lei do Inquilinato, visto que se trata de uma situação que um agente cede ao outro o gozo de coisa não fungível mediante uma retribuição. O conceito de locação adotado pelo atual Código Civil em seu art.565 preceitua que “Na locação de coisas, uma das partes se obriga a ceder à outra, por tempo determinado ou não, o uso e gozo de coisa não fungível, mediante certa retribuição. Nesta perspectiva, de fato, a princípio parece que ocorre uma locação na plataforma do Airbnb, visto que há cessão a terceiro, com um lapso temporal definido na plataforma pelo anfitrião e hóspede, ademais com o uso e gozo do imóvel ocorrido via pagamento feito na plataforma. Ademais, o art. 48 da Lei nº8.245/91 estabelece a existência de locações de curta temporadas:

Art. 48. Considera - se locação para temporada aquela destinada à residência temporária do locatário, para prática de lazer, realização de cursos, tratamento de saúde, feitura de obras em seu imóvel, e outros fatos que decorrem tão-somente de determinado tempo, e contratada por prazo não superior a noventa dias, esteja ou não mobiliado o imóvel.¹⁷

Como mencionado alhures, os contratos ocorridos na plataforma em regra são de curto prazo, e a atual legislação que rege os contratos de

¹⁶ RODRIGUES, Sílvio. Direito civil, dos contratos e das declarações unilaterais da vontade. 27. ed. São Paulo: Saraiva, 2000. v. 3, p.34.

¹⁷ BRASIL. Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991. Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes. Brasília, DF: Presidência da República, [2020]. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/18245.htm. Acesso em: 04 out. 2020.

locação assevera a existência locação por temporada, limitando-se por 90 dias o que por um lado a primeira vista parece ser o enquadramento ideal. Contudo, se analisarmos tal contrato sob a ótica da legislação do Inquilinato entende-se que a plataforma colidiria com tal enquadramento. Posto que, há na plataforma taxas de limpeza, bem como também há aqueles anfitriões que preparam o café da manhã, almoço ou até mesmo o jantar. Dessa maneira já descaracteriza a locação, visto que a locação tradicional não presta estes tipos de serviços tidos como hoteleiros. Ainda adiante, não apenas isso descaracteriza a natureza de locação, mas se considerarmos a natureza desses contratos desse modo teríamos uma outra problemática, aqueles que locam um imóvel em regra não poderiam participar ativamente da Economia Compartilhada. Pois, mormente, não é permitido o instituto da sublocação nos contratos sob penalidade em muitos casos de incidência de multa ou até mesmo rescisão contratual. Então, passa-se para outra análise que é a possibilidade de enquadrarmos como um contrato de hospedagem, sendo regulado pela Lei nº 11.771/2008. Ora, de fato ocorrem serviços de alojamento e serviços de hospedagens como limpeza e alimentação, mas seria equivocado pensarmos que este contrato poderia ser considerado tipificado por esta lei. O art. 23 da Lei nº 11.771/2008 prevê que:

Art. 23. Consideram-se meios de hospedagem os empreendimentos ou estabelecimentos, independentemente de sua forma de constituição, *destinados a prestar serviços de alojamento temporário, ofertados em unidades de frequência individual e de uso exclusivo do hóspede*, bem como outros serviços necessários aos usuários, denominados de serviços de hospedagem, mediante adoção de instrumento contratual, tácito ou expresso, e cobrança de diária. § 1º Os empreendimentos ou estabelecimentos de hospedagem que explorem ou administrem, em condomínios residenciais, a prestação de serviços de hospedagem em unidades mobiliadas e equipadas, bem como outros serviços oferecidos a hóspedes, estão sujeitos ao cadastro de que trata esta Lei e ao seu regulamento.¹⁸ (Grifou-se)

De fato, como já mencionado os serviços disponíveis na plataforma são para alojamentos temporários e em regra com os mesmos serviços hoteleiros descritos na Lei n 11.771/2008. Mas tem-se alguns pontos que nos faz questionar se essa seria a natureza contratual dessas relações.

¹⁸ BRASIL. Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991. Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes. Brasília, DF: Presidência da República, [2020]. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2007-2010/2008/lei/11771.htm. Acesso em: 04 out. 2020.

Ora, na maioria das relações condominiais residenciais não há licença e como bem descrito na norma, nos casos dos condomínios hoteleiros é necessária a convenção com previsão de prestação de serviços o que então gera a discussão para a previsão em condomínios residenciais também. Não obstante, ao contrário do que estabelece a Lei nº 11.771/2008 que trata dos agentes hoteleiros, os usuários tidos como anfitriões em plataformas como o Airbnb não possuem qualquer tipo de licença cedida pelos órgãos competentes como determina a Lei nº 11.771/2008. O anfitrião que tem o uso e o gozo não possui licença e nem a plataforma que opera a intermediação, mesmo porque plataformas como o Airbnb não hospedam as pessoas, mas sim seus usuários denominados anfitriões que o fazem.

