

***COLIVING,
COHOUSING,
COWORKING,
ULIVING ETC E A
FORMATAÇÃO
JURÍDICA PARA
COMPARTILHAMENTO
DE ESPAÇOS***

Com cidades cada vez mais caras, uma alternativa é morar com estranhos

O chamado coliving é como um coworking, só que para morar. Há quem diga que não passa de uma república "gourmetizada", mas pode ser um novo modelo de moradia urbana

coworking
BRASIL

Coworkings segmentados: essa tendência vale mesmo a pena?



Jornalista Responsável: Catarina Anderãos - MTb - 29.043 | Ano 11 | Nº 111 | setembro de 2018

Cohousing, tendência no mercado imobiliário

cohousing, modelo de moradia em que um grupo de pessoas tem a intenção de planejar uma vida conjunta, vem atraindo milhares de brasileiros que buscam viver com qualidade de vida, autonomia e conexões sociais. Para concreti-



Home > Informe-se > Colunistas > Jaques Bushatsky > Coliving: você sabe o que é?
Jaques Bushatsky

Coliving: você sabe o que é?

Nova onda do mercado imobiliário pede cuidados na aquisição

FOLHA DE S. PAULO

★ ★ ★ UM JORNAL A SERVIÇO DO BRASIL

QUARTA-FEIRA, 24 DE OUTUBRO DE 2018 18:28

ilustrada

Em 'coworking' criativo, artistas ocupam antigos hospitais e galpões



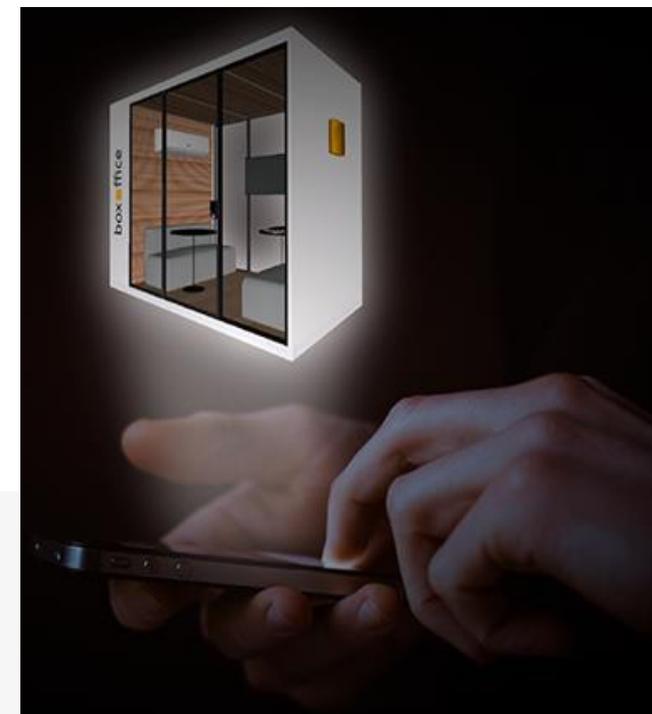
Coworking?



Cantinho?



Box office?



 ESTADÃO

Economia & Negócios

xp









Magazine Luiza terá lojas dentro de hipermercados do Carrefour

O projeto piloto começa na segunda quinzena de junho nos hipermercados do Carrefour do bairro do Limão e do Shopping Anália Franco

 **SECOVI SP**
O SINDICATO DA HABITAÇÃO
Desde 1946

Movimento do mercado – Coworking

No Brasil, contam-se mais de 1.100 espaços conhecidos, de 50 a 5.000 metros quadrados.

88 mil estações de trabalho

7 mil empregos diretos

57% dos planos são mensais

10% planos por hora

5% planos diários

<https://coworkingbrasil.org/censo/2018/>

?

- A terminologia;
- A natureza de cada modalidade;
- As consequências legais;
- A validade dos contratos.

