

PONTIFÍCIA UNIVERSIDADE CATÓLICA DE SÃO PAULO – PUC -SP
FACULDADE DE DIREITO

LEO BENJAMIN FISCHER

ASPECTOS JURÍDICOS DO COWORKING

MESTRADO EM DIREITO

São Paulo

2023

PONTIFÍCIA UNIVERSIDADE CATÓLICA DE SÃO PAULO – PUC -SP
FACULDADE DE DIREITO

LEO BENJAMIN FISCHER

ASPECTOS JURÍDICOS DO COWORKING

MESTRADO EM DIREITO

Dissertação apresentada à Banca Examinadora como exigência parcial para obtenção do título de Mestre em Direito, pela Pontifícia Universidade Católica de São Paulo, sob a orientação da Professora Doutora Odete Novais Carneiro Queiroz.

São Paulo
2023

FISCHER, Leo Benjamin.

Aspectos jurídicos do coworking / Leo Benjamin Fischer – São Paulo: PUC/SP, 2023.

112 páginas.

Orientadora: Odete Novais Carneiro Queiroz.

Trabalho de conclusão de curso (Dissertação de Mestrado) – Faculdade de Direito da Pontifícia Universidade Católica de São Paulo.

Palavras-chave: coworking, espaço compartilhado, contrato atípico, locação, prestação de serviços, hospedagem, Código de Defesa do Consumidor, condomínio edilício, corresponsabilidade.

BANCA EXAMINADORA

Dedicatória

À Paula, minha companheira de todas as horas.

Aos meus pais, pelo apoio incondicional.

AGRADECIMENTOS

À minha mentora e professora, Dra. Odete Novais Carneiro Queiroz, que me acompanha desde o primeiro ano da graduação e despertou em mim amor pelo Direito. Agradeço pelo privilégio de ter sido seu aluno, pela paciência e ensinamentos, inspiração e alicerce desta dissertação.

Aos Professores Doutores Erik Frederico Gramstrup e Adriano Ferriani pelas acertadas observações e críticas construtivas.

Aos colegas José Guilherme Gregori Siqueira Dias e Natalie Feitosa Lange, responsáveis por me introduzir ao mundo do Direito Imobiliário e pelo generoso apoio aos meus projetos profissionais e acadêmicos.

Aos colegas Cassio de Assis Barreto, Flávio Munhoz, Rodrigo Khouri e Rafaella Marcon Tunholi, pelas críticas construtivas e bem-vindas sugestões.

RESUMO

O exercício de atividades profissionais em espaços de coworking é fenômeno que vem apresentando crescimento vertiginoso tanto no Brasil como no resto do mundo. Esta nova realidade social e econômica tem merecido até o momento reduzida atenção dos estudiosos do Direito, não obstante as naturais e crescentes dúvidas de cunho jurídico que cercam estes espaços. Ademais, os tribunais têm, alternadamente, designado os contratos de coworking como contratos típicos de locação (ou sublocação) ou de prestação de serviços e, ainda, minoritariamente, como contratos atípicos mistos. Esta lacuna doutrinária e indefinição jurisprudencial justificam esta dissertação, cuja hipótese é a de que o contrato de coworking é um contrato complexo atípico misto gêmeo que mescla, de forma indissociável, múltiplas prestações próprias de outros contratos, formando uma nova espécie que apresenta notáveis semelhanças com o igualmente atípico contrato de hospedagem, apesar dos objetos de cada qual serem distintos. De sorte a corroborar esta hipótese, após discorrer acerca da gênese, evolução e perspectivas do mercado, apresentamos uma definição de nossa lavra do contrato de coworking, esmiuçamos seus principais componentes e identificamos sua natureza jurídica e elementos. Em seguida, contrastamos o contrato de coworking com o de locação (e sublocação), prestação de serviços e hospedagem, em vista das semelhanças existentes entre este e aqueles, e discorremos acerca dos contratos atípicos para, ao final, enquadrar o de coworking nesta designação. Pretendemos assim prestar uma contribuição à incipiente doutrina, à elaboração da provável futura legislação (o coworking já é objeto inclusive de projetos de lei na esfera federal) e à pacificação da jurisprudência, com aceno para o acerto da hoje corrente minoritária. Ademais, salientamos a natural insegurança jurídica e distorções que este estado de carência doutrinária, ausência de normatização e falta de harmonização na jurisprudência geram na aplicação do Direito aos contratos de coworking, inclusive nas esferas consumerista, da responsabilidade civil e fiscal e condominial.

Palavras-chave: coworking, espaço compartilhado, contrato atípico, locação, prestação de serviços, hospedagem, Código de Defesa do Consumidor, condomínio edilício, corresponsabilidade.

ABSTRACT

The development of professional activities in coworking spaces is a phenomenon of vertiginous growth both in Brazil and the rest of the world. This new social and economic reality has drawn until now little attention from legal scholars despite the natural and growing doubts of a legal nature that surround these spaces. Moreover, courts have, alternately, designated coworking contracts as typical lease (or sublease) or service agreements or, even, less frequently, as atypical mixed agreements. This academic void and unsettled jurisprudence is the driving motivation behind this paper, which hypothesis is that the coworking agreement is a complex atypical mixed “twin” agreement that merges, in an inextricable manner, multiple provisions of other contracts, thus forming a new specie which has remarkable similarities with the likewise atypical lodging contract, notwithstanding the fact that their objects are different. In order to corroborate this hypothesis, after addressing the genesis, evolution and prospects of the market, we offer our definition of the coworking agreement, break down its main components and identify its legal nature and elements. Thereafter, we contrast the coworking agreement with the lease (and sublease), services and lodging agreements in light of the similarities among the former and the latter, discuss the atypical contract and conclude that the coworking agreement belongs to this designation. Our aim is to thus contribute to fill the scholarly void and to the drafting of the probable future law(s) (coworking is already the object of bills in the federal sphere), as well as to the appeasement of the jurisprudence, regarding which we hint at the correctness of the current minority position. Moreover, we point out the natural legal uncertainties and distortions that this state of scarcity of scholarly papers, lack of regulations and conflicting case law give rise to upon the application of the Law to coworking agreements, including in the consumer, civil and tax liability and condominium spheres.