Mas não só há falta de licença como, em regra, seus usuários também enfrentam a ausência de registro ao Ministério de Turismo Brasileiro. De outro lado, há países europeus no qual há cidades que buscam a criação de legislações que obriguem a emissão de licença ou cadastro em órgãos competentes como ocorre na Lei nº 11.771/2008 para que a atividade possa ocorrer. Destarte que, a própria lei incumbe ao Poder Executivo medidas que estabeleçam em regulamento padrões de qualidade, segurança, categorias e requisitos mínimos relativos aos serviços. Tal exigência ao mercado hoteleiro é plausível, mas na Economia Compartilhada em que se tem uma prestação de serviço fragmentada e muitas vezes não profissional, torna-se uma exigência de difícil regulação e fiscalização. Tão logo, passamos para a próxima análise no tocante a sua natureza contratual enquanto contrato de corretagem. A corretagem é estabelecida pelo Código Civil da seguinte maneira em seu art. 722:

Art. 722 - Pelo contrato de corretagem, uma pessoa, não ligada a outra em virtude de mandato, de prestação de serviços ou por qualquer relação de dependência, obriga-se a obter para a segunda um ou mais negócios, conforme as instruções recebidas.¹⁹

Verifica-se que o Código Civil trata a intermediação e corretagem como se fosse sinônimo, enquanto na doutrina o tema é controverso. Antes de discutir a sutil diferença entre ambos, passemos a conceituação do termo intermediário. Tarcísio Teixeira acrescenta que o termo intermediário trata de uma categoria geral que inclui não somente os revendedores, mas todos que se interpõem entre produtor e a pessoa a qual

¹⁹ BRASIL. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil. Brasília, DF: Presidência da República, [2020]. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406compilada.htm. Acesso em: 04 out. 2020.

o produto se destina.²⁰ Sob esta ótica, fica claro que plataformas como o Airbnb realmente exercem uma intermediação entre pessoas que possuem espaços ociosos com pessoas que buscam se alojar em um local, seja sob ótica de um preço mais acessível, seja pelo interesse em viver uma experiência com pessoas locais. Contudo, como bem colocado por Osti Pedro, tais contratos são específicos e insurge uma questão que foi antagonista no próprio STJ: a necessidade de registro no Conselho Regional de Corretores de Imóveis.²¹²² A matéria ainda é discutida pelos estudiosos quando se trata de registro na intermediação imobiliária. Visto que, já tivemos decisões proferidas pelo Ministro Mussi²³ de fato antes dos demais companheiros de Tribunal, que inclusive considerou no caso em lide a tipificação da contravenção penal presente no art. 47 do decreto-lei 3.688/1941, que trata do exercício ilegal da profissão ou atividade. Em sentido contrário temos decisões como a da 4ª turma que entendeu prescindir o registro no CRECI para profissionais que intermediaram a venda de imóvel.²⁴ Nas palavras de Netto apud Pedro “diante de tais decisões, a inscrição profissional não serve de ponto distintivo, pois o STJ reconheceu o direito à remuneração do ‘corretor’, ainda que não inscrito

²⁰ TEIXEIRA, Tarcisio. Comércio eletrônico: conforme o marco civil da internet e a regulamentação do e-commerce no Brasil. São Paulo: Saraiva, 2015. p. 14.

²¹ PEDRO, Wagner Osti. A responsabilidade civil das agências de turismo online nos contratos de hospedagem. Escola de Direito de São Paulo da Fundação Getúlio Vargas, 2018, p.93.

²² Artigo 3º da Lei nº 6.530, de 12 de maio de 1978: “Compete ao Corretor de Imóveis exercer a intermediação na compra, venda, permuta e locação de imóveis, podendo, ainda, opinar quanto à comercialização imobiliária”

²³ “ Conflito de competência. Penal. Corretor de imóveis. Exercício das atividades após cancelamento de sua inscrição no creci, por inadimplência das anuidades. Contravenção penal configurada (art. 47 do decreto-lei 3.688/1941). Exercício ilegal da profissão ou atividade. Competência da justiça estadual.” BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Conflito de Competência nº 104.924/MG (2009/0079165-8). Órgão julgador: terceira sessão. Relator: ministro Jorge Mussi. Data de julgamento: 24/03/2010. Publicação no DJe em 19/04/2010.