Cohousing

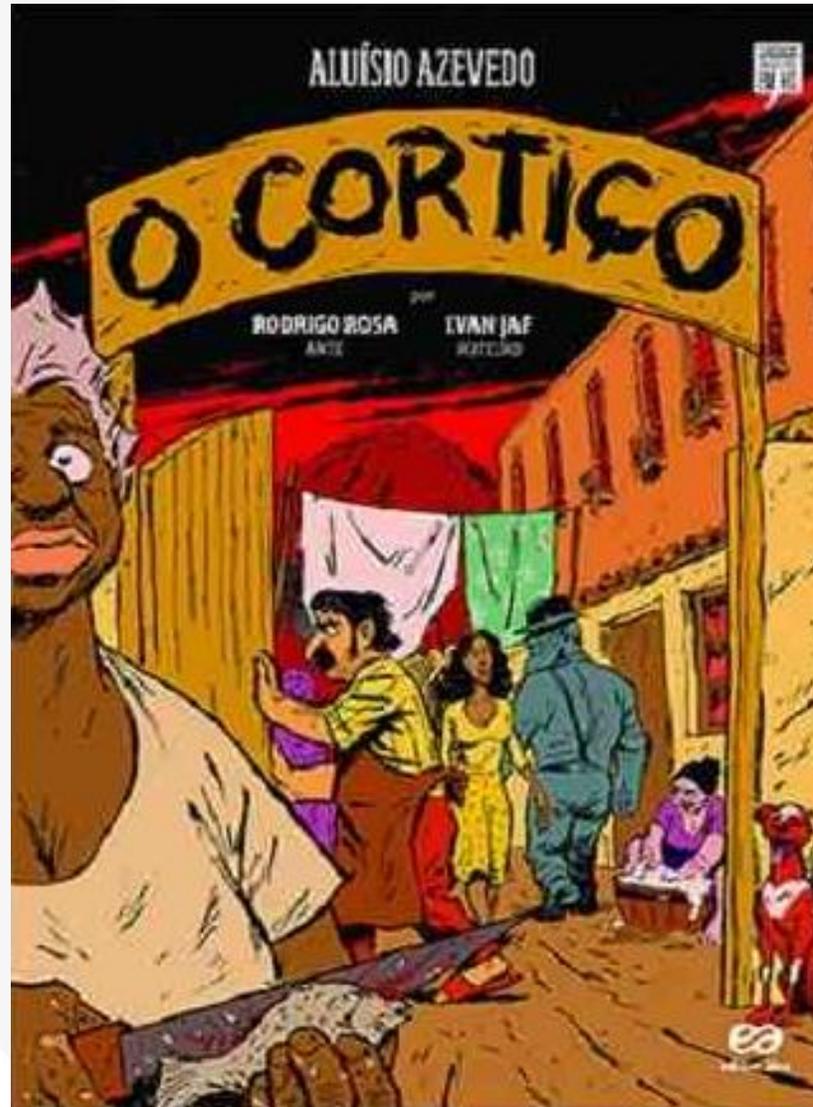
- “O Cohousing, modelo de moradia em que um grupo de pessoas tem a intenção de planejar uma vida em conjunto, vem atraindo os olhares de brasileiros que buscam viver com qualidade de vida, autonomia e conexões sociais. Para concretizar este projeto abrangente e complexo, é necessária o envolvimento de uma equipe multidisciplinar preparada para conduzir o processo com o grupo e a concepção do empreendimento”.

(O Estado de São Paulo, Cohousing, tendência no mercado imobiliário. Coluna Universidade Secovi-SP, pág. B8, 20/09/2018)

- “O Brasil está buscando novos formatos para se viver o envelhecimento com dignidade e qualidade de vida. [...] “Os impactos da qualidade das conexões humanas para a saúde e o bem estar são comprovados. Pesquisa da Cohousing US, a associação de cohousings dos EUA, mostra que as pessoas que moram em cohousings vivem em média sete anos a mais”, justifica Edgar Werblowsky”.