Key words: coworking, shared office spaces, atypical agreement, lease, provision of services, lodging, Consumer Defense Code, real estate condominium, joint liability.

LISTA DE ABREVIATURAS E SIGLAS

art.	–	artigo
atual.	–	atualizada
CADASTUR	–	Cadastro de Prestadores de Serviços Turísticos do Ministério do Turismo
CC	–	Conflito de Competência
CCB/16	–	Código Civil de 1916
CCB/02	–	Código Civil de 2002
CCM	–	Cadastro de Contribuintes Mobiliários
CDC	–	Código de Defesa do Consumidor
CF/88	–	Constituição Federal de 1988
CP	–	Código Penal de 1940
CPC/15	–	Código de Processo Civil de 2015
Dec.	–	Decreto
ed.	–	edição
e.g.	–	<i>exempli gratia</i>
i.e.	–	<i>id est</i>
ISS	–	Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza
LINDB	–	Lei de Introdução às normas do Direito Brasileiro
n.º	–	número
p.	–	página
PL	–	Projeto de Lei
rev.	–	revista
STJ	–	Superior Tribunal de Justiça
TJ-DF	–	Tribunal de Justiça do Distrito Federal
TJ-MG	–	Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais
TJ-PR	–	Tribunal de Justiça do Estado do Paraná
TJ-RJ	–	Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
TJ-SC	–	Tribunal de Justiça do Estado de Santa Catarina
TJ-SP	–	Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo
vol.	–	volume

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO	11
1. CONTEXTO HISTÓRICO, EVOLUÇÃO E PERSPECTIVAS.....	14
1.1 Breve contexto histórico	14
1.2 Evolução do mercado e estatísticas	20
2. CONCEITO E NOÇÕES GERAIS	27
2.1 Contrato - definição e dinâmica.....	27
2.2 Natureza jurídica e elementos.....	32
3. DESIGNAÇÃO.....	38
3.1 Contrato de locação	39
3.1.1 Locação de imóveis urbanos não residenciais e coworking	44
3.2 Contrato de prestação de serviços.....	50
3.2.1 Prestação de serviços e coworking	54
3.3 Hospedagem	55
3.3.1 Hospedagem profissional e coworking.....	62
3.4 Contratos atípicos	63
3.4.1 Contratos atípicos e coworking.....	69
4. ALGUMAS QUESTÕES JURÍDICAS RELEVANTES	75
4.1 Código de Defesa do Consumidor.....	75
4.1.1 Administrador fornecedor e Coworker consumidor	77
4.2 Corresponsabilidade	89
4.3 Vedação de Espaços de Coworking na convenção de condomínio	95
CONCLUSÃO	104
BIBLIOGRAFIA	106

INTRODUÇÃO

Coworking é palavra de sentido plurívoco: a depender do contexto, descreve um movimento, uma atividade, um espaço físico¹ ou um modelo de negócios. Esta dissertação tratará tão somente de certos aspectos jurídicos atinentes a estes espaços, porquanto o coworking, enquanto nova forma de pensar, planejar e gerir o ambiente de trabalho e as atividades lá executadas, pertence ao universo da economia, administração, arquitetura, sociologia ou até da psicologia, a depender da faceta desta complexa estrutura que o estudioso se proponha a dissecar.

O velho e sempre citado aforisma “dai-me os fatos, eu te darei o direito” (*miti factum, dabo tibi ius*), constitui preceito supralegal direcionado ao julgador que revela uma concepção instrumental do Direito de elemento de conexão entre os primeiros e o segundo. O aforisma, em sua singeleza, oculta a complexidade envolvida na aplicação da lei às atividades humanas, porquanto o andamento e desfecho do processo judicial reclama, de regra, que fatos pretéritos sejam reconstruídos, de forma a serem reconhecidos como fatos jurídicos, em conformidade com prazos e ritos processuais, prefixados, e que as normas jurídicas aplicáveis sejam identificadas e interpretadas em conformidade com os regramentos da hermenêutica jurídica. Na lacuna da lei, ademais, cabe ao juiz se socorrer da analogia, dos costumes e dos princípios gerais do direito (art. 4º da LINDB).

Neste tocante, de forma a facilitar a aplicação do Direito na esfera contratual, com o enquadramento do caso concreto à norma legal abstrata aplicável (subsunção), o CCB/02 arrolou diversos contratos típicos que, por recorrentes, têm suas principais características reguladas em lei.

Sucedo, porém, que tal rol não tem o condão e muito menos o propósito de limitar a autonomia privada contratual. Não constitui *numerus clausus*. Tanto assim é que o CCB/02 expressamente confere licitude aos contratos atípicos, desde que respeitadas as normas gerais lá fixadas (art. 425). E nem poderia ser de outra maneira, porquanto as relações intersubjetivas em um mundo em constante mutação impõem ao Direito reconhecer as *negotia nova* conformes com a lei, a ordem pública, os bons costumes e os princípios gerais de direito.

¹ JONES, Drew; SUNDSTED, Todd; BACIGALUPO, Tony. **I’m Outta Here. How coworking is making the office obsolete.** Austin, Texas: Published by Not an MBA Press, 2009. p. 08.

O objetivo desta dissertação é identificar a natureza jurídica e os elementos do contrato de coworking, contrastá-lo com os contratos com os quais ele mais se assemelha para, ao final, fundamentar a hipótese de que o contrato de coworking deve ser designado como atípico misto e, a partir deste enquadramento, identificar, de forma não exaustiva, algumas consequências jurídicas daí decorrentes.