²⁴ PROCESSO CIVIL. COBRANÇA DA COMISSÃO DE CORRETAGEM. PRESCINDÍVEL A INSCRIÇÃO NO CRECI. INEXISTÊNCIA DE INFRINGÊNCIA AO ART. 401, CPC, UMA VEZ QUE O OBJETIVO PRINCIPAL DA DEMANDA NÃO É PROVAR A EXISTÊNCIA DO CONTRATO EM SI, MAS A DEMONSTRAÇÃO DOS EFEITOS DECORRENTES DO PACTO. 1. É possível a cobrança de valores decorrentes de intermediação exitosa para a venda de imóvel, sendo prescindível a inscrição do autor no CRECI, pois é livre o exercício do trabalho e vedado o enriquecimento ilícito do vendedor. 2 Em verdade, não é permitido provar-se exclusivamente por depoimentos testemunhais a existência do contrato em si, mas a demonstração dos efeitos dos fatos que envolveram as partes, assim como da prestação de serviços, afigura-se perfeitamente admissível, conforme precedentes da Corte. 3. A mera transcrição de parte do voto paradigma, sem, contudo, providenciar-se a demonstração analítica, apontando os pontos divergentes entre os julgados, não induz ao conhecimento do dissídio. 4. De outro lado, “não se conhece do recurso especial pela divergência, quando a orientação do Tribunal se firmou no mesmo sentido da decisão recorrida”. Súmula 83/STJ. Recurso não conhecido.

no CRECI”.²⁵ É certo que, a maioria do Tribunal entende que não há tal necessidade de inscrição ao CRECI, mas há ainda um considerável entendimento contrário. Não obstante a questão que ainda causa debate, temos ainda que o objeto da corretagem não é a conduta propriamente dita, mas sim o resultado de um serviço que é o lucro.²⁶ Na corretagem existe uma obrigação de resultado que é a aproximação útil, nas palavras de Orlando Gomes temos que todo corretor deveria cumprir “sua função aconselhando a conclusão do contrato, informando as condições do negócio e procurando conciliar os interesses das pessoas que se aproximam”.²⁷ Acredita-se que nas transações que ocorrem em plataformas como o Airbnb está presente o instituto da intermediação. Ora, muito embora Maria Helena Diniz compreenda ser sinônimo de corretagem, coaduna-se com o pensamento que a corretagem tem um viés mais comercial, pois segundo Arnaldo Rizzardo apud Pedro “o corretor exerce uma profissão não restrita somente à aproximação, *mas de encaminhamento total das questões relativas ao negócio*”.²⁸ Pois, demanda do corretor uma necessidade de entender o mercado, de opinar quanto a questão imobiliária. Compreende-se que é inevitável a parcialidade do corretor nas orientações e sugestões durante as negociações, pois do contrário o negócio pode não se concretizar. Evidentemente é uma diferença sutil, que é muito bem definida por Pontes de Miranda e que não foi aceita pelo atual código civil. Já que no entender do tratadista, a corretagem “*nada mais é que uma modalidade da intermediação, sendo o fator distintivo a imparcialidade de um e outro*”.²⁹ Compreendemos da mesma maneira, mas infelizmente o Código Civil atual não se atentou ao fato que a mediação tem apenas o objetivo de aproximação e conciliação dos interesses das partes, visando o benefício comum. Em outras palavras significa dizer que o Airbnb, por exemplo, não estimula seus usuários a preferir anfitrião “Y” ou “Z”, na verdade são os próprios hóspedes que estimulam a confiança através do sistema de reputação. Isto é, todos os elogios ou críticas são feitas pelos consumidores reais que, depois de se

²⁵ PEDRO, Wagner Osti. A responsabilidade civil das agências de turismo online nos contratos de hospedagem. Escola de Direito de São Paulo da Fundação Getúlio Vargas, 2018, p.94.

²⁶ PEDRO, Wagner Osti. A responsabilidade civil das agências de turismo online nos contratos de hospedagem. Escola de Direito de São Paulo da Fundação Getúlio Vargas, 2018, p.97.

²⁷ GOMES, Orlando. Contratos: atualização e notas de Humberto Theodoro Júnior. 24. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2001. p. 735

²⁸ PEDRO, Wagner Osti. A responsabilidade civil das agências de turismo online nos contratos de hospedagem. Escola de Direito de São Paulo da Fundação Getúlio Vargas, 2018, p.97.

²⁹ MIRANDA, Francisco Cavalcanti Pontes de. Tratado de direito privado. São Paulo: RT, 2012. tomo 43. p. 120, n. 2.

alojarem registram suas experiências. Insta salientar que, há no Brasil um Projeto de Lei (PL) 2474/2019 de autoria do senador Ângelo Coronel – PSD (BA) que até o momento sua tramitação está aguardando os novos procedimentos que altera a Lei do Inquilinato.³⁰

