

## ANÁLISE ECONÔMICA DO CONFLITO DE DIREITOS DE PROPRIEDADE ENFRENTADO PELAS *DARK KITCHENS*

### ECONOMIC ANALYSIS OF THE CONFLICT OF PROPERTY RIGHTS CAUSED BY DARK KITCHENS

### ANÁLISIS ECONÓMICO DEL CONFLICTO DE DERECHOS DE PROPIEDAD ENFRENTADO POR LAS DARK KITCHENS

Lara Bonemer Rocha Floriani\*  
Maria Eduarda Ferreira Piccoli\*\*

\* Doutora e Mestre em Direito Econômico e Desenvolvimento pela Pontifícia Universidade Católica do Paraná. Professora no Curso de Graduação em Direito da Unibrasil. Professora convidada em Cursos de Pós-graduação. Diretora de Atuação Judicial do IBDP. Membro do Grupo de Estudos em Análise Econômica do Direito da Pontifícia Universidade Católica do Paraná (PUCPR), Curitiba, Brasil. Advogada.

\*\* Mestranda em Direito Econômico e Desenvolvimento pela Pontifícia Universidade Católica do Paraná. Membro do Grupo de Estudos em Análise Econômica do Direito da Pontifícia Universidade Católica do Paraná (PUCPR), Curitiba, Brasil. Associada do Instituto Professor Assis Gonçalves de Direito Empresarial e Cooperativo. Advogada.

**SUMÁRIO:** *Introdução. 2. Dark kitchens: externalidades positivas e negativas. 3. Direito e economia da propriedade. 3.1 Direito de propriedade na legislação brasileira. 3.1.1 Regulamentação do direito de propriedade no município de São Paulo. 3.1.2 Regulamentação das dark kitchens no município de São Paulo. 3.1.3 Regulamentação do direito de propriedade no Código Civil Brasileiro. 4. Teoria econômica do direito de propriedade 5. Conclusão. Referências.*

**RESUMO:** Após mais de dois anos de restrições provocadas pela pandemia de Covid-19, verifica-se a consolidação de novos canais de venda para o ramo de restaurantes, principalmente o *delivery*. Tendo isso em vista, bares e restaurantes passaram a investir em uma operação denominada *dark kitchen*: galpões onde está instalada uma série de cozinhas industriais com dedicação exclusiva ao *delivery* de alimentos e bebidas, responsáveis por significativa redução de custos dos empreendedores e por rápidas entregas aos consumidores. O objetivo do presente estudo consiste em analisar a melhor solução para o choque de direitos de propriedade enfrentado entre as *dark kitchens* e a vizinhança que a cerca. Para o desenvolvimento da pesquisa utilizou-se o método científico dedutivo-descritivo e a técnica de pesquisa bibliográfica. Foi observado que, de acordo com um critério material de justiça, o responsável pelo ato ilícito deveria, em regra, na ausência de excludentes para sua responsabilização, indenizar a parte que suportou os prejuízos ou interromper as interferências indevidas. No entanto, em relação ao aspecto econômico, essa solução não é necessariamente a mais indicada, vez que se deve analisar a possibilidade de negociação entre as partes. Por fim, verificou-se que a intervenção estatal só será necessária caso essa negociação entre as partes não seja possível, vez que possui por objetivo a manutenção de empregos e da arrecadação de impostos. Caso contrário, além da coletividade, restariam igualmente prejudicados os consumidores que deixariam de ter acesso a um serviço de *delivery* mais veloz com preço reduzido.

**PALAVRAS-CHAVE:** Direito e economia; Dark kitchen; Direito de vizinhança.

**ABSTRACT:** After more than two years of restrictions caused by the Covid-19 pandemic, new sales channels for restaurant business, especially the delivery type, have proliferated. Bars and restaurants started investing in dark kitchen system, or rather, warehouses with industrial kitchens exclusively for the delivery of food and beverage. The system caused

**Autor correspondente:**

Lara Bonemer Rocha Floriani  
E-mail: larabarocha1989@gmail.com

Recebido em: 20 de janeiro de 2023.

Aceito em: 29 de março de 2023.

significant cost reduction for entrepreneurs and for fast deliveries to consumers. Current study analyzes the best solution to the property rights conflict between dark kitchens and their neighborhood. Methodology comprised deduction-description and bibliographical research technique. It must be stated that, according to the material criterion of justice, the person responsible for the unlawful act should, as a rule, in the absence of exclusions for liability, indemnify the party who bore the losses or stopped the undue interferences. Regarding the economic aspect, the above solution is not necessarily the most appropriate, since the possibility of negotiation between the parties must be analyzed. Further, state intervention will only be necessary if negotiation between parties is not possible, since it aims at the maintenance of jobs and revenue. Special attention should be given to the fact that consumers would also be harmed since they would no longer have access to a faster delivery service at reduced prices.

**KEY WORDS:** Law and economics; Dark kitchen; Rights of the neighborhood.

**RESUMEN:** Tras más de dos años de restricciones provocadas por la pandemia de Covid-19, se verifica la consolidación de nuevos canales de venta para el ramo de restaurantes, principalmente el *delivery*. Teniendo eso en vista, bares y restaurantes pasaron a invertir en una operación denominada *dark kitchen*: galpones en que está instalada una serie de cocinas industriales con dedicación exclusiva al *delivery* de alimentos y bebidas, responsables por significativa reducción de costos de los emprendedores y por rápidos envíos a los consumidores. El objetivo del presente estudio consiste en analizar la mejor solución para el choque de derechos de propiedad enfrentado entre las *dark kitchens* y la vecindad que la cerca. Para el desarrollo de la investigación se utilizó el método científico deductivo-descriptivo y la técnica de investigación bibliográfica. Se observó que, de acuerdo con un criterio material de justicia, el responsable por el acto ilícito debería, en regla, en la ausencia de excluyentes para su responsabilización, indemnizar la parte que suportó los perjuicios o interrumpir las interferencias indebidas. Sin embargo, en relación con el aspecto económico, esa solución no es necesariamente la más indicada, vez que se debe analizar la posibilidad de negociación entre las partes. Por fin, se verificó que la intervención estatal sólo será necesaria caso esa negociación entre las partes no sea posible, vez que posee por objetivo la manutención de empleos y de la recaudación de impuestos. Caso contrario, además de la colectividad, restarían igualmente perjudicados los consumidores que dejarían de tener acceso a un servicio de *delivery* más rápido con precio reducido.

**PALABRAS CLAVE:** Derecho y economía; Dark kitchen; Derecho de vecindad.

## INTRODUÇÃO

Que a pandemia de Covid-19 alterou as estratégias de vendas dos restaurantes não é novidade. Inclusive, após mais de dois anos de restrições, verifica-se a consolidação de novos canais de venda para o ramo - principalmente o *delivery*.