A dissertação esta dividida em quatro capítulos:

- O primeiro traça um breve histórico do coworking e, de sorte a realçar a importância do objeto do estudo, discorre acerca do estrondoso crescimento e perspectivas deste mercado no País e no mundo.

- O segundo conceitua o contrato de coworking, identifica e tece considerações acerca das partes, do objeto e da retribuição, de maneira a destacar a natureza inovadora, distintiva e *sui generis* deste tipo de ajuste para, ao depois, fixar sua natureza jurídica e destacar seus elementos essenciais.

- O terceiro coteja o contrato de coworking com os contratos de locação, sublocação, prestação de serviços e hospedagem, apontando a confusão que reina na jurisprudência para, na sequência, discorrer acerca dos contratos atípicos e concluir que é nesta designação que se enquadra o contrato objeto deste estudo.

- O quarto e derradeiro cuida das incertezas que esta natureza atípica, bem como as peculiaridades do contrato de coworking, provocam quando da aplicação do direito ao caso concreto e, a título meramente exemplificativo, examina a incidência do CDC à relação das partes, a corresponsabilidade do administrador do coworking na esfera civil e tributária, em circunstâncias específicas, por atos e omissões do coworker e a legalidade da vedação da atividade de coworking (ou de restrições de acesso a áreas comuns pelo coworker) em convenções condominiais.

O primeiro e segundo capítulo exigiram uma pesquisa histórica, documental e bibliográfica externa ao Direito acerca das origens, desenvolvimento, perspectivas e dinâmica da atividade de coworking. No geral, porém, o método de abordagem do estudo, como é prevalente no campo do Direito, foi o da lógica dedutiva, de caráter dogmático, com a inserção dos fatos nas normas², com recurso igualmente à abordagem comparativa, conforme indicado

² BARRAL, Welber Oliveira. **Metodologia da pesquisa jurídica**. 5. ed. - Belo Horizonte: Del Rey, 2016. p. 62.
SEVERINO, Antônio Joaquim. **Metodologia do trabalho científico**. 1. ed. - São Paulo: Cortez, 2013. p. 91.

acima e, por vezes, até indutiva na construção da definição do contrato de coworking e identificação dos seus elementos³. Esta dissertação fiou-se, porém, predominantemente em textos legais e levantamentos doutrinários e jurisprudenciais, os quais propiciaram, inclusive, investigar o “estado da arte” e constatar a enorme carência de estudos doutrinários e cizânia jurisprudencial acerca de questões jurídicas relativas a este fenômeno hodierno que é o coworking.

³ BARRAL, Welber Oliveira. **Metodologia da pesquisa jurídica**. 5. ed. - Belo Horizonte: Del Rey, 2016. p. 61 e 62.

SEVERINO, Antônio Joaquim. **Metodologia do trabalho científico**. 1. ed. - São Paulo: Cortez, 2013. p. 91.

1. CONTEXTO HISTÓRICO, EVOLUÇÃO E PERSPECTIVAS

1.1 Breve contexto histórico

Não é tarefa fácil desvendar a origem dos atuais coworkings. Afinal, o compartilhamento de espaços de trabalho visando colaboração, redução de custos operativos e repartição de tarefas administrativas é de há muito prática corriqueira, inclusive entre escritórios de advocacia que, não raro, mesmo antes da explosão do mercado de espaços compartilhados, cediam salas vagas a profissionais independentes e até mesmo vinculados a outras bancas (geralmente sediadas em outras cidades), mediante o pagamento de mensalidade fixa ou, por vezes, em troca de parcela dos resultados periódicos da atividade. Ademais, não nos parece que a gênese e desenvolvimento do coworking tenha até o momento merecido uma análise acadêmica aprofundada.

Há quem sustente que os *hackerspaces*, locais projetados para a reunião, trabalho e compartilhamento de conhecimento entre indivíduos com interesse em computação e tecnologia⁴, estão na origem do atual modelo dos coworkings. Os *hackerspaces* são, de regra, entidades sem fins lucrativos que oferecem, além de espaço físico, infraestrutura para o desenvolvimento de projetos tecnológicos (e.g. internet, energia elétrica, componentes eletrônicos, servidores, equipamento de áudio e projetores de vídeo)⁵.

A *C-Base*, fundada em 1995 por um grupo de dezessete engenheiros, em Berlim, na Alemanha, é tida como um dos primeiros *hackerspaces* do mundo⁶. O movimento, porém, apenas prosperou a partir de 2006, com a inauguração da *Metalab* (*hackerspace* inspirado no modelo alemão, sediado em Viena, na Áustria), que acabou disseminando estes espaços por todo o globo⁷. O lançamento do primeiro *hackerspace* no Brasil, denominado *Garoa Hacker Clube*, ocorreu em 2010, na região de Pinheiros, na cidade capital do estado de São Paulo⁸.

⁴ DICIONÁRIO COLLINS. **Definição de “Hackerspace”**. Disponível em <https://www.collinsdictionary.com/pt/submission/11931/Hackerspace>. Último acesso em 16 de abril de 2021.

⁵ HSBNE – Hackerspace Brisbane. **Homepage**. Disponível em: <https://hsbne.org/about.html>. Último acesso em 16 de junho de 2021.

⁶ COWORKING INSIGHTS. **The History of Coworking**. Disponível em: <https://coworkinginsights.com/the-history-of-coworking/#prettyPhoto>. Último acesso em 16 de junho de 2021.

⁷ MATTOS, E. A. C.; SILVA, D. F.; KÓS, J. R. **Hackerspaces: espaços colaborativos de criação e aprendizagem**. V!RUS, São Carlos, n. 10, 2015. Disponível em: <http://www.nomads.usp.br/virus/virus10/?sec=4&item=6&lang=pt>. Último acesso em: 05.10.2021. p. 03.