O PL está trabalha alguns dos problemas apenas, como a permissão do uso da plataforma em condomínios apenas se houver autorizado em convenção, caracteriza “locador” como consumidor em relação plataforma, além de estabelecer a responsabilidade objetiva do “locador” pelos danos causados por terceiros. O relator do projeto senador Randolfe Rodrigues já manifestou parecer contrário ao projeto. Embora o projeto de lei trabalhe algumas temáticas importantes não sana os desafios apresentados no decorrer do presente trabalho, apenas nos apresenta uma falsa sensação de segurança jurídica. Posto que, o projeto por exemplo propõe que apenas seja permitido o uso das plataformas de compartilhamento se houver aprovação em convenção. Todavia, tal medida estaria frontalmente ferindo o direito de propriedade garantido na Constituição Federal. Ademais, a proposta de mudança na Lei do Inquilinato no *caput* do novo artigo 50-A propõe que é proibido a “locação” em condomínios residenciais, salvo se houver permissão em convenção. Contudo, acredita-se que o projeto está equivocado ao proibir o direito de compartilhamento, posto que seria incompatível com a função social da propriedade e um confronto aos direitos do proprietário apresentado no art. 1228 do Código Civil. Insta salientar que o simples compartilhamento não causa prejuízo ao sossego, ou à segurança ou à salubridade dos demais condôminos. Por outro lado, o projeto é assertivo ao considerar que há uma relação de consumo entre todos os envolvidos na plataforma. Contudo, o projeto responsabiliza tão somente o anfitrião pelos atos do hóspede, quando se acredita que a plataforma igualmente deveria responder independentemente de culpa. Ora, se as relações na economia compartilhada são baseadas na confiança como citado alhures, a plataforma deve responder solidariamente/subsidiariamente. Outro aspecto, é a falta de obrigação de inscrição no cadastro nacional de prestadores de serviços, previsto no art.22 da Lei 11,771/08, ou em qualquer órgão público. Como visto, não há quem verifique anualmente, semestralmente se o imóvel está em condições para recebimento de pessoas. Para tanto, caberia ao anfitrião garantir publicamente que a casa

³⁰ ODEVEZA, José. Aluguéis de imóveis por plataformas como o Airbnb podem ser regulamentados. Rádio Senado, 03 maio.2020. Disponível em: <https://www12.senado.leg.br/radio/1/noticia/projeto-regulamenta-alugueis-de-imoveis-por-plataformas-como-o-airbnb>. Acesso em: 25 de set.2020.

está em boas condições, como meio de suprir a necessidade de vistoria ou alvará sugere-se que o anfitrião garanta através de uma perícia técnica que o imóvel está em condições de receber pessoas. Uma vez que devido à falta de reparos estruturais os hóspedes encontram um local insalubre e perigoso. Tal situação não é verificada pelo aplicativo e nem por qualquer órgão público que certifique que o imóvel é seguro, com tal exigência e aprovação de técnicos com pareceres sobre o imóvel, os hóspedes terão mais confiança e segurança sobre quem recairá a responsabilidade, caso ocorra algum incidente. Acredita-se que o Legislativo não deve tratar a natureza dessas relações como de locação, fato que os tribunais têm adotado a Lei do Inquilinato, na tentativa de enquadramento normativo pela atipicidade. Dessa maneira, acredita-se que não só a aplicação da Lei do inquilinato é indevida como o uso do termo locação, sendo o mais coerente a utilização do termo “compartilhamento” devido as particularidades presentes na economia compartilhada.

4. A INTERVENÇÃO ESTATAL

4.1 REGULAÇÃO ECONÔMICA ESTATAL X LIVRE INICIATIVA

Se por um lado temos a indústria 4.0 que avança constantemente, por outro temos na origem do direito brasileiro o sistema romano-germânico, tendo como características regras genéricas e organizadas em leis e códigos. Ou seja, a lei é o preceito jurídico positivado emanado pelo legislador. Contudo, o Direito não é fruto do mero arbítrio do legislador, ao contrário é a expressão do povo. Porquanto, então, cabe ao Poder Legislativo estabelecer normas em conformidade do interesse social, aspirando vontade coletivas. Há situações que colaboram para o descompasso entre a evolução do Direito e o progresso tecnológico, quais sejam os fatores: o decretismo que é o excesso de leis e os vícios do parlamentarismo que em muitas vezes se perde em discussões inúteis deixando de atender as necessidades urgentes dos tempos modernos.

Diante desses dois fatores, indaga-se é imprescindível a intervenção estatal no domínio econômico, visto que o Direito é moroso ao atender as novas perspectivas jurídico-econômicas em voga. Precipuamente, acredita-se que sim, é necessária a intervenção estatal para

