



PONTIFÍCIA UNIVERSIDADE CATÓLICA DE GOIÁS
ESCOLA DE DIREITO, NEGÓCIOS E COMUNICAÇÃO
NÚCLEO DE PRÁTICA JURÍDICA
COORDENAÇÃO ADJUNTA DE TRABALHO DE CURSO
ARTIGO CIENTÍFICO

**INFLUÊNCIA DO DESENVOLVIMENTO DIGITAL NO MERCADO DE LOCAÇÃO
DE IMÓVEIS**

OS DESAFIOS JURÍDICOS AO ACOMPANHAR A REVOLUÇÃO DIGITAL

ORIENTANDO (A) – RAUL VALTUILLE NETO

ORIENTADOR (A) - PROF. (A) PROF. ME. CARMEM DA SILVA MARTINS

GOIÂNIA-GO
2022

RAUL VALTUILLE NETO

**INFLUENCIA DO DESENVOLVIMENTO DIGITAL NO MERCADO DE LOCAÇÃO
DE IMOVEIS**

OS DESAFIOS JURÍDICOS AO ACOMPANHAR A REVOLUÇÃO DIGITAL

Artigo Científico apresentado à disciplina Trabalho de Curso II, da Escola de Direito e Relações Internacionais, Curso de Direito, da Pontifícia Universidade Católica de Goiás (PUCGOIÁS).
Prof. (a) Orientador (a) - ME. CARMEM DA SILVA MARTINS

GOIÂNIA-GO
2022

RAUL VALTUILLE NETO

**INFLUENCIA DO DESENVOLVIMENTO DIGITAL NO MERCADO DE LOCAÇÃO
DE IMOVEIS**

OS DESAFIOS JURÍDICOS AO ACOMPANHAR A REVOLUÇÃO DIGITAL

Data da Defesa: ____ de _____ de _____

BANCA EXAMINADORA

Orientador (a): Prof. (a): Titulação e Nome Completo Nota

Examinador (a) Convidado (a): Prof. (a): Titulação e Nome Completo Nota

INFLUENCIA DO DESENVOLVIMENTO DIGITAL NO MERCADO DE LOCAÇÃO DE IMOVEIS

OS DESAFIOS JURÍDICOS AO ACOMPANHAR A REVOLUÇÃO DIGITAL

RAUL VALTUILLE NETO¹

A presente pesquisa visa sobre a perspectiva dos contratos eletrônicos visando a locação de imóveis, por plataformas digitais, tratando indagações que são postas pela sociedade, buscando o desenvolvimento e melhoria na temática exposta. Com isso, antes da realização da análise, foi necessária uma pesquisa exploratória, baseada no levantamento bibliográfico e jurisprudencial, no que diz respeito ao Lei do Inquilinato e contratos eletrônicos, possibilitando que os dados a serem colhidos possam ser interpretados e entendidos, a fim de demonstrar a facilitação dos contratos eletrônicos e plataformas digitais para o mercado imobiliário de locação. Além disso, será proposta a normatização do tema, demonstrando que tal ação será essencial para a perpetuação e desenvolvimento dessa nova forma de locação. Ademais, utilizou-se o método indutivo, partindo da análise de situações concretas do uso dessa ferramenta pela sua comunidade, conseqüentemente, da ampliação da tecnologia, no mundo atual. Conclui-se que a locação via contratos eletrônicos de locação, por plataformas digitais, vem se desenvolvendo e aperfeiçoando, proporcionando benefícios à coletividade, englobando flexibilidade, comodidade e custo-benefício, simplificação e celeridade dos procedimentos.

Palavras-chave: Contratos eletrônicos de imóveis. Locação de Imóveis. Mercado imobiliário. Assinatura Digital. Certificado Digital.

Raul Valtuille Neto, 22 anos, estudante da PUC desde 2018, estagiário no escritório Campos e Valtuille.

¹ Qualificação do autor.

INTRODUÇÃO

O mercado imobiliário é um destino tradicional dos investimentos dos brasileiros. São comuns as histórias de quem formou um patrimônio de imóveis tanto como defesa para as oscilações da economia como gerador de renda extra mensal por meio de aluguéis.

Principalmente com as atuais diversificações encontradas neste ramo, pela influência digital tornou-se um mercado muito atrativo para a economia, especialmente os aplicativos de locação por temporada os Airbnb, HouseTrip, QuintoAndar, Temporada Livre e múltiplos outros.