⁸ Existem semelhanças entre os *hackerspaces* e o atual modelo de *coworkings*. Os primeiros, porém, buscam reunir indivíduos da mesma área de conhecimento, enquanto que o segundo, no mais das vezes, busca agrupar pessoas

O termo “coworking”, contudo, foi cunhado, ao que parece, somente em 1999, pelo norte-americano e designer de jogos Bernard De Koven, sendo certo que, ao depois, foi adotado mundo afora. Resulta da contração de “*co-working*” (trabalhar em conjunto), mediante a remoção do hífen.

O termo criado por De Koven, no entanto, se referia a uma metodologia horizontal de trabalho, com a ausência de hierarquias e de segregação de profissionais por categorias/faixas salariais, de modo a propiciar um ambiente de trabalho mais eficiente e menos competitivo.

Em artigo publicado em seu blog De Koven esclarece:

Quando cunhei o termo “coworking”, eu estava descrevendo um fenômeno que denominei “trabalhando juntos como iguais”. Eu estava explorando como o conhecimento que adquiri quando da criação de jogos (eletrônicos) e facilitação de seu uso poderia ser aplicado à facilitação do trabalho. (tradução nossa).⁹

A despeito da ausência de nexos entre o termo cunhado por De Koven com o atual espaço compartilhado de trabalho, o norte-americano aponta as similaridades entre seu conceito de “trabalhar juntos como iguais” com os atuais coworkings, dado que estes últimos também fomentariam um ambiente horizontal e colaborativo de trabalho, mas com cada indivíduo envolvido em projetos independentes. De Koven reconhece, portanto, que o termo “coworking” teria abrangência mais ampla do que a metodologia por ele originalmente concebida¹⁰:

A genialidade daquilo que se tornou o Movimento de Coworking foi criar uma abordagem inteiramente diferente a “trabalhar juntos como iguais”. Tal qual minha versão de coworking, as pessoas no Movimento de Coworking também se valeram da tecnologia para dar suporte ao trabalho colaborativo. O ambiente que eles criaram igualmente visava permitir aos coworkers trabalhar juntos, como iguais. Mas segregadamente – cada qual trabalhando em seus próprios projetos, buscando seu próprio interesse comercial independente. Desta forma, as pessoas estavam livres para ajudar umas às outras sem se preocupar com pressões concorrenciais. E o resultado foi de produtividade, espírito comunitário e, com surpreendente frequência, de muito divertimento dos envolvidos. (tradução nossa).¹¹

de diferentes segmentos. De certa forma, o coworking de “nicho” (aquele que reúne um público selecionado com interesses e necessidades específicas – setores da saúde, engenharia, arquitetura, financeiro, alimentação, etc.) resgata a essência dos *hackerspaces*.

⁹“[When I coined the term “coworking”, I was describing a phenomenon I called “working together as equals.” I was exploring how the insights I gained in designing games and facilitating play could apply to the facilitation of work.]”. DE KOVEN, Bernard. **The Coworking Connection**. Deep fun with Bernard De Koven, 2013. Disponível em: <https://www.deepfun.com/the-coworking-connection/>. Último acesso em 17.11.2021.

¹⁰COWORKING BRASIL ORG. **A história do coworking. Uma timeline do início de um movimento até a maturação de um novo mercado**. Disponível em: <https://coworkingbrasil.org/historia/>. Último acesso em 19.11.2021.

¹¹“[The genius of what became the Coworking Movement was to create an entirely different approach to “working together as equals.” Like my version of coworking, the people in the Coworking Movement also used technology

Não obstante, algumas fontes passaram a apontar De Koven como o criador do coworking, fato que levou o norte-americano Brad Neuberg a contestá-lo.

Neuberg se intitula o inventor do coworking, denominando o seu espaço, fundado em 2005, de *San Francisco Coworking Space*, sediado dentro do *Spiral Muse* (um coletivo feminista, em São Francisco, EUA), que seria, segundo ele, o primeiro coworking da História¹²:

Sim eu inventei o coworking. (...) Eu decidi criar um novo tipo de espaço para dar suporte à comunidade e à estrutura pelas quais eu ansiava e lhe atribuí um novo nome: coworking.

(...)

Quando cunhei o termo coworking eu o fiz separadamente de outros termos. Aproximadamente um ano e meio depois, enquanto buscava um nome de domínio para coworking para o coworking wiki, eu me deparei com o coworking.com, que era propriedade de Bernie De Koven. Ele nada sabia acerca dos espaços colaborativos nos quais estávamos envolvidos. Ele havia fundado um instituto denominado “Coworking Institute”, que aparentava estar tentando difundir as técnicas e tecnologias do trabalho colaborativo. À época, Bernie e eu falamos brevemente ao telefone e rimos do fato que ambos havíamos escolhido coworking para nos referir aos objetivos distintos que estávamos buscando. Escolhemos a mesma palavra para

to support collaborative work. The environment they created was also designed to allow coworkers to work together, as equals. But separately – each working on their own projects, pursuing their own, separate business interests. In this way, people were free to help each other without worrying about competitive pressures. And the result was productivity, community, and, surprisingly often, deeply shared fun.]”. DE KOVEN, Bernard. **The Coworking Connection**. Deep fun with Bernard De Koven, 2013. Disponível em: <https://www.deepfun.com/the-coworking-connection/>. Último acesso em 17.11.2021.