A pandemia de Covid-19 fez com que os restaurantes investissem nas entregas e, mesmo após o arrefecimento das restrições de funcionamento, o modelo de negócio ganhou o gosto dos clientes e deve permanecer como uma fatia importante do faturamento dos empreendedores.

Tendo isso em vista, bares e restaurantes passaram a investir em uma operação denominada *dark kitchen*, ou então “cozinha fantasma”: galpões onde está instalada uma série de cozinhas industriais com dedicação exclusiva ao *delivery* de alimentos e bebidas.

Isso porque, além de reduzir uma série de custos fixos dos bares e restaurantes, a logística da operação, em razão da sua instalação em locais estratégicos, permite reduzir consideravelmente o tempo de entrega dos alimentos e bebidas aos consumidores finais. Além dos benefícios de diminuição de custos e prazos, esse modelo de negócios aumenta a capacidade produtiva e escalabilidade dos restaurantes, entregando preços mais competitivos ao consumidor. Por isso, cresce.

No entanto, a somatória de dezenas de cozinhas instaladas em um único edifício, sem planejamento especial de recuos, isolamento e afastamento da vizinhança, geram externalidades negativas de consideráveis dimensões, em termos de ruído, odor, vibração e tráfego de veículos, sobretudo motos. Tais circunstâncias motivam reclamações de moradores por conta de barulho, fumaça e cheiro de fritura, além da aglomeração de entregadores nas calçadas.

Considerando esse cenário de evidentes conflitos de propriedade entre as *dark kitchens* e a vizinhança surge a problemática do presente trabalho.

O presente estudo objetiva analisar qual seria a melhor solução para o choque de direitos enfrentado: se necessária uma imediata intervenção estatal, seja por intermédio de uma decisão de um juiz ou pela edição de um novo regramento jurídico, ou então se seria possível uma negociação entre as partes envolvidas em tal conflito. Para enfrentar tal discussão, é necessário analisar o problema sob duas perspectivas: uma jurídica e outra econômica.

Do ponto de vista jurídico, é necessário investigar se a depredação é legitimada pelo ordenamento jurídico e, concomitantemente, se a parte lesada pode se defender juridicamente da agressão. De acordo com um critério material de justiça, respaldado no Código Civil<sup>1</sup>, o responsável pelo ato ilícito deve, na ausência de excludentes para sua responsabilização, indenizar a parte que suportou os prejuízos ou interromper as interferências indevidas.

No entanto, em relação ao aspecto econômico, essa solução não é necessariamente a mais indicada, vez que se deve analisar a possibilidade de negociação entre as partes, bastando apenas que algumas especificidades sejam mantidas: a livre negociação, a clareza dos direitos de propriedade e os custos de transação baixos ou nulos.

Para o desenvolvimento da pesquisa, utilizou-se o método científico dedutivo-descritivo e a técnica de pesquisa bibliográfica, consistente na revisão de literatura nacional com foco em material sobre as *dark kitchens*, sobre a interpretação dos direitos de propriedade na legislação brasileira e sobre análise econômica dos direitos de propriedade. Por meio da leitura de artigos, estudos, livros e material obtidos em endereços eletrônicos, buscou-se um exame crítico do objeto de estudo, com o fim de elaborar um artigo aprofundado, ainda que não exauriente.

O presente artigo foi segmentado em quatro partes cuja introdução apresenta a visão panorâmica, o problema, o objetivo e alguns aspectos da metodologia utilizada. Na segunda parte foi desenvolvida a revisão de literatura, focada nas características das *dark kitchens*, ponderando-se tanto as suas externalidades positivas quanto as externalidades

<sup>1</sup> Art. 186. Aquele que, por ação ou omissão voluntária, negligência ou imprudência, violar direito e causar dano a outrem, ainda que exclusivamente moral, comete ato ilícito. Art. 187. Também comete ato ilícito o titular de um direito que, ao exercê-lo, excede manifestamente os limites impostos pelo seu fim econômico ou social, pela boa-fé ou pelos bons costumes. Art. 927. Aquele que, por ato ilícito (arts. 186 e 187), causar dano a outrem, fica obrigado a repará-lo. Parágrafo único. Haverá obrigação de reparar o dano, independentemente de culpa, nos casos especificados em lei, ou quando a atividade normalmente desenvolvida pelo autor do dano implicar, por sua natureza, risco para os direitos de outrem.

negativas. Na terceira parte foi realizada uma análise dos regramentos urbanos do município de São Paulo, em especial da Lei Municipal de São Paulo n. 17.853, que entrou em vigor em 30 de novembro de 2022. Cabe destaque para o fato de que o município de São Paulo é hoje o maior repositório de *dark kitchens* do Brasil. Além destas leis, foi analisado o ordenamento jurídico nacional, no que diz respeito aos direitos de propriedade e ao direito de vizinhança, com o intuito de especular seus benefícios para o problema apresentado. Ao final, foram apresentadas as conclusões deste trabalho, em que se verificou que a intervenção estatal só será necessária caso não seja possível a negociação entre as partes, a qual possui por objetivo a manutenção de empregos e da arrecadação de impostos. Caso contrário, além da coletividade, também restariam prejudicados os consumidores que deixariam de ter acesso a um serviço de *delivery* mais veloz com um preço reduzido.

## 2 DARK KITCHENS: EXTERNALIDADES POSITIVAS E NEGATIVAS

As *dark kitchens*, também conhecidas como “cozinhas fantasma”, que tiveram início há cerca de cinco anos na Índia, Londres e Estados Unidos, estão se estabelecendo por todo o Brasil, especialmente na cidade de São Paulo.

Esse modelo de negócio corresponde a uma cozinha relacionada a um restaurante com dedicação exclusiva ao *delivery*, vez que não são servidas refeições no local e os consumidores não possuem acesso a tais estabelecimentos - daí a denominação “cozinha fantasma”. Tal alternativa se tornou bastante atrativa aos donos de restaurantes especialmente durante a pandemia de Covid-19, como uma possibilidade de comercializar os alimentos e bebidas ante às restrições de fluxo de pessoas nos estabelecimentos impostas pelas medidas de isolamento.

Essa circunstância implicou no surgimento de um novo ramo imobiliário, denominado de *coworking* de *dark kitchen*. Nesse modelo de negócio, que está em rápida expansão pelo Brasil, dezenas de cozinhas são concentradas em um mesmo endereço, sem marca ou identificação dos estabelecimentos que se encontram lá instalados.<sup>2</sup>

Em uma edificação situada em locais de fácil acesso e próximos ao perfil da clientela, dezenas de pequenos espaços, com cerca de 20 m<sup>2</sup> cada e cujo aluguel inicial está em torno de R\$ 2 mil, são instaladas as cozinhas industriais.