dirimir os conflitos advindos do compartilhamento imobiliário. Historicamente, o mundo já viveu o Estado Liberal com uma vertente totalmente abstencionista de suas atividades econômicas, todavia a história é pródiga em demonstrar que a ausência da intervenção estatal frente a economia colocou em risco preceitos fundamentais como a dignidade da pessoa humana e a cidadania.³¹ Ademais, outros fatores históricos como a “como a falência do modelo liberal-racionalista, o progresso da indústria e a estratificação social, o movimento socialista, o advento da Constituição de Weimar, a crise econômica de 1929 e o New Deal”.³² Com a derrocada do Estado Liberal o mundo passa conhecer o Estado Social, que teve como estruturas basilares o aumento de suas funções e responsabilidades e o seu caráter intervencionista no domínio econômico. Entretanto percebe-se no fim dos anos 70 a fragilidade desse modelo de Estado, já que o mesmo não foi suficiente para cumprir com suas inúmeras atividades. A dinamicidade da sociedade que era crescente e complexa denunciou a impotência tradicional e burocrata do Estado Social. Nas palavras de Thiago Dellazari Melo, o Estado teve a necessidade então de modificar as suas funções, desse modo transferindo ao setor privado atividades que estavam sob a responsabilidade estatal indevidamente. A fim de diminuir as estruturas estatais e conseqüentemente a sua intervenção o fenômeno da “desestatização” aumenta.³³ Outrossim, se faz necessário pontuar que a realidade social não é afetada exclusivamente pela economia, mas de fato afeta diretamente a estrutura e normatização estatal.³⁴ Segundo Heller, temos que a economia “em uma sociedade capitalista, certamente é decisiva, e sem o seu conhecimento não é possível levar a cabo uma frutífera investigação sobre o Estado”.³⁵ Ou seja, o Estado está ligado umbilicalmente à economia que de igual maneira conecta-se ao Direito que estabelece as regras de intervenção Estatal no domínio econômico. Com a transposição da prestação de serviços público e atividades econômicas

³¹ GURGEL, Camila Gabriel. A intervenção e regulação estatal sobre o serviço oferecido pelo Airbnb no Brasil. 2017. 72 f. Monografia (Especialização em Direito Administrativo) - Universidade Federal do Rio Grande do Norte, Centro de Ciências Sociais Aplicadas, Programa de Pós-Graduação em Direito, Natal, RN, 2017. p.25. Disponível em: https://monografias.ufrn.br/jspui/bitstream/123456789/5719/1/IntervencaoRegulacaoEstatual_Gurgel_2017. Acesso em: 23 de set. 2020.

³² Ibid.

³³ MELO, Thiago Dellazari. Do Estado Social ao Estado Regulador. *Nomos*. Ceará, v. 30 n. 1 (2010): jan./jun., 2010, p.226. Disponível em: <http://periodicos.ufc.br/nomos/article/view/1244>. Acesso em 23 de set. 2020.

³⁴ Ibid.

³⁵ HELLER apud MELLO, 2010, p.226.

estatais para o setor privado insurge um novo modelo: o Estado Regulatório que passa assumir funções de planejamento, regulação e fiscalização.

Foi nos anos 90, quando da reforma do estado que surge no Brasil tal modelo estatal. A própria Constituição Federal em seu art. 174, *caput*, fomentou o Estado Regulador Brasileiro “Como agente normativo e regulador da atividade econômica, o Estado exercerá, na forma da lei, as funções de fiscalização, incentivo e planejamento, sendo este determinante para o setor público e indicativo para o setor privado”.³⁶ Com essa modificação no modelo Estatal Brasileiro, o Estado passa atuar em conformidade das diretrizes do art.1º da Constituição Federal³⁷ e conforme mencionado por Gurgel com os objetivos previstos no art.3º³⁸ e sob a égide dos princípios elencados no art. 170³⁹ da mesma lei.⁴⁰ Nas palavras de Luís Roberto Barroso, tais princípios são separados em dois grupos os princípios de funcionamento e princípios fins.⁴¹ O primeiro grupo está relacionado aos parâmetros de convivência básica, enquanto o segundo descreve os

³⁶ BRASIL. Constituição (1988). Constituição da República Federativa do Brasil: texto constitucional promulgado em 5 de outubro de 1988, com as alterações adotadas pelas emendas constitucionais nº1/1992 a 99/2017, pelo Decreto legislativo nº 186/2008 e pela emendas constitucionais de revisão nº1 a 6/1994. 53 ed. Brasília: Câmara dos Deputados, Edições Câmara, 2018, p.77.

³⁷ Art. 1º A República Federativa do Brasil, formada pela união indissolúvel dos Estados e Municípios e do Distrito Federal, constitui-se em Estado Democrático de Direito e tem como fundamentos: I - a soberania; II - a cidadania III - a dignidade da pessoa humana; IV - os valores sociais do trabalho e da livre iniciativa; V - o pluralismo político. Parágrafo único. Todo o poder emana do

³⁸ Art. 3º Constituem objetivos fundamentais da República Federativa do Brasil: I - construir uma sociedade livre, justa e solidária; II - garantir o desenvolvimento nacional; III - erradicar a pobreza e a marginalização e reduzir as desigualdades sociais e regionais; IV - promover o bem de todos, sem preconceitos de origem, raça, sexo, cor, idade e quaisquer outras formas de discriminação.