Subsidiariamente direcionam ao tópico de contratos eletrônicos que são acordados entre as partes por meio dos termos de uso e políticas de privacidade utilizados nos aplicativos que em suma são os termos contratuais, obrigações e limites de responsabilidades dos Usuários e da Empresa em relação aos serviços ou produtos oferecidos, tal como a certificação de seus dados pessoais que são usufruídos na comprovação de existência dos utentes e regidas pela Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais (LGPD) é a lei n 13.709/2018.

O fundamento do sucesso está diretamente ligado a adaptação dos contratos tradicionais no papel para os digitais desse modo a prosperidade destes aplicativos encontram-se na agilidade, segurança, praticidade, flexibilidade e conservação do meio ambiente acarretando a influência da revolução de imobiliárias e até mesmo negócios privados.

Conclui-se que a influência do desenvolvimento do digital no mercado imobiliário é um fator contemporâneo que a todo momento está evoluindo e que a todos precisam estar a parte para conseguir se a adapta-la.

1 CONTRATOS ELETRÔNICOS

1.1 Apresentação dos Contratos Eletrônicos

O conceito de contrato eletrônico não é unânime na doutrina, variando desde sua nomenclatura até os elementos característicos. Porém, quanto à nomenclatura utilizada, por ser a mais difundida no Brasil e na comunidade internacional, é mais apropriado utilizar o termo contrato “eletrônico” do que contrato “virtual”.

Os princípios gerais do Direito Contratual são aplicados à contratação eletrônica. Porém, existem princípios específicos que regem tais contratos e, por não haver muitas leis disciplinando o tema, os princípios se revestem de uma importância ainda maior, já que são eles que darão suporte para a criação de uma legislação específica no Brasil.

Mencionamos a definição de contrato por Clóvis Bevilacqua, que o entende como “o acordo de vontade de duas ou mais pessoas com a finalidade de adquirir, resguardar, modificar ou extinguir direito”.

Com relação a sua formação, o jurista Orlando Gomes ilustra:

“Para sua formação, são necessárias duas ou mais declarações de vontade que se encontrem, emitidas por duas ou mais partes, ou a atuação da vontade de oblato.

“As declarações devem ser coincidentes. Se a lei não exige que seja expressa, a declaração de vontade pode ser tácita. Importa, apenas o intercâmbio, o concurso, o acordo de vontades.”

Destarte, aplica-se aos contratos eletrônicos os requisitos previstos nesses conceitos tradicionais, para garantir sua validade, os quais podem ser construídos via endereço eletrônico, WhatsApp, inserção de login/senha, ou num simples clicar no campo específico de um site, como “comprar”, ou por qualquer ferramenta de informática ou de comunicação, mediante a troca eletrônica de explicitar à vontade.

Com efeito, é plenamente válido os contratos eletrônicos, desde que as declarações de vontades das partes tenham se encontrado com a coincidência entre oferta e aceitação.

O ordenamento jurídico não a definição legal de documento eletrônico, contudo, o Código Civil em seu artigo 107 permite seja entabulado um contrato sem observância de forma, desde que a lei não estabeleça, para aquele ato uma forma especial. Bem como, no artigo 428, I a legislação civil estabelece que “Considera-se também presente a pessoa que contrata por telefone ou por outro meio de comunicação semelhante”

Importante destacar, que nos contratos celebrados eletronicamente, as partes devem guardar confiança recíproca e boa-fé, assim como a informação sobre as obrigações no intercâmbio de mensagens.

Portanto, podemos concluir que não há diferença ontológica entre o documento tradicional e o documento eletrônico, ambos representam um ato.

1.1.1 Validez Jurídica

Quando se forma um contrato, independentemente do tipo de relação que está sendo exercida, sempre será necessário verificar se o mesmo é válido e se a relação jurídica estabelecida é considerada eficaz e legal. De fato, é também indispensável que haja à concreta manifestação da vontade nesse tipo de pacto jurídico, pois sem ela, não se pode dizer que o contrato firmado entre partes é válido. Portanto as partes sempre devem estar condicionadas à vontade que deverá emanar de maneira livre e principalmente com boa-fé. Nesse sentido, a parte que compõe esta relação jurídica deve ser legítima, para que o negócio jurídico cumpra sua função obedecendo aos ditames da função social do contrato e o *pacta sunt servanda* ou força obrigatória, requisitos indispensáveis para a formação de contrato.