Diversos investidores estão apostando nesse modelo de negócio que oferece estrutura, serviço de manutenção e parceria com plataformas de entregas por um custo 40% menor do que o de uma operação tradicional própria.<sup>3</sup>

Para os investidores, as vantagens desse modelo de negócio consistem na simplicidade e agilidade da operação e na redução de custos que isso implica. Isso porque, ao contrário do que ocorre com os restaurantes tradicionais, que via de regra prezam por endereços conhecidos e em regiões centrais, com considerável fluxo de pessoas, as cozinhas fantasmas focam apenas na logística do serviço *delivery* ao escolher o local onde vão se estabelecer. Elas podem estar localizadas em áreas de aluguel baixos e espaços menores, circunstâncias que resultam na redução de custos, aumentam a capacidade produtiva e a escalabilidade dos restaurantes, entregando preços mais competitivos ao consumidor.

Ademais, alguns desses verdadeiros condomínios de cozinhas contam com estrutura comum de vestuário, banheiro e área para entregadores, o que permite reduzir ainda mais os custos fixos ao compartilhar o valor do próprio imóvel com dezenas de operações.

<sup>2</sup> BONDUKI, Nabil. Dark kitchens, que vieram para ficar, são boas para as cidades? *Folha de S. Paulo*, 13 fev. 2022. Disponível em: <https://www1.folha.uol.com.br/colunas/nabil-bonduki/2022/02/dark-kitchens-que-vieram-para-ficar-sao-boas-para-as-cidades.shtml> Acesso em: 13 set. 2022

<sup>3</sup> BIANCHI, Juliana. Sem Regulamentação Específica, *Dark Kitchens* devem crescer ainda mais pelo país. *CNN*, São Paulo, 20 abr. 2022. Disponível em: <https://viagemgastronomia.cnnbrasil.com.br/cultura/sem-regulamentacao-especifica-dark-kitchens-devem-crescer-ainda-mais-pelo-pais/> Acesso em: 13 out. 2022.

Ocorre que, em razão do porte industrial de tais estabelecimentos, eles não foram bem recebidos por vizinhos<sup>4</sup>.

Dentre as reclamações dos moradores, localizados em bairros residenciais da cidade de São Paulo, podem ser identificadas: barulho comparado a uma turbina de avião durante 20 horas por dia, gordura impregnada nas roupas no varal, odores vindos das coifas e o aumento do trânsito por conta do fluxo de entregadores.

Diante desse cenário de evidentes conflitos de propriedade surge a problemática do presente trabalho.

### 3 ANÁLISE DO DIREITO DE PROPRIEDADE NO ORDENAMENTO JURÍDICO BRASILEIRO

O conceito jurídico de propriedade pode ser compreendido como um conjunto de direitos que estabelece o que os indivíduos podem ou não fazer com os recursos que possuem.<sup>5</sup> Nessa esteira disciplina o art. 1.228 do Código Civil brasileiro que “o proprietário tem a faculdade de usar, gozar e dispor da coisa, e o direito de reavê-la do poder de quem quer que injustamente a possua ou detenha”.

Acrescentam os §1º e §2º do art. 1.228 do Código Civil que “o direito de propriedade deve ser exercido em consonância com as suas finalidades econômicas e sociais e de modo que sejam preservados, de conformidade com o estabelecido em lei especial, a flora, a fauna, as belezas naturais, o equilíbrio ecológico e o patrimônio histórico e artístico, bem como evitada a poluição do ar e das águas” e que “são defesos os atos que não trazem ao proprietário qualquer comodidade, ou utilidade, e sejam animados pela intenção de prejudicar outrem”.

Isso porque, a poluição sonora, sendo o lançamento de energia em desacordo com os padrões ambientais estabelecidos, enquadra-se no conceito de poluição, podendo afetar a saúde e o bem-estar da população, além de criar condições adversas às suas atividades sociais e econômicas.<sup>6</sup>

Seguindo esta mesma linha, o Código Civil, no capítulo V, ao tratar dos Direitos de Vizinhança, dedicou especial regulamentação ao uso anormal da propriedade, notadamente nos arts. 1.277 a 1.281. Dispõe o art. 1.277 que o proprietário ou possuidor de um prédio tem direito de fazer cessar as interferências prejudiciais à segurança, ao sossego e à saúde dos que o habitam, provocadas pela utilização da propriedade vizinha.

Para a avaliação do uso anormal da propriedade, são considerados critérios como o da anterioridade da posse, a natureza da utilização do prédio e sua localização, as normas que distribuem as edificações em zonas e os limites ordinários de tolerância dos moradores da vizinhança.

No mesmo sentido, a atual Constituição Federal brasileira, no art. 5º, inc. XXIII, dispõe que a propriedade atenderá a sua função social. Também determina, no art. 170, inc. III, que a ordem econômica observará a função social da propriedade, impondo freios à atividade empresarial.

Assim, é possível aferir que o direito de propriedade no regramento jurídico brasileiro não apresenta as características de direito absoluto e ilimitado, mas diz respeito a um direito de finalidade social.<sup>7</sup> Encontra, portanto, limites já devidamente estabelecidos pelo próprio Código Civil, quando disciplina o uso anormal da propriedade, e outras questões, a exemplo das árvores limítrofes, da passagem forçada, das águas, dos limites entre prédios e do direito de tapagem e do direito de construir.

Desse modo, o conteúdo jurídico do direito de propriedade passou a se traduzir no que se denomina de poder-dever, devendo ser submetido ao regramento constitucional que formata a noção contemporânea de propriedade. O

<sup>4</sup> VIEIRA, Bárbara Muniz. **Dark kitchens: como funcionam os galpões com dezenas de cozinhas para delivery**. G1 Globo, São Paulo, 03 jun. 2022. Disponível em: <https://g1.globo.com/sp/sao-paulo/noticia/2022/06/03/dark-kitchens-como-funcionam-os-galpoes-com-dezenas-de-cozinhas-para-delivery.ghtml> Acesso em: 04 ago. 2022.

<sup>5</sup> ULEN, Thomas; COOTER, Robert. **Direito & Economia**. Porto Alegre: Bookman, 5ª Ed., 2010, p. 92.

<sup>6</sup> CAPPELLI, Silvia. Poluição Sonora e Crime do Art. 54 e da Lei 9.605/98. **Revista de Direito Ambiental**. vol. 47/2007. São Paulo: Thomson Reuters Revista dos Tribunais. Jul - Set/2007. p. 202.