³⁹ Art. 170. A ordem econômica, fundada na valorização do trabalho humano e na livre iniciativa, tem por fim assegurar a todos existência digna, conforme os ditames da justiça social, observados os seguintes princípios: I - soberania nacional; II - propriedade privada; III - função social da propriedade; IV - livre concorrência; V - defesa do consumidor; VI - defesa do meio ambiente, inclusive mediante tratamento diferenciado conforme o impacto ambiental dos produtos e serviços e de seus processos de elaboração e prestação; VII - redução das desigualdades regionais e sociais; VIII - busca do pleno emprego; IX - tratamento favorecido para as empresas de pequeno porte constituídas sob as leis brasileiras e que tenham sua sede e administração no País.

⁴⁰ GURGEL, Camila Gabriel. A intervenção e regulação estatal sobre o serviço oferecido pelo Airbnb no Brasil. 2017. 72 f. Monografia (Especialização em Direito Administrativo) - Universidade Federal do Rio Grande do Norte, Centro de Ciências Sociais Aplicadas, Programa de Pós-Graduação em Direito, Natal, RN, 2017. p.26. Disponível em: https://monografias.ufrn.br/jspui/bitstream/123456789/5719/1/IntervencaoRegulacaoEstatual_Gurgel_2017. Acesso em: 23 de set. 2020.

⁴¹ BARROSO apud GURGEL, Camila Gabriel. A intervenção e regulação estatal sobre o serviço oferecido pelo Airbnb no Brasil. 2017. 72 f. Monografia (Especialização em Direito Administrativo) - Universidade Federal do Rio Grande do Norte, Centro de Ciências Sociais Aplicadas, Programa de Pós-Graduação em Direito, Natal, RN, 2017. p. 27. Disponível em: https://monografias.ufrn.br/jspui/bitstream/123456789/5719/1/IntervencaoRegulacaoEstatual_Gurgel_2017. Acesso em: 23 de set. 2020.

objetivos que o constituinte deseja alcançar.⁴² Com isso, para alcançar os objetivos elencados pelo constituinte o ente público fica obrigado a tê-los como princípios norteadores na seara econômica, de modo que se tornam o fundamento para a restrição estatal nos direitos de liberdade e propriedade do indivíduo. De toda forma, a intervenção do ente estatal deve ser analisada com muita ponderação e apenas para alcançar os princípios e fundamentos da ordem econômica, isto é, aplicando-se a harmonização dos princípios, visto que o princípio da livre iniciativa é um princípio basilar positivado em nossa Carta Magna. Temos para o nosso ilustríssimo Ministro Celso de Mello que a intervenção Estatal ocorrerá de três modos:

interferência do Estado na ordem econômica, percebe-se que esta pode ocorrer de três modos; a saber: (a) ora dar-se-á através de seu "poder de polícia", isto é, mediante leis e atos administrativos expedidos para executá-las, como "agente normativo e regulador da atividade econômica" - caso no qual exercerá funções de "fiscalização" e em que o "planejamento" que conceber será meramente "indicativo para o setor privado" e "determinante para o setor público", tudo conforme prevê o art. 174; (b) ora ele próprio, em casos excepcionais, como foi dito, atuará empresarialmente, mediante pessoas que cria com tal objetivo; e (c) ora o fará mediante incentivos à iniciativa privada (também supostos no art. 174), estimulando-a com favores fiscais ou financiamentos, até mesmo a fundo perdido.⁴³

Destarte que, ao Estado caberá regular o mercado com vistas a corrigir através de controles jurídicos, fiscalizatórios e restritivos a atividades econômica. Todavia sempre com a finalidade de alcançar os objetivos dispostos no art. 174 da CF. Sob a ótica de Gurgel,⁴⁴ o Estado se

⁴² "aqueles estabelecem os parâmetros de convivência básicas que os agentes da ordem econômica devem respeitar, como soberania nacional, propriedade privada e função social da propriedade, livre concorrência, defesa do consumidor, defesa do meio ambiente; enquanto que o segundo descreve realidades materiais que o constituinte deseja que sejam alcançadas, que são: redução das desigualdades regionais e sociais, busca do pleno emprego e a expansão de empresas de pequeno porte (...)." GURGEL, Camila Gabriel. A intervenção e regulação estatal sobre o serviço oferecido pelo Airbnb no Brasil. 2017. 72 f. Monografia (Especialização em Direito Administrativo) - Universidade Federal do Rio Grande do Norte, Centro de Ciências Sociais Aplicadas, Programa de Pós-Graduação em Direito, Natal, RN, 2017, p.26. Disponível em: https://monografias.ufrn.br/jspui/bitstream/123456789/5719/1/IntervencaoRegulacaoEstatal_Gurgel_2017 Acesso em: 23 de set. 2020.