Já na contratação eletrônica, por se tratar de espécie muito recente de contratação e por não possuir legislação de âmbito nacional que regularize esta matéria, deverá se aplicar as definições de contrato tratada pela Teoria Clássica dos Contratos em geral e suas regras, além de jurisprudência e de analogias com os demais ramos do Direito Brasileiro. Portanto, os elementos que compõem os

contratos são requisitos indispensáveis para o momento da celebração do negócio jurídico, deste modo contribuirão diretamente na construção do vínculo contratual.

Em concordância com o artigo 104 do Código Civil, as seguintes condições devem ser atendidas para que o contrato seja considerado válido: as partes capazes, objeto lícito, possível e definido (ou determinável) e forma prescrita ou não violação por lei. Além disso, o Código Civil, no artigo 107, permite claramente todas as formas demonstração de vontade, salvo disposição em contrário da lei.

No caso dos contratos firmados pela via eletrônica, é necessário que se tenha um computador, celular, ou algum outro meio que possa acessar a rede, devendo ficar registrado no aparelho o que foi acessado e, portanto pode-se futuramente ser verificado por técnico ou perito digital sobre a autenticidade do conteúdo estabelecido na relação jurídica no meio digital. Desse modo, a negociação fundada no mundo virtual, se formaliza no documento digital, composto por sequência de *bits* representados em um fato e registrados no computador de quem o acessar. O requisito formal da relação jurídica firmada no mundo virtual o seria o uso de computador na formação e na forma que encontra o documento, pois se trata nesse caso de documento digital, possuindo conteúdo virtual, servindo de base para comprovar o que foi negociado.

Em suma, os requisitos de validade adotada pelo Direito Civil e Teoria Clássica dos Contratos, são essenciais para que o negócio jurídico firmado entre as partes seja considerado legítimo, tanto como no meio eletrônico como na relação firmadas no dia-dia das pessoas. Além disso, a expressão da vontade por meio digital é plenamente admissível em nosso ordenamento jurídico brasileiro, visto que a regra geral do Código Civil para a celebração dos contratos é de forma livre, sem exigir qualquer solenidade especial para a sua constituição (como é exigido para contratos de compra e venda de imóveis).

O entendimento do des. Sérgio Rocha é "Embora a forma de contratação eletrônica tenha produzido documento assinado apenas pelo autor, a forma como o contrato foi realizado é válida e prova a existência de obrigações assumidas entre as partes, sobretudo quando corroborado por outros elementos de prova." (Tribunal de Justiça do Distrito Federal e Territórios. TJ-DF: 20140110662323APC (0015888-49.2014.8.07.0001). Relator des. Sérgio Rocha). acessado dia 15/03/2022

Desta modo, compreendemos que, assim que englobados os princípios contratuais e concluídos os requisitos previstos nos artigos 104 e 107, juntamente estabelecidos nos artigos 113, 187, 421 e 422, do Código Civil, os acordos jurídicos cuja demonstração de vontades é feita por meios eletrônicos são válidos.

Na jurisprudência, as transações jurídicas são plenamente reconhecidas como existentes, válidas e eficazes, sem qualquer forma particular demandado por lei, portanto, não há argumentos jurídicos ou lógicos para que a contratação por e-mail, sites de internet ou outros meios digitais sejam inválidos, o que é corroborado pela seguinte decisão do Tribunal de Justiça do Distrito Federal e Territórios: “ não há dúvida quanto à existência, validade e validade do contrato em todas as suas cláusulas, porque se trata de segurança jurídica e fidelidade contratual. É, pois, incontestável que existe uma relação jurídica contratual entre as partes que consiste na prestação de serviços informáticos. Os emails trocados entre as partes e os comprovativos de pagamento apresentados pela demandante para a prestação dos serviços, que agora se encontram sob apelar, comprovar a aceitação e execução do contrato, nomeadamente o email a notificar o autor da resolução unilateral do contrato. ”

1.1.1.1 Assinatura digital e certificados digitais

Segundo STALLINGS (2008), " A assinatura digital se assemelha a assinatura escrita a mão. E precisa ter as seguintes características: deve verificar o autor, a data e a hora da assinatura; deve autenticar o conteúdo no momento da assinatura; e deve ser verificável por terceiros, para resolver disputas. " Página 18

A assinatura digital providencia a prova inegável de que uma mensagem veio do emissor. Uma assinatura digital deve ter as seguintes propriedades: autenticidade, integridade e irretratabilidade (ROCHA,2008).