(Disponível em: <http://www.universidadeseкови.com.br/noticias/conheca-o-conceito-cohousing-uma-nova-forma-de-morar-e-viver/12901/> e <http://www.universidadeseкови.com.br/noticias/cohousing-solucao-para-uma-nova-sociedade/12906/>)

Cohousing?



7

Coliving

*“Se o modo de viver é novo, será que as regras estabelecidas também o são? As convenções devem prever também o estilo de vida do público que busca este tipo de empreendimento. Aquelas velhas convenções – preocupadas, por exemplo, com o silêncio a partir das 20 horas – já não servem: nesse horário esse novo público nem chegou ao trabalho! **São necessárias previsões que sirvam aos novos moradores, que orientem o uso compartilhado de instalações e equipamentos que muitos jamais tiveram e acabaram de conquistar.**”*

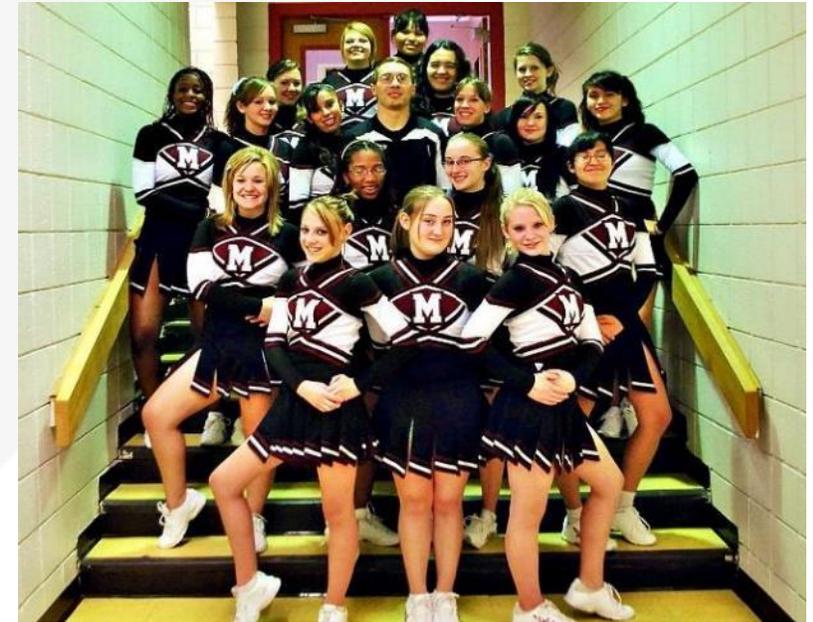
Senior Housing

- Serviços médicos, psicológicos e hospitalares;
- Assistência religiosa;
- Apartamentos mobiliados com toda a estrutura para idosos;
- Permanência diária ou por períodos mensais.



Uliving

“Criaram uma empresa para oferecer serviços que supram as necessidades diárias de estudantes com relação à moradia, ou seja, apartamentos mobiliados com tudo incluso (água, luz, gás, internet e limpeza)[...] Através da criação e gestão de espaços que promovam a troca de experiências e o crescimento pessoal dos estudantes.”



Então, o que significa?

Coworking – Locação ou prestação de serviços?

Se for locação, por exemplo:

- *Enfrentará o limite do valor para a sublocação (art. 21 da Lei 8.245/91):*

Art. 21. O aluguel da sublocação não poderá exceder o da locação; nas habitações coletivas multifamiliares, a soma dos aluguéis não poderá ser superior ao dobro do valor da locação.