<sup>7</sup> GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro - Volume 5**. São Paulo: Editora Saraiva, 2022, p. 238.

referido direito encontra-se, portanto, juridicamente limitado à satisfação das finalidades econômicas e sociais, com vistas a que se preserve também o ambiente como um todo. Por isso, sem deixar de ser privada, a propriedade passa a ser avaliada em conformidade com o interesse público e, mais do que isto, com a sua utilidade econômica.<sup>8</sup>

### 3.1 DIREITO DE PROPRIEDADE E SEUS REGRAMENTOS ESPECÍFICOS

Conforme foi possível verificar no tópico anterior, o direito de propriedade, malgrado seja o mais amplo dos direitos subjetivos concedidos ao homem no campo patrimonial, sofre inúmeras restrições ao seu exercício, impostas não só no interesse coletivo, senão também no interesse individual.

Em âmbito municipal, no que diz respeito à cidade de São Paulo – o maior repositório de *dark kitchens* do Brasil – o direito de propriedade é limitado pelo Plano Diretor Estratégico e pela Lei do Zoneamento nº 16.402/2016, os quais orientam o desenvolvimento e o crescimento da cidade. Além desta normativa, o município de São Paulo foi pioneiro na regulamentação das *dark kitchens* no Brasil, ao promulgar a Lei Municipal de São Paulo n. 17.853/22.

Por sua vez, em âmbito nacional, destacam-se as limitações determinadas pelas relações de vizinhança, dispostas no capítulo V do Código Civil.

#### 3.1.1 Regulamentação do direito de propriedade no município de São Paulo

O Plano Diretor Estratégico paulista direciona as ações dos produtores do espaço urbano para que o desenvolvimento da cidade seja feito de forma planejada e atenda às necessidades coletivas de toda a população, visando garantir uma cidade moderna, equilibrada, inclusiva, ambientalmente responsável, produtiva e, sobretudo, com qualidade de vida.

Dispõe o art. 346, inciso II, alíneas “a” e “b”, que, dentre os objetivos dos Planos Regionais das Subprefeituras está a redução das desigualdades socioterritoriais de cada subprefeitura, o que poderá ser alcançado garantindo-se o equilíbrio entre a mescla de usos residenciais e não residenciais e definindo ações indutoras do desenvolvimento local.

No mesmo sentido, o art. 12, §3º, inciso VIII prevê como objetivo de estruturação metropolitana a integração entre os usos residenciais e não residenciais para vários subsetores da área central do município de São Paulo.

Por sua vez, a lei 16.402/2016 disciplina quais são as diretrizes para o uso e a ocupação do solo no município de São Paulo, de acordo com o Plano Diretor Estratégico. Prevê o inciso IX do art. 2º que haverá a aproximação do emprego e dos serviços urbanos à moradia. Em acréscimo, o próprio art. 4º pontua, dentre as finalidades deste regramento, a limitação quanto à interferência de atividades não residenciais em relação ao uso residencial.

Atualmente, de acordo com tais regramentos, para aprovação de um empreendimento de cozinhas para *delivery*, é preciso adotar, no mínimo, os seguintes procedimentos:

Primeiramente, é necessário solicitar o alvará de construção e edificação da obra, observando-se os parâmetros de parcelamento, uso e ocupação dos lotes constantes da lei de zoneamento.

Após, analisando-se a dimensão do empreendimento, deve-se verificar em qual dos grupos de atividade a cozinha para *delivery* em questão se enquadra<sup>9</sup> - se comércio de abastecimento de âmbito local, com dimensão de até 500 m<sup>2</sup>, ou se comércio de abastecimento de médio porte, com dimensão entre 500 m<sup>2</sup> e 2.000 m<sup>2</sup>. Tendo em vista esse enquadramento, necessário observar as condições de instalações de vagas para veículos, bicicletas, espaço de carga e descarga, dentre outros.

<sup>8</sup> PORTO, Antônio Maristrello; GAROUPA, Nuno. *Curso de Análise Econômica do Direito*. São Paulo: Grupo GEN, 2021, p. 182.

<sup>9</sup> Art. 98, inciso I e II da lei nº 16.402/2016.

Na sequência, devem ser providenciados os equipamentos e instalações do sistema de segurança e solicitado o Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros. Não suficiente, deverá ser solicitada uma licença de funcionamento para a administração de cozinhas e uma licença para cada restaurante se instalar em uma cozinha individual.<sup>10</sup>

No pedido de licença de funcionamento são avaliados os parâmetros de incomodidade e solicitada solução técnica para o atendimento da legislação pertinente e das normas técnicas aplicáveis para fins de controle de ruído, vibração associada, radiação, odores, gases, vapores e material articulado<sup>11</sup>. Por fim, deve-se solicitar licença junto à vigilância sanitária.

Portanto, do ponto de vista da regulação urbana, as cozinhas para *delivery* estão de acordo com o Plano Diretor Estratégico e com o zoneamento, pois tais normas incentivam a mescla de usos nos bairros, buscando aproximar a moradia dos serviços e também dos empregos. Para que tal mistura de usos ocorra de forma harmônica a legislação existente definiu um conjunto de regras que estabelecem limites e controle das incomodidades que podem ser geradas em relação à vizinhança.

### 3.1.2 Regulamentação das *dark kitchens* no município de São Paulo

O município de São Paulo foi pioneiro na criação de uma lei específica para regulamentar as *dark kitchens*. O texto da Lei Municipal de São Paulo n. 17.853/22 decorreu do projeto de lei n. 362/22, proposto e protocolado pelo Executivo Municipal, que foi aprovado pela Câmara Municipal em segunda e definitiva votação e promulgada pelo prefeito Ricardo Nunes.<sup>12</sup> O texto em questão também **alterou a redação do artigo sobre os limites sonoros impostos a eventos e shows de grande porte, previsto na lei que regulamenta o uso e a ocupação do solo no município de São Paulo (lei n. 16.402/16)**, comentada no item precedente.

A regulamentação em questão teve como principal objetivo dirimir problemas relacionados a poluição sonora, grande circulação de motoristas e motocicletas de entregadores na porta dos estabelecimentos, incômodo de fumaça nas cozinhas em atividade, entre outros.

Neste mister, a lei dividiu as operações das *dark kitchens* em dois grupos e estabeleceu as zonas de uso de ocupação permitidas para sua instalação.

Assim, previu que para um galpão de até 500 m<sup>2</sup>, com três a dez cozinhas, tem-se que a atividade é compatível com uma vizinhança residencial, de modo que sua instalação passou a ser permitida em grande parte das zonas de uso da cidade, com exceção de Zonas Corredores, zonas localizadas na Macrozona de Proteção e Recuperação Ambiental e zonas de preservação.

Para galpões de áreas maiores que 500 m<sup>2</sup>, e com mais de dez cozinhas, a atividade passou a ser considerada geradora de impactos urbanísticos e ambientais, hipótese em que sua instalação ficou restrita às Zonas Predominantemente Industriais e à Zona de Desenvolvimento Econômico.