Ao contrário da autenticação da mensagem, além de proteger duas partes que trocam mensagens contra uma terceira parte, a assinatura digital protege também as duas partes uma da outra. Seja contra a falsificação (o receptor falsifica a mensagem do emissor), seja retratação (dado uma falha no processo, o emissor se nega que tenha enviado a mensagem).

Em contrapartida, a assinatura digital é um dispositivo que pode garantir o cumprimento de um contrato eletrônico por meio do uso de criptografia. Nesse processo, suas informações compartilhadas são combinados com a identidade do autor em uma fórmula matemática que garante a autoria e a autenticidade do documento. Portanto, tal ferramenta deve ter unidades, de tal modo que pode haver apenas uma assinatura digital para cada documento.

A assinatura digital tem como princípios a Autenticidade, o receptor pode confirmar que a assinatura foi feita pelo emissor; a Integridade, qualquer alteração da mensagem faz com que a assinatura não corresponda mais ao documento; e o Não-Repúdio ou irretratabilidade, o emissor não pode negar a autenticidade da mensagem.

O Certificado Digital é uma assinatura com validade jurídica que garante proteção às transações eletrônicas e outros serviços via internet, permitindo que pessoas e empresas se identifiquem e assinem digitalmente de qualquer lugar do mundo com mais segurança e agilidade.

Os dados ficam armazenados em uma mídia digital que contém os dados do seu titular, pessoa física ou jurídica, que é utilizada para relacionar tal pessoa a uma chave criptográfica e atesta a identidade, garantindo confidencialidade, autenticidade e o não repúdio nas transações comerciais e financeiras por elas assinadas, bem como a troca de informações com integridade, sigilo e segurança.

Desta forma, o certificado digital identifica quem somos para as pessoas e para os sistemas de informação.

O Certificado Digital é apoiado por uma tecnologia que adota mecanismos de segurança, através de algoritmos matemáticos, capazes de garantir autenticidade, confidencialidade, integridade e não rejeição às informações eletrônicas.

Perante ao exposto, o Superior Tribunal de Justiça consente com a aplicação de um contrato eletrônico de mútuo assinado digitalmente, assim que "A assinatura digital de contrato eletrônico tem a vocação de certificar, através de terceiro desinteressado (autoridade certificadora), que determinado usuário de certa assinatura a utilizara e, assim, está efetivamente a firmar o documento eletrônico e a garantir serem os mesmos os dados do documento assinado que estão a ser sigilosamente enviados. Em face destes novos instrumentos de verificação de

autenticidade e presencialidade do contratante, é possível o reconhecimento da executividade dos contratos eletrônicos."

Embora a maioria das pessoas saiba que a assinatura digital e o certificado digital são usados para garantir a autenticidade de um documento digital, é bastante comum que ainda existam algumas confusões sobre a utilidade de cada um.

Simplificando, um documento é assinado digitalmente para protegê-lo de violações, enquanto o certificado digital tem como finalidade aumentar a confiabilidade de um site.

Assim, uma assinatura digital é usada para validar a autenticidade e integridade de uma mensagem, software ou documento digital. Enquanto que o certificado digital é emitido por um terceiro confiável que comprova a identidade do remetente ao destinatário e a identidade do remetente ao remetente.

Em relação a usabilidade, uma assinatura digital é amplamente usada para digital, é usado para garantir a troca de informações pela Internet.

2 APLICATIVOS DE LOCAÇÃO

2.1 O que são termos de uso e políticas de privacidade destes aplicativos

TERMOS DE USO

De modo geral, os Termos de Uso determinam de forma clara e inequívoca os termos contratuais, obrigações e divisa de responsabilidades dos Usufrutuários e da Empresa em relação aos serviços ou produtos oferecidos. É um documento que contém as especificações que se destinam a regular a relação das partes no âmbito do contrato.

Se o utente for consumidor, os termos de uso deverão atender ao disposto no Código de Defesa do Consumidor (CDC). Assim como, cláusulas que incluam os limites dos direitos do consumidor devem ser claramente exibidas e a fonte utilizada deve ser maior que 12, entre outras obrigações. É evidente que os termos de uso não devem necessariamente se limitar a este regulamento, no

entanto existem aqueles que não abrangem todas as complexidades das relações virtuais de consumo. Dependendo do serviço ou produto oferecido pela empresa, distintas regulamentações assim como o Marco Civil da Internet e o Código Civil também devem ser incluídas nos termos de uso.