- *Parágrafo único. O descumprimento deste artigo autoriza o sublocatário a reduzir o aluguel até os limites nele estabelecidos.*
- *Locador jamais poderá retomar antes do termo contratual, exceto em casos de infrações (art.4º)*
- *Desocupação forçada só por despejo (art. 5º)*

- ***Se for prestação de serviços, por exemplo:***
- *Incidirá o Código de Defesa do Consumidor (art. 14, da Lei 8.078/90):*

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

- *Incidirá o ISS (Lei Complementar 116/2003, Lei Municipal 16.898/2018).*

***Coworking* – Locação ou prestação de serviços?**

Lei Complementar 116/2003 (ISS): lista, item 3.03 – Exploração de salões de festas, centro de convenções, escritórios virtuais, stands, quadras esportivas, estádios, ginásios, auditórios, casas de espetáculos, parques de diversões, canchas e congêneres, para realização de eventos ou negócios de qualquer natureza)

Lei Municipal nº 16.757, de 14/11/2017, promoveu diversas alterações na legislação tributária paulistana, com destaque à inclusão do inciso IV no art. 13 da Lei Municipal nº 13.701/2003, responsáveis solidários quanto ao pagamento do ISS.

Lei Municipal nº 16.898, de 23/05/2018, que afastou a responsabilidade solidária dos escritórios virtuais, quanto ao ISS.

PL nº 8.300, de 2017, do Deputado Marco Tebaldi (de Santa Catarina) cujo artigo 8º era claro ao dispor que COWORKING não é sublocação. (Arquivado em 31/01/2019).

Disponível em: <http://www.camara.gov.br/proposicoesWeb/fichadetramitacao?idProposicao=2147960>

Coworking – Locação ou prestação de serviços?

Lei das Locações: contempla Residencial, Não residencial, Temporada, *Shopping Center*, *Built to suit*, e o art. 1º exclui, expressamente:

a) as locações:

1. de imóveis de propriedade da União, dos Estados e dos Municípios, de suas autarquias e fundações públicas;
2. de vagas autônomas de garagem ou de espaços para estacionamento de veículos;
3. de espaços destinados à publicidade;
4. em *apart*-hotéis, hotéis - residência ou equiparados, assim considerados aqueles que prestam serviços regulares a seus usuários e como tais sejam autorizados a funcionar;

b) o arrendamento mercantil, em qualquer de suas modalidades.

O “princípio da preponderância”

“*Coworking* refere-se à prática de trabalhar lado a lado com outra pessoa, em um espaço flexível e compartilhado, onde mesas podem ser alugadas diariamente, semanalmente ou mensalmente.” (MERKEL, 2015)

“Espaços de *coworking* referem-se à construção de comunidade e sustentabilidade. Participantes concordam com os valores definidos pelos fundadores do movimento, assim como interagem e dividem com os outros.” (WIKI COWORKING)

Por fim, resta citar que uma das ressignificações dos espaços de *coworking* é seu estabelecimento como polo (hub) de diferentes organizações (SPINUZZI, 2012), dada sua capacidade de gerar relações. (...)

Dessa maneira, as interações dos *coworkings* podem extrapolar os seus espaços físicos e a intermediação incentivada pelos seus anfitriões pode conectar seus membros com outros atores. (...) este espaço assume um papel de fomentador do ambiente empreendedor brasileiro, visto que possibilita interação dos seus membros com agentes externos. Este exemplo ilustra o impacto que o desenvolvimento de interações por anfitriões do espaço podem gerar para empreendedores e suas redes de contatos.

O “princípio da preponderância”

Japoneses alugam carros para tirar cochilo

Japoneses estão usando veículos compartilhados para tudo, menos rodar

• Os carros compartilhados estão sendo usados pelos japoneses para atividades bastante inusitadas. Empresas do setor no país perceberam que modelos que eram alugados retornavam sem diferença relevante no hodômetro e decidiram investigar a razão do fenômeno.

Foram encomendadas entrevistas com consumidores. A conclusão é no mínimo curiosa: os japoneses estão exer-

cendo diversas atividades nos carros alugados. Só não estão rodando com eles.