¹² “The first coworking space was the San Francisco Coworking Space at Spiral Muse (not the Hat Factory as has been misprinted sometimes). I had several friends involved in the Spiral Muse space, which was a feminist collective in the Mission district in San Francisco. I was talking to Elana Auerbach, who was involved in Spiral Muse, while we were hanging out and mentioned my coworking idea and that I needed affordable space. Elana said that I could have the Spiral Muse space two days a week for \$300 a month, with any extra money that I might make from participants above and beyond \$300. The one thing though was that I would have to set up the space each of those days and then break everything down as I couldn't leave any permanent additions. As a sidenote, I was pretty broke during this period and it was my dad who actually helped give me the \$300 a month for several months to help pay for the space, which I'm really appreciative of”. / “O primeiro espaço de coworking foi o San Francisco Coworking Space em Spiral Muse (e não a Hat Factory conforme por vezes equivocadamente informado). Eu tinha vários amigos envolvidos no espaço do Spiral Muse, que era um coletivo feminista no distrito de Mission em San Francisco. Eu estava falando com a Elana Auerbach, que estava envolvida com a Spiral Muse, enquanto passeávamos e mencionei minha idéia de coworking e que necessitava de um espaço a preço acessível. A Elana disse que eu poderia locar o espaço do Spiral Muse duas vezes por semana por US\$300 por mês, com o dinheiro extra que eu ganhasse dos partícipes acima de US\$300. Porém, eu teria que ajustar o espaço em cada um daqueles dias e, ao depois, reordenar tudo, já que não poderia introduzir modificações permanentes. Adicionalmente, observo que eu estava bem quebrado naquela época e foi meu pai que me ajudou com a mensalidade de US\$300 por diversos meses para ajudar a pagar pelo espaço, pelo que sou muito grato.” (tradução nossa). NEUBERG, Brad. **The start of Coworking (from the guy that Started It)**. Coding in paradise. Disponível em: http://codinginparadise.org/ebooks/html/blog/start_of_coworking.html. Último acesso: 20.11.2021.

identificar atividades distintas que estávamos desempenhando, mas nossas iniciativas não estavam, de forma alguma, ligadas. (tradução nossa).¹³

De fato, foi Neuberg o primeiro a associar o termo “coworking” a um espaço compartilhado de trabalho, o que acabou por identificá-lo, pela esmagadora maioria da mídia¹⁴, blogs dedicados a coworking¹⁵ e artigos científicos¹⁶, como pioneiro deste movimento (*The Coworking Movement*), que cresceu de forma exponencial a partir de 2005, embora haja registro de iniciativas isoladas em outros locais do globo no final dos anos 1990¹⁷ e início dos anos 2000

¹³“Yes I invented coworking. (...) I decided to create a new kind of space to support the community and structure that I hungered for and gave it a new name: coworking.

(...)

When I coined the term coworking I did that independently of other terms. About a year and a half later while looking for a domain name for coworking for the coworking wiki I stumbled on coworking.com that was owned by Bernie De Koven. He knew nothing about the collaborative workspaces we were involved in. He had started an institute called the Coworking Institute that looked like it was trying to increase awareness of collaborative work techniques and technologies. Bernie and I briefly connected on the phone at that time and laughed about the fact that we had both chosen coworking to refer to the different things we were pursuing. We chose the same word to refer to different things that we were doing but in no way were our initiatives connected.” (Ibidem.)

¹⁴ “As someone used to hacking out solutions, Neuberg took action. He created a word - coworking, eliminating the hyphen - and rented space in a building, starting a movement. While coworking has evolved since Neuberg's epiphany in 2005, dozens of places around the country and increasingly around the world now offer such arrangements, where someone sets up an office and rents out desks, creating a community of people who have different jobs but who want to share ideas”. / “Como alguém habituado a encontrar soluções, Neuberg entrou em ação. Ele criou uma palavra – coworking, eliminando o hífen – e locou espaço em um edifício, iniciando um movimento. Enquanto o coworking evoluía desde a epifania de Neuberg em 2005, dezenas de lugares no país e crescentemente no mundo agora oferecem tais facilidades, com alguém que monta um escritório e aluga espaços, criando uma comunidade de indivíduos que exercem profissões diferentes mas que querem compartilhar idéias.” (tradução nossa). FOST, Dan. ‘Coworking’, a cooperative for the modern age. The New York Times, 21.02.2008. Disponível em: <https://www.nytimes.com/2008/02/21/technology/21iht-cowork.1.10263648.html>. Último acesso em 01.12.2021.

¹⁵FOERTSCH, Carsten; CAGNOL, Rémy. **The History of Coworking In a Timeline**. Deskmag, 15.08.2013. Disponível em: <https://www.deskmag.com/en/coworking-spaces/the-history-of-coworking-spaces-in-a-timeline>. Último acesso em 01.12.2021.

¹⁶ BARBOSA, Bruno Torquete; CARNEIRO, Adenele Garcia. **Os aspectos jurídicos do coworking e a efetividade da solidariedade** – v.4. n.1 - Salvador: Revista de Direito, Economia e Desenvolvimento Sustentável, 2018. p. 36;

SOARES, Juliana Maria Moreira; SALTORATO, Patricia. **Coworking, uma forma de organização de trabalho: conceito e práticas na cidade de São Paulo** – São Paulo: AtoZ - Novas práticas em informação e conhecimento, 2015. p. 62;

WATERS-LYNCH, Julian; POTTS, Jason; BUTCHER, Tim; DODSON, Jago; HURLEY, Joe. **Coworking: A Transdisciplinary Overview**. SSRN Electronic Journal, 2016. 10.2139/ssrn.2712217. Disponível em: https://www.researchgate.net/publication/296669434_Coworking_A_Transdisciplinary_Overview. Último acesso em 12.12.2021.

¹⁷ MORISET, Bruno. **Building new places of the creative economy. The rise of coworking spaces**. HAL Open Science. HAL Id: halshs-009140752013. Disponível em <https://halshs.archives-ouvertes.fr/halshs-00914075/document>. Último acesso em 21.11.2022. p. 09.

(e.g. espaços como “116 West Houston”¹⁸, “42 West 24”¹⁹, “Schraubenfabrik”²⁰ e “Gate 3 Work Club”²¹).