Ao redigir os termos de uso, a corporação deve ter o cuidado de apresentar de forma transparente ao consumidor os principais pontos do contrato, como assuntos que relacionam ao pagamento, entrega de produtos ou serviços oferecidos, alternativas de cancelamento da aquisição pelo usuário, identificação da empresa, as possíveis formas de contato entre a empresa e seus clientes, disposições sobre as obrigações e responsabilidades da empresa e do usuário, etc. - tendo em vista que muitas disposições podem ser consideradas inválidas e juridicamente ineficazes se as regras dos Termos de Uso não respeitam o CDC para os casos em que o usuário é consumidor, muitas disposições podem ser consideradas inválidas, não gerando efeitos jurídicos.

ACERCA DE POLÍTICAS DE PRIVACIDADE

Serve para explicar o sistema de dados pessoais assim como de seus usufrutuários, que são tratados de forma confidencial pelo usuário e enviados pela empresa, que são coletados automaticamente pela instituição, para a segurança de dados, por meio de cookies e outros métodos definidas por outros sistemas de navegação. Sistemas, dados de acesso, etc.

Desde o começo da política de acesso fica claro quais dados devem ser utilizados pela empresa, como serão verificados, com o que serão verificados, o que devem levar em consideração, com esses dados que serão levados em consideração. Assim, são escolhidos como identificadores de tratamento aprovados pela companhia para garantir a segurança desta informação, como o utilizador e a duração do tratamento da informação, a forma como o utilizador e o tratamento dos dados (que provavelmente a empresa de contato) o controlador de dados) e a pessoa responsável (DPO).

2.1.1 FUNCIONAMENTO DA LGPD NOS CASOS DE APLICATIVOS

A LGPD é a lei n 13.709/2018 é a mais importante do ordenamento jurídico sobre dados pessoais. Portanto, o conteúdo da política de privacidade deve observar todas as regras para cumprir a obrigação do usuário (titular dos dados pessoais) de facilitar o acesso às informações sobre o processamento de seus dados de forma clara, razoável e ostensivamente adequada.

Além das normas de proteção de dados da LGPD, a Companhia deve cumprir as normas específicas que regem o tratamento de dados em seu ramo de atividade, como as normas específicas para o setor bancário, para o setor de saúde, para o setor de telecomunicações e outras. Nesses casos, a política de privacidade também deve refletir esses regulamentos.

É importante que a política de privacidade e os termos de uso sejam disponibilizados no site da empresa para dar transparência ao usuário, conforme consta no CDC e LGPD.

Além disso, como os Termos de Uso da Empresa são vinculantes e têm efeitos legais, é importante que os usuários aceitem os termos por meio de uma ação afirmativa (opt-in), pois o usufruidor deve estar ciente desses termos. E opt-in expressamente pelas novas regras.

Com igualdade, é aconselhável exigir o consentimento do usuário para a política de privacidade. É importante que seu aceite de uso, independente dos termos, seja importante para mostrar que as informações foram fornecidas ao utente de forma transparente e apropriado.

2.2. Vantagens do uso de aplicativos

Os aplicativos de locação são bem conhecidos por todas as pessoas de praticamente todas as classes econômicas, pela série de propagandas feitas por todas as redes sociais, canais de televisão, entre outros meios de comunicação. ...

O que torna muito comum a procura de imóveis dentre estes aplicativos, principalmente em época de temporadas, na qual a família se destinará a um ambiente totalmente novo para aproveitar a uma viagem.

A praticidade é levada em conta, o interessado locatário procura o imóvel que melhor lhe couber, reservando-os para os dias que lhe for preciso e assim paga através do aplicativo sem nenhum tipo comunicação com o locador.

A segurança de ambas as partes quanto do locatário temporário e do locador por seguirem as normas estabelecidas pelo os termos de uso do aplicativo.

2.2.1 Relação usuários locadores, bem como locatários e aplicativos

Qualquer pessoa pode cadastrar seu imóvel para disponibilizar ao público e oferta-lo, contudo, a forma como o dono do imóvel o disponibiliza-o com: título, fotos, wi-fi e utensílios que serão disponibilizados para o locatário temporário.