O estudo apontou que os usuários alugam veículos de empresas de compartilhamento para tirar cochilos, guardar objetos, como compras, e até para ter um lugar tranquilo para fazer as refeições. O motivo é o preço baixo.

No país asiático, o aluguel de um carro compartilhado por

30 minutos custa o equivalente a US\$ 4 (cerca de R\$ 15).

Nas franjas da cidade: coworking público na zona norte se torna QG

Depois da zona sul, segundo capítulo de série retrata negócios na periferia da zona norte de São Paulo

O Estado de S. Paulo 22 set. 2019 Letícia Girnak

Em uma sala da biblioteca pública Érico Veríssimo, localizada no coração da Cohab de Taipas, empreendedores do extremo norte da cidade de São Paulo começam a conectar e ligar as pontas da pujante rede empreendedora da região. O coworking gratuito Teia Taipas (R. Diógenes Dourado, 101), criado pela Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico e Trabalho e instalado na biblioteca no fim de maio deste ano, é a principal ferramenta.

Mais do que estrutura física (sala com capacidade para 30 pessoas sentadas e até 100 pessoas em eventos, seis computadores, internet de 50 MB, tomadas, copa e espaço para reuniões), o local se tornou referência para gerar negócios.

Foi no Teia que o serviço prestado por Wagner Fabiano Xavier ganhou visibilidade no bairro. O contador, sempre vestido de terno, diz em tom de brincadeira que antes pensavam que ele era segurança. Morador de Taipas e um dos primeiros frequentadores do coworking, ele não apenas tornou sua atividade conhecida como também começa a aumentar a cartela de clientes na região.



Contador.
Wagner
Xavier, no
Teia Taipas

Outro exemplo de geração de

Negócio foi a união entre Fátima Barbosa e Luiz Carlos Sales. Ela, do Piqueri, é criadora da ONG Reciclando o Planeta, que ajuda no resgate de animais de

Rua. Ele, da Freguesia do Ó, é desenvolvedor de aplicativos. Os dois se conheceram no Teia Taipas durante um dos eventos realizado no local. O encontro resultou no aplicativo Cadê Meu Pet, que compila perfis de animais perdidos em todas as regiões de São Paulo, facilitando a procura dos donos por seus pets. Criado e desenvolvido em pouco mais de um mês, o aplicativo está na fase de testes e deverá ser lançado em breve. O local do lançamento? Teia Taipas.

Para a consultora em gestão de pessoas Thais Baptista da Silva, o Teia surgiu como a solução para separar a rotina pessoal da profissional. Moradora da Brasilândia,

quando não está ministrando treinamentos em empresas e escolas, Thais está no Teia.

Antes da inauguração do Teia Taipas, como alternativa Thais buscava locais públicos com internet para trabalhar. Agora, a empreendedora utiliza o local cerca de três dias por semana.

Mais do que conectar empreendedores, o Teia Taipas começa a formar uma rede sólida de pessoas dispostas a compartilhar conhecimento. Thais é uma delas: separou espaço na agenda apertada para ministrar uma palestra sobre gestão de pessoas para os frequentadores do local. “Um espaço assim, com estrutura e troca de informações, fortalece o empreendedorismo da região.”

O espaço já recebeu mais de 860 pessoas desde a inauguração, em maio, de todos os tipos de negóci-



Consultora. Thais da Silva, que vai 3x por semana ao Teia

os, dos tradicionais aos mais disruptivos. Oficinas de Google Meu Negócio, YouTube e Pitch são alguns exemplos. As atividades fomentadas pela Ade Sampa, braço da Secretaria de Desenvolvimento Econômico e Trabalho, também fazem parte da programação do Teia, como o Fábrica de Negócios e o Vai Tec.