A Lei estabeleceu, ainda, o prazo de até 90 dias após sua entrada em vigor para a adequação das *dark kitchens* **já existentes. Dentre as principais medidas estabelecidas, cabe destacar a necessidade de ajuste da área mínima de cada cozinha ao limite determinado em lei; de cumprir a distância mínima entre uma *dark kitchen* existente ou licenciada e outra; de apresentar à Secretaria Municipal do Verde e do Meio Ambiente memorial de caracterização do empreendimento; de instalar, em local visível, os dados e as licenças referentes a cada operação em funcionamento; e de adequar os níveis de ruídos gerados pelo estabelecimento aos limites da legislação vigente.**

<sup>10</sup> MONTANDON, Daniel Todtmann. As Dark Kitchens devem ter Regulamentação Própria? NÃO. *Folha de S. Paulo*. São Paulo, 20 mai. 2022. Disponível em: <https://www1.folha.uol.com.br/opiniaio/2022/05/as-dark-kitchens-devem-ter-regulamentacao-propria-nao.shtml> Acesso em: 15 set. 2022.

<sup>11</sup> MONTANDON, Daniel Todtmann. As Dark Kitchens devem ter Regulamentação Própria? NÃO. *Folha de S. Paulo*. São Paulo, 20 mai. 2022. Disponível em: <https://www1.folha.uol.com.br/opiniaio/2022/05/as-dark-kitchens-devem-ter-regulamentacao-propria-nao.shtml> Acesso em: 15 set. 2022.

<sup>12</sup> Lei Municipal de São Paulo n. 17.853/2022. Disponível em: <<http://legislacao.prefeitura.sp.gov.br/leis/lei-17853-de-29-de-novembro-de-2022>>. Acesso em: 24 mar. 2023.

A lei, pioneira na regulamentação da temática, teve como objetivo garantir maior segurança tanto aos que desenvolvem a atividade relacionada às *dark kitchens*, como também aos vizinhos, na medida em que se definem as regras de instalação e funcionamento, no intuito de minimizar as externalidades no desenvolvimento da atividade e buscar harmonizar a convivência com a vizinhança já estabelecida.

### 3.1.3 Regulamentação do direito de propriedade no Código Civil brasileiro

A regulação do direito de vizinhança pelo Código Civil destina-se a evitar conflitos de interesses entre proprietários de prédios contíguos e surge da mera proximidade entre as edificações. Tem sempre em mira a necessidade de conciliar o exercício do direito de propriedade com as relações de vizinhança, uma vez que sempre é possível o advento de conflitos entre os confinantes.

Prevê o *caput* do art. 1.277 do Código Civil brasileiro que o proprietário ou o possuidor de um prédio tem o direito de fazer cessar as interferências prejudiciais à segurança, ao sossego e à saúde dos que o habitam, provocadas pela utilização de propriedade vizinha. O parágrafo único deste artigo proíbe as interferências considerando-se a natureza da utilização, a localização do prédio, atendidas as normas que distribuem as edificações em zonas, e os limites ordinários de tolerância dos moradores da vizinhança.

Para Orlando Gomes, o conceito de uso nocivo da propriedade determina-se relativamente, mas não se condiciona à intenção do ato praticado pelo proprietário. O propósito de prejudicar, ou incomodar, pode não existir e haver mau uso da propriedade.<sup>13</sup>

Consideram-se abusivos os atos que, embora o causador do incômodo se mantenha nos limites de sua propriedade, mesmo assim vem a prejudicar o vizinho, muitas vezes sob a forma de barulho excessivo. Também são considerados abusivos não só os atos praticados com o propósito deliberado de prejudicar o vizinho, senão também aqueles em que o titular exerce o seu direito de modo irregular, em desacordo com a sua finalidade social.<sup>14</sup>

Por sua vez, são considerados lesivos os atos que causam danos ao vizinho, embora o agente não esteja fazendo uso anormal de sua propriedade e a atividade tenha sido até autorizada por alvará expedido pelo Poder Público.<sup>15</sup>

Os atos lesivos e abusivos estão compreendidos na previsão feita pelo art. 1.277 do Código Civil brasileiro, pois neles há o uso anormal da propriedade. Tal dispositivo confere ao proprietário e ao possuidor a faculdade de fazer cessar as interferências lesivas ou abusivas provocadas pela utilização da propriedade vizinha, fazendo prevalecer a sua segurança, sossego e saúde.

Com o intuito de aferir, na prática, a normalidade ou a anormalidade da utilização de um imóvel, Carlos Roberto Gonçalves indica os seguintes parâmetros: I) verificar a extensão do dano ou do incômodo causado; II) examinar a zona onde ocorre o conflito, bem como os usos e costumes locais; e III) considerar a anterioridade da posse.

O primeiro critério consiste em analisar se, nas circunstâncias, o dano está no limite ou ultrapassa o que seria tolerável.<sup>16</sup> Isso porque o que a lei confere ao vizinho é o poder de impedir que os outros o incomodem excessivamente, com ruídos intoleráveis, que perturbem o sossego natural do lar, do escritório, da escola, do hospital, na medida da quietude esperada para cada um destes ambientes.<sup>17</sup>

<sup>13</sup> GOMES, Orlando. **Direitos reais**. São Paulo: GEN Editora, 2012, p. 224.

<sup>14</sup> GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro - Volume 5**. São Paulo: Editora Saraiva, 2022, p. 350.

<sup>15</sup> GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro - Volume 5**. São Paulo: Editora Saraiva, 2022, p. 350.

<sup>16</sup> “Nem todo o incômodo é reprimível, só o é o anormal, o intolerável, pois o que não excede a medida da normalidade entra na categoria dos encargos primários da vizinhança” (RT, 354/404). “Não se pode considerar mau uso o funcionamento de bomba de gasolina com posto de lavagem de automóveis durante a noite, ainda que produza algum ruído com a carga e descarga do elevador” (STJ, AgRg no Agl 1.769-RJ, 4ª T., rel. Min. Barros Monteiro). “Não pode uma igreja, sob o fundamento de liberdade religiosa, adotar uso nocivo da propriedade, mediante produção de poluição sonora, porque extrapola limite legal. Entretanto, tem a igreja o direito de utilizar música no interior do templo, desde que os sons não atinjam o exterior, causando danos ao sossego dos vizinhos” (TAMG, Agl 279.713-3-Contagem, 2ª Câmara, rel. Juiz Caetano Levi Lopes, j. 16-5-2000).

<sup>17</sup> MEIRELLES, Hely Lopes. **Direito de construir**. São Paulo: Editora Malheiros, 2005, p. 21.

O segundo critério, por sua vez, prescreve que é necessário diferenciar os padrões da normalidade do uso da propriedade a depender do local em que o conflito ocorre, tal como em um bairro residencial e em um industrial ou em uma cidade tranquila do interior e em uma capital.