2.2.2. Os privilégios por favorecer os meios digitais para celebração de contratos

Destarte como as empresas de locação que utilizam dos meios digitais via aplicativos para firmar seus contratos, pessoas físicas começaram a utiliza-los por disponibilidade de apps, por perceberem que as qualidades únicas dos meios digitais são bem superiores ao modo tradicional com exemplo: a) vantagens na redução de custos e tempo, b) melhoria na acessibilidade, c) maior velocidade no fechamento de negócios e d) redução do impacto ambiental, diferentemente do meio tradicional na qual havia encontro das partes, contrato impresso e à final reconhecimento de firma feita pelos cartórios.

3 POSIONAMENTO DA JUSTIÇA PERANTE À LIDE DE CONTRATO DIGITAIS

3.1 Jurisprudências dos tribunais pátrios, referente aos contratos eletrônicos e a locação de imóveis por plataformas digitais.

O Superior Tribunal de Justiça deu um passo largo para consolidar a validade dos contratos eletrônicos no julgamento do **RESP 1495920 DF 2014/0295300-9** , ao reconhecer a sua executividade, quando assinado digitalmente, uma vez que "A assinatura digital de contrato eletrônico tem a vocação de certificar, através de terceiro desinteressado (autoridade certificadora), que determinado usuário de certa assinatura a utilizara e, assim, está efetivamente a firmar o documento eletrônico e a garantir serem os mesmos os dados do documento assinado que estão a ser sigilosamente enviados (...). Em face destes novos instrumentos de verificação de autenticidade e presencialidade do contratante, é possível o reconhecimento da executividade dos contratos eletrônicos." Acessado dia 18/03/2022

O acórdão acima foi da lavra do Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, da Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça (STJ), que inovou ao confirmar que o uso da assinatura digital, certificada pela ICP - Brasil, suprem a necessidade de assinatura das testemunhas, na medida em que confirmam que o contrato foi celebrado pelo contratante. Acessado dia 18/03/2022

O julgador mencionou que a utilização em massa dessas novas tecnologias impõe um novo olhar do Poder Judiciário, incluindo, o reconhecimento da executividade de determinados títulos, "em face da nova realidade comercial, com o intenso intercâmbio de bens e serviços em sede virtual"

Citamos outro acórdão do STJ mais específico ao mercado imobiliário, que aborda a celeuma da locação temporária através das plataformas digitais como, o AIRBNB por proprietários de apartamentos, originando

um conflito com os demais condôminos, ante a destinação eminentemente residencial do Condomínio.

O Ministro **LUIS FELIPE SALOMÃO**, da **QUARTA TURMA** foi o relator do **REsp: 1819075 RS 2019/0060633-3, DJe 27/05/2021**, que negou provimento ao recurso interposto pelo proprietário/locador, destacando “ O direito de o proprietário condômino usar, gozar e dispor livremente do seu bem imóvel, nos termos dos arts. 1.228 e 1.335 do Código Civil de 2002 e 19 da Lei 4.591/64, deve harmonizar-se com os direitos relativos à segurança, ao sossego e à saúde das demais múltiplas propriedades abrangidas no Condomínio, de acordo com as razoáveis limitações aprovadas pela maioria de condôminos, pois são limitações concernentes à natureza da propriedade privada em regime de condomínio edilício”. Acessado dia 18/03/2022

Verificamos em outros julgados do STJ (**RECURSO ESPECIAL Nº 1.884.483 - PR -2020/0174039-6; RECURSO ESPECIAL Nº 1920116 – PR -2021/0032655-8**) sobre o tema que o aspecto principal desse conflito de interesse, baseia-se que a exploração econômica de unidades autônomas mediante locação por curto ou curtíssimo prazo, caracterizada pela eventualidade e pela transitoriedade, não se compatibiliza com a destinação exclusivamente residencial atribuída ao condomínio. Acessado dia 18/03/2022

Interessante acórdão do Tribunal de Justiça de São Paulo (**TJ-SP - RI: 10019585820208260016 SP 1001958-58.2020.8.26.0016, Relator: Anderson Cortez Mendes, Data de Julgamento: 12/03/2021, Sétima Turma Cível, Data de Publicação: 12/03/2021**), que aborda a responsabilidade civil da **AIRBNB** e a inversão do ônus da prova pelo CDC, em seu artigo 6º, inciso VIII. O ilustre relator consignou: “ ... as alegações da consumidora sejam verossímeis, o que não era o caso. Optando pela política rigorosa de cancelamento e não comprovando qualquer vício no serviço ofertado, o reembolso dos valores da hospedagem deve seguir as regras pactuadas”. Assim, o consumidor recorrente não logrou êxito em sua tese de devolução do valor pago em sua reserva, não utilizada. Ou seja, para

ocorrer a inversão do ônus da prova as alegações do consumidor devem ser plausíveis, portanto, a inversão não é automática. Acessado dia 18/03/2022

Esses casos analisados pelos tribunais pátrios mostra as inúmeras aplicações dos contratos eletrônicos, e da necessidade do legislador em criar normas que acompanham a evolução tecnológica e suas aplicações nas relações interpessoais.