O Vai Tec, que está em sua quarta edição, é um programa de aceleração criado para fortalecer o ecossistema nas periferias da cidade, com foco em iniciativas

Tecnológicas. Ao fim de seis meses de cursos e mentoria que começaram em junho, os 24 negócios selecionados recebem um aporte de R\$ 33 mil cada um. A próxima edição acontece em 2020

e os interessados podem acompanhar as novidades pelo site da Ade Sampa.

A estrutura do Teia também viabilizou atividades oferecidas por pessoas de fora do extremo norte da capital, como o fotógrafo Edu Ruiz. Ao ver uma foto do coletivo Salve Kebrada no Instagram, contribuiu com uma oficina de fotografia em still, ideal para a divulgação de produtos em sites e redes sociais. Com as atividades, foram capacitadas 454 pessoas.

Programação. Manuel Muniz, conhecido como Manu, é quem está por trás da gestão do Teia Taipas. Integrante do Movimento Ecocultural, entidade que ganhou o edital para administrar o local, Manu percorre toda a região distribuindo panfletos sobre a programação.

Ativar o Wind

No Instagram do Movimento Eco



Centro. Unidade Teia deverá ser inaugurada dentro da Biblioteca Mário de Andrade, em outubro

cultural, é possível acompanhar a agenda do Teia Taipas, como a palestra com psicólogo dentro do Programa de Orientação Profissional realizada em junho. Para empreendedores que frequentam o Teia, Manu dispara mensagens de Whatsapp por meio de uma lista de presença assinada por quem usa o local. É com esse esforço que o Teia extrapolou os limites de Taipas e já recebeu empreendedores e futuros donos de negócios até de Perus e Franco da Rocha.

O Teia Taipas foi o primeiro de uma série de espaços que a Prefei-

tura vai inaugurar com foco no empreendedorismo. A ideia é fomentar não apenas as periferias, mas também outras localidades conhecidas por sua vulnerabilidade social. Já estão previstas outras quatro unidades, a começar pelo Teia Mulher, a ser instalado no Centro de Cidadania da Mulher, em Santo Amaro, zona sul.

Com espaço voltado para empreendedoras da região, a expectativa é que o empreendimento fique pronto em novembro. Já a zona leste vai ganhar o Teia Cidade Tiradentes, dentro do Centro de Formação Cultural Cidade Tiradentes, com previsão de abertura também em novembro.

Para ocupar o centro da cidade com negócios inovadores, uma unidade Teia será inaugurada dentro da Biblioteca Mário de Andrade, com previsão de abertura em outubro. Os próximos bairros na mira são Parelheiros e Capela

do Socorro.

Além de fomentar as franjas da cidade com espaço físico, cursos e programas de aceleração, a Prefeitura, por meio da Ade Sampa, está mapeando as soluções e os empreendedores à frente de iniciativas para construir o Mapeamento de Empreendedores da Periferia de São Paulo, em parceria com a Pipe.Social e a Quintessa.

Pela plataforma, os cadastrados podem se inscrever em editais e serem vistos por investidores. O cadastro pode ser realizado até hoje (bit.ly/pipePME).



Write a comment...



Partilhar



Comentário



Guardar



Mais



Supporte (2)



Opor (1)

A evolução social, a autonomia da vontade, a atipicidade e a tipicidade

- **Perspectivas com a MP 881 – agora Lei nº 13.874 (de 20 de setembro de 2019):**

[...]

Art. 2º São princípios que norteiam o disposto nesta Medida Provisória:

I - a presunção de liberdade no exercício de atividades econômicas;

II - a presunção de boa-fé do particular; e

III - a intervenção subsidiária, mínima e excepcional do Estado sobre o exercício de atividades econômicas.