Por fim, admite o terceiro critério que, a princípio, quem primeiramente se instala em determinado local acaba, de certo modo, estabelecendo a sua destinação. Embora tal regra não seja absoluta, ela basicamente pontua que não teria razão para reclamar quem construiu nas proximidades de estabelecimentos com elevados ruídos ou com alguma periculosidade associada.

Em acréscimo, com o intuito de elencar algumas das soluções propostas pela doutrina e pela jurisprudência para a composição dos conflitos de vizinhança, Carlos Roberto Gonçalves pontua o seguinte:<sup>18</sup>. A princípio, se o incômodo é normal e tolerável não deverá ser reprimido; vez que só serão atendidas reclamações relativas a danos considerados insuportáveis ao homem normal. Por outro lado, se o dano for intolerável, deve o juiz, primeiramente, determinar que seja reduzido a proporções normais ou, não sendo possível reduzir o incômodo em níveis suportáveis, determinar então a cessação da atividade, nos termos do que admite o art. 1.279 do Código Civil<sup>19</sup>.

O julgado abaixo permite reconhecer a aplicação prática do conceito acima referido, pois caracterizado um ato abusivo decorrente da atividade empresarial de uma *dark kitchen* que provocava alto fluxo de motoboys em seu estabelecimento e não destinava corretamente o lixo.

O Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, no Recurso de Apelação n. 064992-49.2020.8.26.0002<sup>20</sup>, manteve o julgamento de procedência de uma ação de despejo por descumprimento contratual e ato ilícito em locação comercial, ajuizada por um locador em face de uma *dark kitchen* locatária.

Na ocasião, foi observado que a atividade empresarial desenvolvida pela requerida, consistente em serviço de *delivery* de alimentos, não observou as “normas de boa vizinhança”, diante da alta movimentação desordenada de motoboys em seu estabelecimento e do acúmulo de lixo.

Mencionou-se que a empresa requerida, que não orientou de forma efetiva seus prestadores de serviço de entrega a não estacionarem seus veículos em estabelecimento alheio, bem como permanecerem dentro da área de garagem alheia para aguardarem a retirada das mercadorias, estaria prejudicando a atividade comercial dos demais vizinhos.

Dessa forma restou confirmado o inadimplemento contratual da parte demandada, pela falta de respeito às normas de vizinhança e uso indevido do imóvel, autorizando, pois, a rescisão do contrato. Ou seja, no caso em análise não foi possível reduzir o incômodo a níveis suportáveis, pelo que foi determinada então a cessação da atividade exercida pelo locatário.

Por fim, necessário mencionar a ressalva feita pelo art. 1.278 do Código Civil, o qual prevê que o direito atribuído ao prejudicado, de fazer cessar as interferências nocivas especificadas no art. 1.277 não prevalece quando “forem justificadas por interesse público, caso em que o proprietário ou o possuidor, causador delas, pagará ao vizinho indenização cabal”.

#### 4 TEORIA ECONÔMICA DO DIREITO DE PROPRIEDADE

A teoria econômica do direito de propriedade, por sua vez, busca prever os efeitos das normas relacionadas ao direito de propriedade, especialmente do ponto de vista da eficiência e, quando possível, da distribuição.

<sup>18</sup> GONÇALVES, Carlos Roberto. Direito Civil Brasileiro - Volume 5. São Paulo: Editora Saraiva, 2022, p. 354.

<sup>19</sup> Ainda que por decisão judicial devam ser toleradas as interferências, poderá o vizinho exigir a sua redução, ou eliminação, quando estas se tornarem possíveis.

<sup>20</sup> TJSP. Apelação Cível 1064992-49.2020.8.26.0002; Relator: Marcelo L Theodósio; Órgão Julgador: 28ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional II - Santo Amaro - 15ª Vara Cível; Data do Julgamento: 20/07/2022; Data de Registro: 20/07/2022.

A teoria econômica propõe e reivindica a criação de um sistema de direitos de propriedade que seja claro, capaz de impulsionar as trocas voluntárias e assegurar que os referidos direitos sejam atribuídos àqueles que os valorizam mais, ou seja, àqueles que mais os desejam.<sup>21</sup>

Yoram Barzel distingue dois significados da expressão “direitos de propriedade”. Ela pode designar a habilidade de usufruir da propriedade, circunstância que corresponde a sua função econômica, e pode indicar aquilo que o estado atribui a um indivíduo, o que é entendido como sua função jurídica. Os direitos econômicos de propriedade constituem o seu fim almejado pelos indivíduos, enquanto os direitos legais de propriedade são o meio jurídico para que se alcance este fim. Os direitos legais desempenham a função de suporte muito proeminente, na medida em que são mais fáceis de serem analisados do que os direitos econômicos de propriedade.<sup>22</sup>

Ou seja, enquanto a possibilidade de desfrutar dos direitos de propriedade corresponde a sua função econômica, a atribuição estatal de tais direitos diz respeito a sua função jurídica. Dessa forma, a função jurídica dos direitos de propriedade amplifica a função econômica. Usualmente tais trocas estão sujeitas ao cumprimento de cláusulas estabelecidas não apenas pelos contratantes, mas também pelo ordenamento jurídico. Todavia, se algumas vezes o direito contribui para a sua eficiência, há situações em que a interferência jurídica acaba por reduzi-la, sendo preferível não alterar as cláusulas estipuladas pela livre iniciativa dos próprios negociantes.<sup>23</sup>

Necessário, portanto, compatibilizar direito e economia.

Quando os indivíduos realizam uma negociação eles chegam a um acordo em relação às condições de interação e cooperação. Tais condições podem ser uma imposição exterior, como aquelas estabelecidas pelo direito. No entanto, nem sempre as condições legalmente impostas são as mais eficientes, especialmente quando comparadas com as que decorrem de acordos espontaneamente celebrados pelos indivíduos.

Para alcançar uma alocação eficiente de recursos em negociações sobre a propriedade, segundo Ronald Coase, necessário partir das seguintes premissas básicas: definição clara sobre o direito de propriedade e ausência de custos de transação entre os agentes.<sup>24</sup>

Com base nessa ideia, Cooter e Ulen formularam uma regra que estabelece a relação entre a necessidade da existência dos direitos de propriedade e o êxito da barganha. Em primeiro lugar, os autores afirmam que o direito é desnecessário e indesejável para a descoberta de uma solução eficiente, quando a barganha é bem sucedida. Em segundo lugar, o direito é necessário e desejável, quando a barganha falha. Essa formulação surge como ponto de partida para o estudo do teorema de Coase.<sup>25</sup>

Tal teorema prevê que, em diversos casos de responsabilização, o dano não é causado apenas por uma parte, mas uma delas deverá arcar com o prejuízo. O dano, na verdade, teria origem em uma relação bilateral, ou seja, seria uma decorrência da escolha de duas partes, ainda que uma delas possa ter um papel mais ativo. Tendo isso em vista, Coase propõe que a externalidade não deveria ser internalizada, necessariamente, por quem a causou, mas pela parte que a absorver por um menor custo.