⁴³ MELLO, Celso Antônio Bandeira de. Curso de Direito Administrativo. 32. ed. revista e atualizada até a Emenda Constitucional 84 de 2.12.2014. São Paulo: Malheiros Editores, 2009. p. 818.

⁴⁴ GURGEL, Camila Gabriel. A intervenção e regulação estatal sobre o serviço oferecido pelo Airbnb no Brasil. 2017. 72 f. Monografia (Especialização em Direito Administrativo) - Universidade Federal do Rio Grande do Norte, Centro de Ciências Sociais Aplicadas, Programa de Pós-Graduação em Direito, Natal, RN, 2017. p.37. Disponível em:

vale de alguns mecanismos para exercer a atividade regulatória, sendo que um dos elementos citados pela autora está vinculado a ideia de livre iniciativa e livre concorrência como princípios basilares da ordem econômica. Outrossim, é inegável que o empreendedorismo reverbera socialmente e economicamente, certo que produz riqueza e é um fator preponderante para a entrada de agentes no mercado. Em razão disso, o Estado deve se atentar e, se for necessário impor barreiras que impeçam entrada de agentes em determinado ramo do mercado a fim de tutelar interesses coletivos referentes ao consumidor e à sociedade.⁴⁵ A regulação de preço com a finalidade de dar acesso à população de baixa renda a determinadas bens de subsistência essenciais é outro elemento exemplificativo da intervenção do Estado no domínio econômico. Estes são alguns dos elementos regulatórios que o Estado utiliza com o escopo de equilibrar o mercado.

5. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Ao longo do presente estudo, pôde-se compreender historicamente desde a primeira Revolução Industrial até a o momento que vivemos que é a Quarta Revolução Industrial que firmado na interoperabilidade, virtualização, descentralização, capacidade em tempo real, orientação a serviço e modularidade resulta em uma produção mais inteligente e conseqüentemente em uma entrega de produtos e serviços mais adequados ao consumidor. Com tais fundamentos a Indústria 4.0 possibilitou novas tecnologias, senão vejamos a evolução desde a 1ª Revolução Industrial até a presente que nos proporciona uma produção de bens e serviços que se utiliza de processos automatizados. Tanto que, agregou o mundo digital ao cotidiano do indivíduo e suas relações, criando novos padrões de interação social. O número de pessoas que utilizam redes sociais aumenta de uma maneira extraordinária, com isso verifica-se conseqüências nas relações econômicas, sociais e jurídicas que se reinventaram. De tal maneira que não só a esfera privada busca cada vez mais a implementação da Indústria 4.0 como o setor público que está traçando políticas públicas para a implementação da Indústria 4.0 nas fábricas, casas e na própria estrutura administrativa governamental.

https://monografias.ufrn.br/jspui/bitstream/123456789/5719/1/IntervencaoRegulacaoEstatal_Gurgel_2017. Acesso em: 23 de set. 2020.

⁴⁵ Ibid.

Logo, com a crescente implementação virá também desafios a serem superados, com a indústria 4.0 o fenômeno da Economia Compartilha tem igualmente crescido. Um novo modelo de negócios baseado em práticas antigas, mas com novas lógicas econômicas que possibilitou que a confiança entre pessoas desconhecidas aumentasse. De tal forma que, as pessoas confiam em receber em suas casas um terceiro desconhecido e isso com base na confiança. As plataformas de compartilhamento possibilitam que as pessoas consigam se alojar a custo mais acessível, menos burocrático e com a experiência de conhecer novas pessoas e histórias. Para que a pessoa consiga se assegurar que determinado usuário possibilitará um compartilhamento imobiliário adequado as plataformas se basearam no capital de reputação. Pois, cada compartilhamento é exposto para todos os outros usuários participantes da plataforma. Contudo, questiona-se se essa autoregulação é suficiente para sanar os problemas encontrados, tais como a falta objetividade no que toca a responsabilização da plataforma e anfitrião, falta de tributação, fiscalização que garanta que o imóvel esteja em bom estado, precarização do trabalho, concorrência desleal e as problemáticas de moradia devido o capitalismo predatório dos proprietários. Entende-se que para resolução dos desafios advindos da falta de regulação estatal, o Poder Legislativo deve se depreender em esforços para elaboração de lei específica que atenda as demandas que as plataformas de compartilhamento imobiliário nos trouxeram. Certo de que, não há legislação vigente que atenda as especificidades que a relação jurídica exige. Isto é, uma legislação que seja elaborada em respostas às condutas dos seus agentes, respeitando suas peculiaridades e a relação menos burocrática que a Economia Compartilhada propõe. Visto que as normas atuais não são suficientes para cuidar da temática, tanto a legislação que trata dos institutos da locação, hospedagem e corretagem não é suficiente para resolver os conflitos. Nesse sentido, conclui-se que o debate em torno do tema é no sentido que os contratos de compartilhamento imobiliário são de natureza atípica, razão pela qual muitos países têm requerido uma legislação sobre o tema. Ademais, a intervenção estatal deve ser feita de modo que seja respeitado os princípios da livre iniciativa e em harmonia com o princípio da concorrência leal.