Vale notar que a concepção de coworking de Neuberg não surge como um modelo de negócios de exploração de imóveis, com a cessão de uso de espaços para terceiros, visando a

¹⁸ **1999**: “[Around that time, 116 West Houston (later renamed to Nutopia) opened a work club that was tailored to the creative industry in NYC. In 2004, its founder John McGann stated in an interview: “It’s the community that brings value, (...) not the resources or type of desk. (...) People are here to work. If you’re around 20 other people who are working, there’s a buzz, an energy that inspires you. (...) If you put up walls, there’s no point. Why are people in the same space?”]”. / **1999**: “[Em torno daquela época, 116 West Houston (ao depois denominado Nutopia) inaugurou na cidade de Nova Iorque um clube de trabalho especializado na indústria da criação. Em 2004, o seu fundador John McGann afirmou em uma entrevista: “É a comunidade que acrescenta valor, (...) não os recursos ou tipo de espaço. (...) As pessoas estão aqui para trabalhar. Se você está cercado por 20 outras pessoas que estão trabalhando, há um ruído, uma energia que te inspira. (...) Se você ergue muros, o objetivo se perde. Por que as pessoas estão no mesmo espaço?”]”. (tradução nossa). FOERTSCH, Carsten; CAGNOL, Rémy. **The History of Coworking In a Timeline**. Deskmag, 15.08.2013. Disponível em: <https://www.deskmag.com/en/coworking-spaces/the-history-of-coworking-spaces-in-a-timeline>. Último acesso em 01.12.2021.

¹⁹**1999**: “That same year, another space popped-up in New York City. 42 West 24 was run by a software company and offered a pleasant work environment with flexible desks for individuals and teams, which could also be cancelled on short notice. Despite the lack of emphasis on the community aspect, compared to many other coworking spaces, this initiative became another blueprint for the market of flexible work spaces. Especially after the tech bubble popped in 2001, when the software company lost many clients and therefore many employees. 42 West 24 was then filled with new members and is still going strong, with 50 coworkers who occupy around 32 desks, which are surrounded by eight offices. The founder company still occupies a part of the shared workspace as well”. / “Naquele mesmo ano, um outro espaço surgiu na cidade de Nova Iorque. 42 West 24 era administrado por uma empresa de software e oferecia um ambiente de trabalho agradável com espaços flexíveis para indivíduos e equipes, que também podiam ser cancelados mediante aviso prévio de curto prazo. A despeito da falta de ênfase no aspecto comunitário em comparação com muitos outros espaços de coworking, esta iniciativa veio a tornar-se mais um modelo para o mercado de espaços de trabalho flexíveis. Especialmente após a bolha de tecnologia estourar em 2001, ocasião na qual a empresa de software perdeu muitos clientes e, portanto, muitos empregados. 42 West 24 então conquistou novos membros e ainda está bem ativa, com 50 coworkers que ocupam em torno de 32 espaços cercados por oito escritórios. A empresa fundadora ainda ocupa igualmente parte do espaço compartilhado.” (tradução nossa). (Ibidem).

²⁰ **2002**: “[Muita gente estava construindo coworkings antes de saber que isso existia. Esse foi o caso do Schraubenfabrik, uma antiga fábrica em Viena convertida em espaço de trabalho compartilhado. Apesar de eles não usarem a palavra “coworking” diretamente, em sua definição apontam: “SCHRAUBENFABRIK se vê não apenas como um espaço de trabalho com boa relação custo-benefício e infraestrutura compartilhada, mas também como um espaço social e criativo que possibilita sinergias e libera inspiração”. Certamente foram precursores do modelo que vemos hoje em dia”]. COWORKING BRASIL ORG. **A história do coworking. Uma timeline do início de um movimento até a maturação de um novo mercado**. Disponível em <https://coworkingbrasil.org/historia/>. Último acesso em 01.12.2021.

Em seu website (<https://www.schraubenfabrik.at>) a Schraubenfabrik se autodenomina a “mãe dos coworkings”.

²¹**2004**: “[Em outubro de 2004 era inaugurado o Gate 3 Work Club, na Califórnia. Ainda sem utilizar o termo “coworking”, era um espaço com todas as características do modelo. Nas palavras dos fundadores: “Gate 3 WorkClub is a work community where you will find relief from the isolation and challenges of the modern work-style; an exciting and interesting group of people from every walk of work that will give you new perspective and uncommon solutions.”O espaço fez grandes investimentos, mas durou apenas um ano, fechando as portas em fevereiro de 2005. Neil Goldberg, o fundador, escreveu um artigo em seu blog apontando seus acertos e erros. “Build it and they will come is a fantasy most suited to Hollywood movies.”]” / “[...: “Gate 3 WorkClub é uma comunidade de trabalho na qual você encontrará alívio do isolamento e desafios do atual estilo moderno de trabalho; um grupo de pessoas estimulante e interessante de todos os setores de trabalho que te propiciará uma nova perspectiva e soluções originais.” ... “Construa e eles virão é uma fantasia mais adequada aos filmes de Hollywood.”]” (tradução nossa). (Ibidem).

otimização de metragem para maior rentabilidade. Para Neuberg, o coworking seria uma alternativa para aqueles que se insurgem contra a falta de liberdade inerente à vida de escritório (em emprego tradicional) mas procuram evitar ou, por vezes, apenas atenuar a solidão do *home-office*:

Tradicionalmente, a sociedade nos obriga a escolher entre trabalhar em casa para nós mesmos ou trabalhar em um escritório para uma empresa. Quando trabalhamos de forma tradicional das 9 às 17 em uma empresa, nos beneficiamos da vida comunitária e da estrutura, mas renunciamos a nossa liberdade e ao direito de controlar nossas próprias vidas. Quando trabalhamos em casa para nós mesmos, ganhamos independência mas sofremos de solidão e adquirimos maus hábitos por não estarmos cercados de uma comunidade de trabalho.