Art. 3º São direitos de toda pessoa, natural ou jurídica, essenciais para o desenvolvimento e o crescimento econômicos do País, observado o disposto no parágrafo único do art. 170 da Constituição:

I - desenvolver, para sustento próprio ou de sua família, atividade econômica de baixo risco, para a qual se valha exclusivamente de propriedade privada própria ou de terceiros consensuais, sem a necessidade de atos públicos de liberação da atividade econômica;

A abordagem jurídica dos novos modelos contratuais para ocupação

- **Perspectivas com a MP 881 – agora Lei nº 13.874 (de 20 de setembro de 2019):**

VI - desenvolver, executar, operar ou comercializar novas modalidades de produtos e de serviços quando as normas infralegais se tornarem desatualizadas por força de desenvolvimento tecnológico consolidado internacionalmente, nos termos estabelecidos em regulamento, que disciplinará os requisitos para aferição da situação concreta, os procedimentos, o momento e as condições dos efeitos;

Interpretar conforme a tipificação?

Em que pese essa possibilidade de inovação, há uma tendência do operador do direito a buscar fórmulas conhecidas*, já tipificadas legalmente, para interpretar e qualificar os contratos, sejam ele atípicos ou de tipo social. Todavia, deve-se para tanto realizar a análise dos tipos próximos para verificação da sua elasticidade e capacidade de abarcar o negócio objeto de estudo com os mesmos, considerando sua causa, sua unicidade, para somente enfim considera-lo, de tipo legal ou extralegal ou atípico.

*Giorgio de Nova, *Il tipo contrattuale*. Padova: Cedam 1974

A solução apesar da tipificação

“A inércia jurídica, [...] se prende, também, ao intuito de conciliar as novas exigências da vida prática, com a certeza e segurança da disciplina jurídica, com a “continuidade” do desenvolvimento histórico do direito [...]. As novas exigências são, então, satisfeitas, mas o são com velhos intuítos. Nessa adaptação, a nova exigência é satisfeita através de um velho intuito que traz consigo as suas formas e a sua disciplina, e oferece à matéria, ainda em ebulição, um velho arcabouço já conhecido e seguro. As velhas formas e a velha disciplina não são abandonadas de chofre, mas só lenta e gradualmente, de maneira que, muitas vezes, por longo tempo, a nova função vive dentro da velha estrutura, e assim se plasma, enquadrando-se no sistema.”

“É muito frequente encontrar, nos vários sistemas jurídicos, “negócios indiretos”; as partes recorrem a um determinado negócio jurídico, mas o escopo prático visado não é, afinal, o normalmente realizado através do negócio adotado, mas um escopo diverso, muitas vezes análogo aquele de outro negócio ou sem forma típica própria no sistema jurídico”.

(A LEGITIMIDADE E A NECESSIDADE DE NOVAS CONTRATAÇÕES: em TULLIO ASCARELLI (“O negócio indireto” “in” Problemas das Sociedades Anônimas e Direito Comparado, Edição Livraria Acadêmica, 1945, pg. 102-103)

Existe um padrão **EXATO** de contrato?

- Contrato de sublocação de espaço + contrato de prestação de serviços (REGUS);
- Termo de afiliação para utilização em diversos espaços no país e no exterior (WEWORK);
- Outras iniciativas: Contrato de Prestação de Serviços.

Coworking – então: os contratos são válidos?

Art. 425. CC. É lícito às partes estipular contratos atípicos, observadas as normas gerais fixadas neste Código.

Art. 112 – Código Civil

“Nas declarações de vontade se atenderá mais à intenção nelas consubstanciada do que ao sentido literal da linguagem.”

Coworking:



Advogados poderiam trabalhar em *coworking*?

Lei 8.906 de 04/07/1994 - Dispõe sobre o Estatuto da Advocacia e a Ordem dos Advogados do Brasil (OAB).

Art. 34 Constitui infração disciplinar:

VII - violar, sem justa causa, sigilo profissional.