Esboçado o conflito ele deverá ser analisado por duas perspectivas: uma jurídica e outra econômica.

Do ponto de vista econômico, para fins de eficiência, o que se impõe ao caso concreto corresponderá àquilo que promova a alocação eficiente do direito de propriedade. É possível que aquele que sofreu o dano esteja na melhor posição para arcar com ele. Do ponto de vista social, considerando que tentamos maximizar a riqueza total, não interessa quem gera e quem sofre o dano, mas quem consegue absorvê-lo a um custo mais baixo, permitindo que o resultado seja o maior bem-estar social possível.<sup>26</sup>

<sup>21</sup> PORTO, Antônio Maristrello; GAROUPA, Nuno. *Curso de Análise Econômica do Direito*. São Paulo: Grupo GEN, 2021, p. 182.

<sup>22</sup> BARZEL, Yoram. *Economic analysis of property rights*. New York: Cambridge University Press, Second Edition, 1997, p. 3.

<sup>23</sup> ULEN, Thomas; COOTER, Robert. *Direito & Economia*. Porto Alegre: Bookman, 5ª Ed., 2010, p. 99.

<sup>24</sup> COASE, Ronald H. *The problem of social cost*. *The Journal of Law and Economics*, v. 3, 1960.

<sup>25</sup> PORTO, Antônio Maristrello; GAROUPA, Nuno. *Curso de Análise Econômica do Direito*. São Paulo: Grupo GEN, 2021, p. 183.

<sup>26</sup> GONÇALVES, Carlos Roberto. *Direito Civil Brasileiro - Volume 5*. São Paulo: Editora Saraiva, 2022, p. 187.

De acordo com Coase, haverá êxito em uma negociação quando os custos de transação forem iguais a zero. Quando tais custos são suficientemente baixos, os recursos serão usados eficientemente, não importando a distribuição inicial dos direitos de propriedade. Ou seja, quando os custos de transação são baixos as partes em disputa estão na melhor posição para resolver eficientemente a questão, sem interferência do direito e do estado.

Por outro lado, há uma implicação importante do teorema de Coase quando há custos de transação elevados. Nesse caso, o uso eficiente dependerá da alocação inicial dos direitos de propriedade, ou seja, tais direitos devem ser alocados àquele que mais os valoriza. Assim, quando os custos de transação são elevados, a intervenção do sistema legal é recomendada para a alocação eficiente do direito de propriedade.

Todavia, é importante ponderar que as partes envolvidas em uma demanda sobre direitos de propriedade estão na melhor posição para avaliar o bem em disputa. Assim, é preferível a negociação entre elas, pois assegurará que os direitos fiquem nas mãos da parte que os valoriza mais.<sup>27</sup>

## 5 CONCLUSÃO

O presente artigo pôde demonstrar que, em uma primeira análise, sob o ponto de vista da regulação urbana do município de São Paulo, as *dark kitchens* estariam de acordo com o plano diretor estratégico e com o zoneamento, pois tais normas incentivam a mescla de usos nos bairros, a fim de aproximar a moradia dos serviços e também dos empregos.

Essa mistura de usos ocorrerá de forma harmônica desde que seja observado um conjunto de regras definidas pela legislação existente e que estabelecem limites e controle das incomodidades que podem ser geradas em relação à vizinhança.

No entanto, caso persista à vizinhança o incômodo provocado por poluição sonora excessiva, por mau cheiro ou ainda em razão do intenso tráfego provocado pelo acúmulo de motocicletas que retiram pedidos nas cozinhas comerciais, será necessário buscar outra solução ao conflito.

Por um critério material de justiça, respaldado no Código Civil, o responsável pelo ato ilícito deveria, na ausência de excludentes para sua responsabilização, indenizar a parte que suportou os prejuízos, interrompendo as interferências indevidas, cessando a atividade econômica exercida no local.

No entanto, em relação ao aspecto econômico, essa solução não é necessariamente a mais indicada, vez que implicaria na redução de empregos e na arrecadação de impostos, prejudicando, inclusive, os consumidores que deixariam de ter acesso a um serviço de *delivery* mais veloz com um preço reduzido.

Conforme observado por Coase, as soluções às externalidades não precisam de um aparato público, norteadas exclusivamente pelo estado. Isso porque a atuação pública pode implicar em mais custos, pois a ação de um terceiro agente na resolução de problemas traduz-se em despesas para a aplicação das leis e tributos, além de processos longos e muitas vezes complexos. Assim, deve-se analisar a possibilidade de negociação entre as partes.

A fim de assegurar a manutenção ininterrupta, durante 24 horas por dia, da atividade das *dark kitchens*, os empreendedores do ramo de bares e restaurantes poderiam colocar fim às externalidades negativas da seguinte forma:

No que diz respeito à poluição sonora, esta poderia ser solucionada com a instalação de isolamento acústico apropriado para *dark kitchens*, consistente no uso de paredes duplas, janelas com vidros duplos ou a combinação de materiais de diferentes densidades. Dessa forma, o isolamento impediria a passagem de som entre as edificações.

Caso não fosse possível providenciar a adequação acústica, então seria o caso de reduzir a atividade das *dark kitchens* fora do horário comercial, entre 22h e 9h.

<sup>27</sup> GONÇALVES, Carlos Roberto. *Direito Civil Brasileiro - Volume 5*. São Paulo: Editora Saraiva, 2022, p. 190.

Por sua vez, no tocante aos odores de gordura, os empreendedores poderiam investir na utilização de purificadores de ar, tais como aqueles desenvolvidos com ionização eletrostática, cuja tecnologia é especialmente compatível com o odor proveniente de fogões, frigideiras, fritadeiras, chapas quentes e churrasqueiras.

Por fim, para solucionar o intenso tráfego de motocicletas na região, os empreendedores poderiam providenciar um espaço de espera em que os veículos pudessem permanecer estacionados enquanto aguardassem a finalização do pedido que seria levado para entrega. Caso não seja possível adaptar uma área destinada a esse fim dentro do próprio coworking de *dark kitchens* seria necessário adaptar um espaço próximo para atender tal finalidade.

Dessa forma, pelo enfoque de Coase, o melhor resultado seria que as partes envolvidas na situação negociassem, sem nenhum tipo de intervenção. No entanto, ainda que diante das mudanças as partes não consigam alcançar uma composição entre si, haverá necessidade de intervenção estatal.