O coworking é uma solução para este problema. No coworking, escritores, programadores e criadores independentes se reúnem em comunhão em alguns dias da semana. O coworking oferece o escritório de um trabalho corporativo tradicional, mas de uma forma muito singular. (tradução nossa).²²

Após um ano de funcionamento, o *San Francisco Coworking Space* foi sucedido, em 2006, pelo *Hat Factory*, fundado por Neuberg em conjunto com Christopher Messina (criador do *hashtag* da *twitter*) e Tara Hunt. O *Hat Factory* seria o primeiro coworking com funcionamento em tempo integral, dado que o *San Francisco Coworking Space* funcionava apenas duas vezes por semana e em horários limitados.²³

Ainda em 2005 (ano da fundação do *San Francisco Coworking Space*) foi inaugurada em Londres a primeira unidade do *The Hub* (atualmente denominada *Impact Hub*). A *Impact Hub* é conhecida não apenas por ser um dos primeiros coworkings da Europa, mas também por ser pioneira em transformar estes espaços em verdadeiras redes internacionais por meio de um modelo similar às franquias, propiciando assim a implantação de dezenas destes espaços,

²²“Traditionally, society forces us to choose between working at home for ourselves or working at an office for a company. If we work at a traditional 9 to 5 company job, we get community and structure, but lose freedom and the ability to control our own lives. If we work for ourselves at home, we gain independence but suffer loneliness and bad habits from not being surrounded by a work community.

Coworking is a solution to this problem. In coworking, independent writers, programmers, and creators come together in community a few days a week. Coworking provides the office of a traditional corporate job, but in a very unique way.” NEUBERG, Brad. **Coworking – Community for Developers Who Work From Home**. Coding in paradise, 2005. Disponível em: <http://codinginparadise.org/weblog/2005/08/coworking-community-for-developers-who.html>. Último acesso em 26.11.2021.

²³FOERTSCH, Carsten; CAGNOL, Rémy. **The History of Coworking In a Timeline**. Deskmag, 15.08.2013. Disponível em: <https://www.deskmag.com/en/coworking-spaces/the-history-of-coworking-spaces-in-a-timeline>. Último acesso em 01.12.2021.

atualmente distribuídos em cinco continentes²⁴. Inclusive, em 2007, foi inaugurada no Brasil a primeira unidade da *Impact Hub*, possivelmente o primeiro coworking em território nacional.

Apenas em 2008 surgiria o primeiro coworking de origem brasileira, situado na Rua Fradique Coutinho, no bairro de Pinheiros, na cidade capital do estado de São Paulo, denominado *Ponto de Contato*.²⁵

1.2 Evolução do mercado e estatísticas

Ainda no ano de 2008 foi atingida a marca de aproximadamente 160 coworkings mundialmente²⁶ e publicado o primeiro livro sobre o tema denominado “I’m Outta Here: How Co-Working Is Making the Office Obsolete” que aborda o movimento e alguns de seus benefícios.

Neste mesmo período, surgem eventos, fóruns e conferências internacionais para discussão do fenômeno e, em 2010, é comemorado o primeiro *Coworking Day* (Dia do Coworking) que, a partir de então, é celebrado todos os anos no dia 09 de agosto.

No ano de 2011, pela primeira vez, empresas de grande porte passam a inaugurar espaços de coworking. É o caso da alemã *TUI Group* (uma das maiores empresas de turismo da Europa), que fundou a *Modul 57* em Hannover, e do *Bank ING*, que fundou a *Network Orange* em Toronto. Posteriormente, o *Bank ING* criou uma rede de coworkings denominada *Workspring*²⁷.

Impulsionado pelo exemplo destas grandes corporações e por investimentos em empresas dedicadas ao ramo (e.g. a *NextSpace*, nos Estados Unidos, que foi a primeira a receber aporte de capital em 2011²⁸), o ano de 2012 testemunhou a inauguração de mais de dois mil

²⁴ Ibidem.

²⁵ COWORKING BRASIL ORG. **A história do coworking. Uma timeline do início de um movimento até a maturação de um novo mercado.** Disponível em: <https://coworkingbrasil.org/historia/>. Último acesso em 01.12.2021.

²⁶ FOERTSCH, Carsten; CAGNOL, Rémy. **The History of Coworking In a Timeline.** Deskmag, 15.08.2013. Disponível em: <https://www.deskmag.com/en/coworking-spaces/the-history-of-coworking-spaces-in-a-timeline>. Último acesso em 01.12.2021.

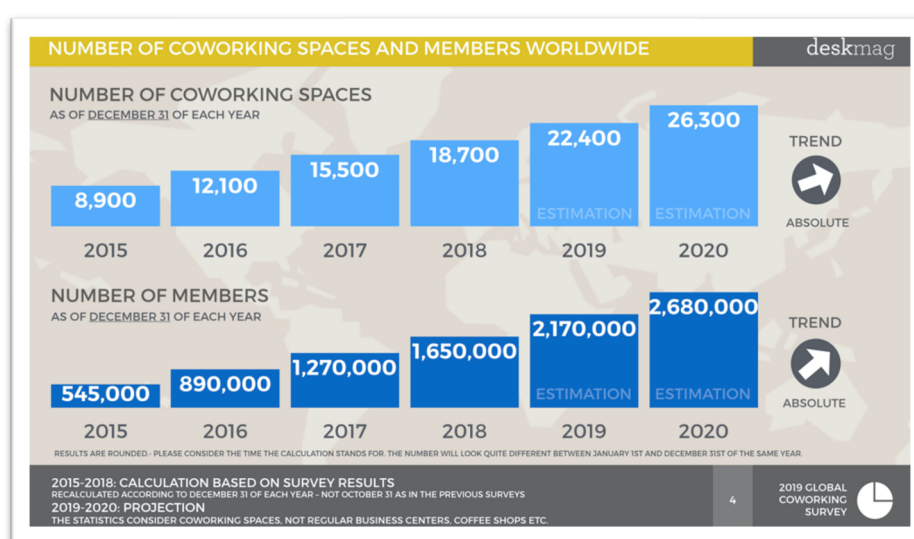
²⁷ Ibidem.

²⁸ COWORKING BRASIL ORG. **A história do coworking. Uma timeline do início de um movimento até a maturação de um novo mercado.** Disponível em: <https://coworkingbrasil.org/historia/>. Último acesso em 01.12.2021.

espaços de coworking em todo globo, sendo que no ano de 2013 já havia mais de cem mil pessoas trabalhando nestes espaços²⁹.