REFERÊNCIAS

BOTSMAN, Rachel; ROGERS, Roo. Whats mine is yours The rise of collaborative consumption. p.64. 2014. E-book.

BRASIL, Ministério da Indústria, Comércio Exterior e Serviços. MDIC instala Grupo de Trabalho que definirá Estratégia Nacional para a Indústria 4.0 no Brasil. Disponível em: <http://www.mdic.gov.br/index.php/ultimas-noticias/2640-mdic-instala-grupo-de-trabalho-que-definira-estrategia-nacional-para-a-industria-4-0-no-brasil>. em : 16 de maio 2020.

BRASIL. Constituição (1988). Constituição da República Federativa do Brasil. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicaocompilado.htm. Acesso em: 02 jul. 2019.

BRASIL. Constituição (1988). Constituição da República Federativa do Brasil: texto constitucional promulgado em 5 de outubro de 1988, com as alterações adotadas pelas emendas constitucionais nº1/1992 a 99/2017, pelo Decreto legislativo nº 186/2008 e pela emendas constitucionais de revisão nº1 a 6/1994. 53 ed. Brasília: Câmara dos Deputados, Edições Câmara, 2018, p.77.

BRASIL. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil.. Brasília, DF: Presidência da República, [2020]. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406compilada.htm. Acesso em: 04 out. 2020.

BRASIL. Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991. Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes. Brasília, DF: Presidência da República, [2020]. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/18245.htm. Acesso em: 04 out. 2020.

BRASIL. Ministério da Indústria, Comércio e Serviços Agenda brasileira para a indústria 4.0. Disponível em: <http://www.industria40.gov.br/>. Acesso em: 10 abr. 2020.

BRASIL. Senado Federal. Projeto de Lei nº 2474, de 2019. Altera a Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991. Disponível em: <https://www25.senado.leg.br/web/atividade/materias/-/materia/136443> Acesso em: 01 maio 2019.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Conflito de Competência nº 104.924/MG (2009/0079165-8). Órgão julgador: terceira sessão. Relator: ministro Jorge Mussi. Data de julgamento: 24/03/2010. Publicação no DJe em 19/04/2010.

COSTA, Bárbara Silva; PIAIA, Thami Covatti; WILLERS, Miriane Maria. Quarta Revolução Industrial e a proteção do indivíduo na sociedade digital: desafio para o direito. Revista Paradigma, Ribeirão Preto, v. 28, n.1, p. 125. Disponível em: <http://revistas.unaerp.br/paradigma/article/view/1444>. Acesso em 10 abr.2020.

GOMES, Orlando. Contratos: atualização e notas de Humberto Theodoro Júnior. 24. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2001..

KAUFRMAN, Dora. O protagonismo da inteligência artificial no combate a covid-19. Época Negócios, 10 abr.2020. Disponível em: <https://epocanegocios.globo.com/colunas/IAgora/noticia/2020/04/o-protagonismo-da-inteligencia-artificial-no-combate-covid-19.html>. Acesso em 11 abr.2020.

MELLO, Celso Antônio Bandeira de. Curso de Direito Administrativo. 32. ed. revista e atualizada até a Emenda Constitucional 84 de 2.12.2014. São Paulo: Malheiros Editores, 2009.

MELO, Thiago Dellazari. Do Estado Social ao Estado Regulador. Nomos. Ceará, v. 30 n. 1 (2010): jan./jun.,2010, p.226. Disponível em:<http://periodicos.ufc.br/nomos/article/view/1244>. Acesso em 23 de set.2020.

MIRANDA, Francisco Cavalcanti Pontes de. Tratado de direito privado. São Paulo: RT, 2012. tomo 43. p. 120, n. 2

NORONHA, Mariana Azevedo. Economia compartilhada e desafios de regulação: uma tipologia para regulações de plataformas de tecnologia de transporte individual. p.14. 2017.

ODEVEZA, José. Aluguéis de imóveis por plataformas como o Airbnb podem ser regulamentados. Rádio Senado, 03 maio.2020. Disponível em: <https://www12.senado.leg.br/radio/1/noticia/projeto-regulamenta-alugueis-de-imoveis-por-plataformas-como-o-airbnb>. Acesso em: 25 de set.2020.

PEDRO, Wagner Osti. A responsabilidade civil das agências de turismo online nos contratos de hospedagem. Escola de Direito de São Paulo da Fundação Getúlio Vargas, 2018.

RODRIGUES, Sílvio. Direito civil, dos contratos e das declarações unilaterais da vontade. 27. ed. São Paulo: Saraiva, 2000. v. 3.