

**JAQUES
BUSHATSKY**



ADVOGADO E SÓCIO DA ADVOCACIA BUSHATSKY
E-MAIL: JAQUES@ADVOCACIABUSHATSKY.COM.BR

O coliving na prática

Interessantes lançamentos imobiliários têm privilegiado o coliving, neologismo que significa a conjugação de pequenos apartamentos com áreas comuns fartas em atrativos e equipamentos. Trata-se do modo viável de adquirir imóvel em bairros com melhor localização e infraestrutura. Interessa aos consumidores, igualmente, a praticidade de unidades compactas, a possibilidade de usar verdadeiros clubes e viver em comunidades da maneira mais intensa possível.

Aos benefícios se antepõem os

problemas clássicos da vida em condomínio, que talvez estejam sendo vistos de maneira nova e perdendo relevância na visão desses públicos. Não é demais lembrar: hoje essa vibrante vida condominial é desejada, mas antigamente dizia Clovis Bevilacqua (redator do projeto do Código Civil de 1916) que: “o condomínio é estado anormal da propriedade”. De anormal a ambicionado, portanto, em cerca de 100 anos.

É vital analisar pelo menos dois aspectos nesses empreendimentos. O primeiro consiste em saber com

exatidão o que se adquire, pois o termo coliving não tem significado legal (diferentemente de “loteamento” ou “condomínio edilício”, por exemplo) e alguns colivings oferecem de bicicletas a bibliotecas, ao passo que outros oferecem apenas a releitura de tradicionais equipamentos de lazer, como piscinas e salões de festa. É verdade que o material publicitário – e as suas ressalvas – compõe o contrato, mas não será somente na propaganda que se pesquisará a extensão do que está sendo comprado.

O segundo aspecto diz respeito às condições de uso dos equipamentos e das áreas comuns: a qualquer hora? O uso se fará mediante pagamentos específicos? Como se farão os rateios de despesas? Quais serão as regras dessa convivência em comum?

As respostas deverão estar nas convenções de condomínio – e, quando existirem, nos regimentos internos

–, sendo obrigatória a previsão do fim a que se destinam as unidades, da quota proporcional e do modo de pagamento das contribuições para atender às despesas, sendo também detalhadas as competências das assembleias, sua forma de convocação e o quórum para as deliberações, além de sanções previstas.

No momento da aquisição, é na documentação oficial que se averiguará o que está sendo comprado, o que será entregue na área comum – onde acontecerá, afinal, o coliving. Também nela deverá estar previsto como será administrado este condomínio, de modo muito mais sofisticado do que um condomínio edilício usual. O que será entregue e o que só funcionará pay per use? Quais e quantos são os equipamentos?

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 do 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.

Por isso, novas convenções se preocupam com a agilidade intrínseca a esses empreendimentos, fixando as intenções dos instituidores e, lógico, dos adquirentes –, como suas características inovadoras e proclamando os princípios que os regem (um tanto diferentes daqueles tradicionais) evitando que interpretações arcaicas destruam a utilização almejada.