OAB/SP

ESCRITÓRIO DE ADVOCACIA – INSTALAÇÃO EM COWORKING COM SOCIEDADES DE DIVERSAS ÁREAS – REALIDADE ATUAL – POSSIBILIDADE – NECESSIDADE DE RESPEITO ÀS NORMAS ÉTICAS. Escritório de advocacia ou advogado podem exercer suas atividades em coworking. Realidade que deve ser enfrentada a fim de que as normas éticas sejam respeitadas. Obrigação desta Turma de orientar os advogados. O advogado deve, em primeiro lugar, tendo em vista que a relação entre advogado e cliente é baseada na confiança, informar que exerce suas atividades em coworking, esclarecendo ao cliente detalhes sobre a recepção, sala de reuniões, arquivos, etc. Os arquivos devem ser isolados e de acesso restrito aos advogados, assim como os computadores por eles utilizados. **As salas de reuniões devem ser fechadas, assim como as salas dos advogados, permitindo privacidade total na comunicação entre cliente e advogado, respeitando-se, assim, o sigilo e a confidencialidade. O advogado deve evitar que o cliente permaneça em recepção conjunta, conduzindo-o o mais breve possível para sua sala ou para a sala de reunião.** O telefone, com as novas tecnologias, pode ser direto para o advogado ou para uma central de recados a que somente o advogado tenha acesso, sem ferir o sigilo. Inexistência, ademais, de captação de clientela, haja vista que esta depende da atitude do advogado, que deve ser passiva, e não do local de exercício de sua atividade.

(Proc. E-4.951/2017 - v.u., em 14/12/2017, do parecer e ementa do Rel. Dr. FÁBIO PLANTULLI, Rev. Dr. FÁBIO TEIXEIRA OZI - Presidente Dr. PEDRO PAULO WENDEL GASPARINI).

Coworking:



OAB – Londrina



OAB – Rio de Janeiro



OAB – Araxá /MG



OAB – Bauru/SP

Stands e Quiosques em *Shoppings?*

Stands e Quiosques em *Shoppings* ?

- “Reintegração de posse. Extinção sem resolução de mérito. Inadequação da via eleita. Apelo. Cessão temporária de espaço. 'Modus operandi'. **Contrato que, independentemente do nome atribuído tem natureza de contrato de locação e deve observar rito próprio. Impossibilidade de se mover ação possessória quando se cuidar de relações locatícias. Precedentes. Sentença mantida. Recurso desprovido.”**

(Ap. Cível 1001714-47.2015.8.26.0003, 21ª Câmara de Direito Privado, Rel. Virgílio de Oliveira Junior).

Stands e Quiosques em *Shoppings*?

- LOCAÇÃO DE ESPAÇO EM SHOPPING CENTER - REINTEGRAÇÃO DE POSSE - Término do prazo da locação - Posse precária - SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA, para reintegrar a Autora na posse do bem - Contrato que está denominado como “cessão de espaço comercial”, mas o real objeto havido entre as partes contratantes era a locação do bem (artigo 112 e 565 do Código Civil) - Necessário o ajuizamento de ação de despejo, e não de reintegração de posse, para a retomada do bem - Inadequação da via eleita - Falta de interesse processual - RECURSO DA REQUERIDA PROVIDO, PARA JULGAR EXTINTO O PROCESSO, COM FULCRO NO ARTIGO 267, INCISO VI, DO ANTIGO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL (Ap. Cível 1016595-97.2013.8.26.0100, 35ª Câmara de Direito Privado, Rel. Flavio Abrovic, j. 26.10.2016).

A **lei** define:

- Art. 565 – CC: “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.**”
- (Arts. 109 e 110 do CTN).

Se não for “locação” as garantias serão as previstas na Lei nº 8.245/91?

Das garantias locatícias

Art. 37. [...]

I - caução;

II - fiança;

III - seguro de fiança locatícia.

IV - cessão fiduciária de quotas de fundo de investimento.

“As ações de cada um são a sua essência”

Padre Antônio Vieira

(1608 Lisboa – 1697 Salvador)

**MUITO OBRIGADO!
JAQUES
BUSHATSKY**

jaques@advocaciabushatsky.com.br