A intervenção estatal, no intuito de corrigir as falhas de mercado, poderia ocorrer da seguinte maneira:

Nos moldes do que foi exposto nesta pesquisa, caso se constate que o incômodo é normal e tolerável não deverá ser reprimido; vez que só serão atendidas reclamações relativas a danos considerados insuportáveis ao homem normal. Por outro lado, se o dano for intolerável, deve o juiz, primeiramente, determinar que seja reduzido a proporções normais ou, não sendo possível reduzir o incômodo a níveis suportáveis, determinar então a cessação da atividade, ou seja, a determinação de cessação da atividade deverá ser a última alternativa para solucionar tal conflito.

Por sua vez, em âmbito legislativo, ainda que tenha sido possível verificar que as cozinhas para *delivery* estão de acordo com o plano diretor estratégico e com o zoneamento, a simples definição de parâmetros específicos e claros para níveis de ruído, sistemas de exaustão, horários e delimitação de áreas de estacionamento e convivência já solucionaria grande parte dos problemas enfrentados entre as *dark kitchens* e a vizinhança, eliminando a subjetividade da discussão havida entre as partes, além de conferir a transparência necessária para os investimentos neste novo tipo de estabelecimento.

156 É precisamente a possibilidade de regulamentação complementar *a posteriori* que permite um ambiente regulatório mais livre e fértil, ao garantir que os segmentos afetados serão ouvidos e, se necessário, protegidos. Caso contrário, corremos o risco de uma legislação restritiva de partida, que engessa o ambiente de negócios e pode vir a equiparar, erroneamente, *dark kitchens* às indústrias, o que as inviabilizaria e seria um equívoco tão grande quanto tratá-las como restaurantes comuns.

## REFERÊNCIAS

BARZEL, Yoram. **Economic analysis of property rights**. New York: Cambridge University Press, Second Edition, 1997.

BIANCHI, Juliana. Sem Regulamentação Específica, *Dark Kitchens* devem crescer ainda mais pelo país. CNN, São Paulo, 20 abr. 2022. Disponível em: <https://viagemgastronomia.cnnbrasil.com.br/cultura/sem-regulamentacao-especifica-dark-kitchens-devem-crescer-ainda-mais-pelo-pais/> Acesso em: 13 out. 2022.

BONDUKI, Nabil. Dark kitchens, que vieram para ficar, são boas para as cidades? **Folha de S. Paulo**, 13 fev. 2022. Disponível em: <https://www1.folha.uol.com.br/colunas/nabil-bonduki/2022/02/dark-kitchens-que-vieram-para-ficar-sao-boas-para-as-cidades.shtml> Acesso em: 13 set. 2022

BRAUN, Daniela. Aplicativos de `Delivery` reagem ao recuo da demanda. **ABRASEL**, Belo Horizonte, 20 jul. 2022. Disponível em: <https://abrase.com.br/noticias/noticias/aplicativos-de-delivery-reagem-a-recuo-da-demanda/> Acesso em: 25 ago. 2022.

CAPPELLI, Silvia. Poluição Sonora e Crime do Art. 54 e da Lei 9.605/98. **Revista de Direito Ambiental**, v. 47, p. 197-212, 2007.

- CHIODI, Hermano. Para fugirem das taxas das plataformas restaurantes criam aplicativos próprios. **ABRASEL**, Belo Horizonte, 18 abr. 2022. Disponível em: <https://abrase.com.br/noticias/noticias/para-fugirem-das-taxas-das-plataformas-restaurantes-criam-aplicativos-proprios/> Acesso em: 29 ago. 2022.
- GOMES, Orlando. **Direitos reais**. São Paulo: GEN, 2012.
- GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro**. Volume 5. São Paulo: Saraiva, 2022.
- MEIRELLES, Hely Lopes. **Direito de construir**. São Paulo: Malheiros, 2005.
- MELO, Marco Aurélio de. **Código Civil comentado: doutrina e jurisprudência**. 2. ed. Rio de Janeiro, Forense, 2020.
- MONTANDON, Daniel Todtmann. As *Dark Kitchens* devem ter Regulamentação Própria? NÃO. **Folha de S. Paulo**. São Paulo, 20 mai. 2022. Disponível em: <https://www1.folha.uol.com.br/opiniaio/2022/05/as-dark-kitchens-devem-ter-regulamentacao-propria-nao.shtml> Acesso em: 15 set. 2022.
- PORTO, Antônio José Maristrello. **Análise Econômica do Direito (AED)**. Rio de Janeiro: FGV, 2013.
- PORTO, Antônio Maristrello; GAROUPA, Nuno. **Curso de Análise Econômica do Direito**. São Paulo: Grupo GEN, 2021.
- POSNER, Richard Allen. **Economic Analysis of Law**. Boston: Little, Brown & Company, 1972.
- RIBEIRO, Marcia Carla; JAKOBI, Kharin. **A Análise Econômica do Direito e a Regulação do Mercado de Capitais**. São Paulo: Atlas S.A, 2014.
- RIBEIRO, Marcia Carla; KLEIN, Vinicius (coord). **O que é análise econômica do direito: uma introdução**. Belo Horizonte: Fórum, 2011.
- RODRIGUES, Silvio. **Direito civil**. 27. ed. São Paulo: Saraiva, 2002. v. 5.
- ROSTHEY, Gabriel. As *Dark Kitchens* devem ter Regulamentação Própria? SIM. **Folha de S. Paulo**. São Paulo, 20 mai. 2022. Disponível em: <https://www1.folha.uol.com.br/opiniaio/2022/05/as-dark-kitchens-devem-ter-regulamentacao-propria-sim.shtml> Acesso em: 15 set. 2022.
- SÃO PAULO. Lei Municipal de São Paulo n. 17.853/2022. Disponível em: <http://legislacao.prefeitura.sp.gov.br/leis/lei-17853-de-29-de-novembro-de-2022>. Acesso em: 24 mar. 2023.
- SOARES, Danielle de Almeida Mota; SILVA, Guilherme da; TORREZAN, Raphael Guilherme Araujo. Aplicação Ambiental do Teorema de Coase: o caso do Mercado de Créditos de Carbono. **Revista Iniciativa Econômica**. v.2, n. 2, 2015. Disponível em: <https://periodicos.fclar.unesp.br/iniciativa/article/view/8691/5970> Acesso em: 09 set. 2022.
- TARTUCE, Flávio. **Direito civil: direito das coisas**. 13. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2021.
- ULEN, Thomas; COOTER, Robert. **Direito & Economia**. 5. ed. Porto Alegre: Bookman, 2010.
- VIEIRA, Bárbara Muniz. *Dark kitchens*: como funcionam os galpões com dezenas de cozinhas para delivery. **G1 Globo**, São Paulo, 03 jun. 2022. Disponível em: <https://g1.globo.com/sp/sao-paulo/noticia/2022/06/03/dark-kitchens-como-funcionam-os-galpoes-com-dezenas-de-cozinhas-para-delivery.ghtml> Acesso em: 04 ago. 2022.