3.2 Sugestão de adaptação da Lei do Inquilinato para os contratos eletrônicos

O nosso ordenamento jurídico conseguiu avançar em matéria de certificação digital e proteção mínima ao consumidor no ambiente virtual, com a criação da Lei Geral de Proteção de Dados -LPGD (LEI Nº 13.709, DE 14 DE AGOSTO DE 2018) e do Marco Civil da Internet (LEI Nº 12.965, DE 23 DE ABRIL DE 2014).

Entretanto, não regulou de forma apropriada os contratos eletrônicos, seja no Código Civil, seja em legislação específica, ocorrendo uma lacuna que deve ser suprida.

Devemos criar normas assegurando que os contratos celebrados em meio eletrônico tenham o mesmo valor jurídico dos celebrados em formato impresso, mesma validade e eficácia e, ainda, não signifiquem barreiras para o desenvolvimento de novas tecnologias, é um passo necessário para promover a confiança e a segurança jurídica, necessárias

4 CONCLUSÃO

Em virtude dos fatos mencionados, comprova-se a aplicação da legislação brasileira em vigor destacando as normas que instituem os contratos de modo integro, aos contratos eletrônicos.

De tal modo que as partes do contrato acordam pela internet como seu meio intercomunicação, baseando aos fatos mostrados e comprovados através dessa pesquisa que os contratos eletrônicos não são um gênero de contrato, e sim como mais um outro, processado via virtual, possuindo suas características próprias.

Os contratos eletrônicos fundamentam-se no princípio na liberdade das formas. Desde que os contratos podem ser firmados de diversas maneiras, contato que não esteja prevista ou proibida em lei forma específica, converte-se perfeitamente válida a existência deles do âmbito jurídico.

No entanto, a internet pode ser um ambiente duvidoso para muitos devido aos seus riscos que seus usuários estão expostos a praticamente a todo tempo, principalmente aos leigos. Para isso são necessárias as medidas de segurança, como ter conhecimentos das partes vinculadas ao contrato e a utilização dos certificados digitais para que não haja perigo de adulteração.

**INFLUENCE OF DIGITAL DEVELOPMENT ON THE REAL ESTATE LEASE
MARKET**

THE LEGAL CHALLENGES IN KEEPING UP WITH THE DIGITAL REVOLUTION

ABSTRACT

Keywords: wi-fi

Opt-in termo utilizado para aceitar algo

Login

REFERÊNCIAS

BAVARESCO, Agemir; BARBOSA, Evandro; ETCHEVERRY, Katia Martin (org.). Projetos de filosofia. Porto Alegre: EDIPUCRS, 2011. E-book. Disponível em: <http://ebooks.pucrs.br/edipucrs/projetosdefilosofia.pdf>. Acesso em: 21 ago. 2011.

PILLA, Luiz. [Correspondência]. Destinatário: Moysés Vellinho. Porto Alegre, 6 jun. 1979. 1 cartão pessoal.

TJ-DF: 20140110662323APC (0015888-49.2014.8.07.0001). Relator des. Sérgio Rocha).

RIO GRANDE DO SUL. [Constituição (1989)]. Constituição do Estado do Rio Grande do Sul. 4. ed. atual. Porto Alegre: Assembléia Legislativa do Estado do Rio Grande do Sul, 1995.

(GOMES, Orlando. **Contratos**. Rio de Janeiro, Forense, 18ª ed., p. 57.1998.)

(BEVILÁQUA, Clóvis. Código civil anotado, vol. 4, Rio de Janeiro: Francisco Alves, p. 245. 1916.)

(Recurso sem título: 0701849-53.2017.8.07.0016. Relator: Ministro Edilson Eneidino das Chagas).

http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2018/lei/113709

http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406compilada

<https://baptistaluz.com.br/espacostartup/politica-de-privacidade-e-termos-de-uso-por-que-termos>