Em 2014 estes números já tinham mais que dobrado mundialmente: a quantidade de espaços equivalia a quase seis mil e a de usuários situava-se em torno de trezentos mil³⁰.

Os anos seguintes também foram de crescimento exponencial. Os resultados do “2019 Global Coworking Survey”, da *Deskmag*³¹, revelam o desenvolvimento deste mercado entre 2015 e 2018 (com números estimados para 2019 e 2020)³², sendo certo que, em 2018, mais de 1.600.000 profissionais já eram usuários de coworkings:



*2019 Global Coworking Survey. Obs. A estimativa referente à 2020 deve ser desconsiderada em razão da COVID-19.

Em solo nacional a expansão destes espaços foi ainda mais agressiva em números proporcionais. Segundo o “Censo Coworking Brasil 2019”³³, houve um aumento de mais de 500% na quantidade de espaços entre 2015 e 2019:

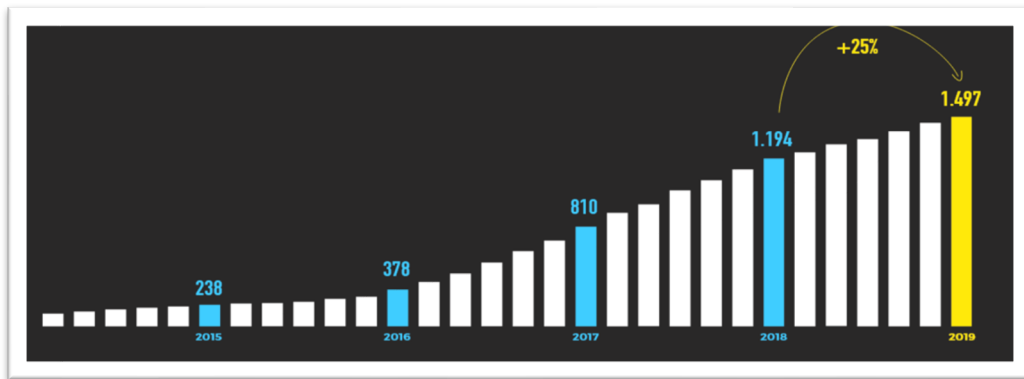
²⁹ FOERTSCH, Carsten; CAGNOL, Rémy. **The History of Coworking In a Timeline**. Deskmag, 15.08.2013. Disponível em: <https://www.deskmag.com/en/coworking-spaces/the-history-of-coworking-spaces-in-a-timeline>. Último acesso em 01.12.2021.

³⁰ Ibidem.

³¹ DESKMAG. **2019 Global Coworking Survey**. Disponível em: <https://coworkingstatistics.com/number-of-coworking-spaces-and-members-worldwide-throughtout-the-years>. Último acesso em 20.08.2022.

³² Em razão da pandemia COVID-19, restaram prejudicadas uma série de pesquisas sobre o mercado a partir do ano de 2019. A *Coworking Brasil* (referência por publicar seu Censo anualmente desde 2015) não publicou estudos para os anos de 2020 e 2021. A última edição da *Global Coworking Survey*, realizada pela *Deskmag*, também endereça o ano de 2019.

³³ COWORKING BRASIL ORG. **Censo Coworking Brasil 2019**. Disponível em: <https://coworkingbrasil.org/censo/2019/>. Último acesso em 15.08.2022.



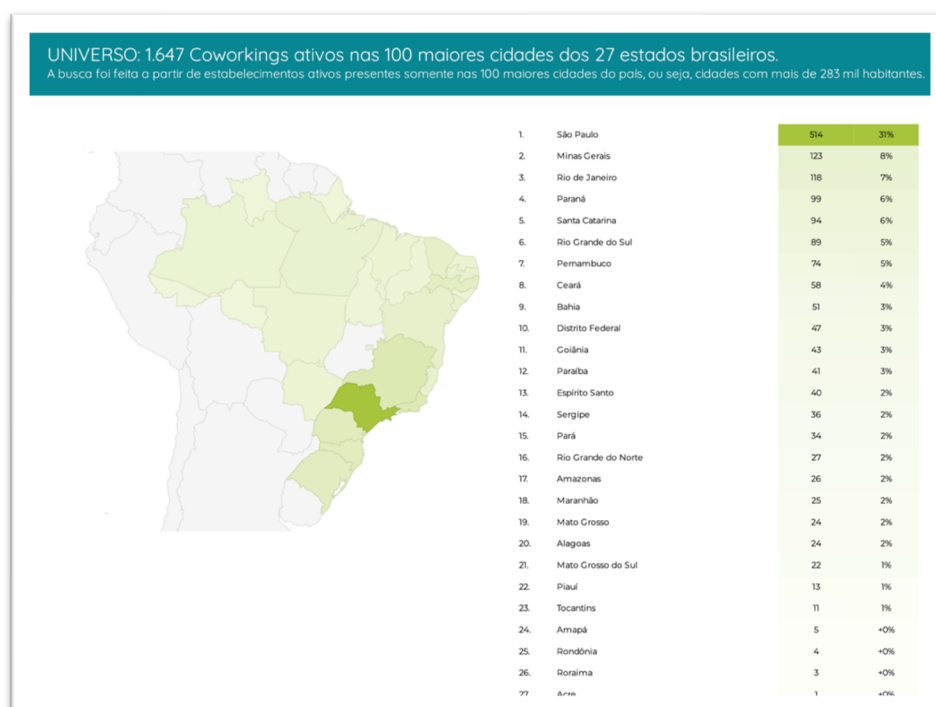
*Censo Coworking Brasil 2019

De acordo com a mesma pesquisa, em 2019 todos os estados brasileiros registravam a existência de coworkings (com exceção de Roraima), totalizando ao menos 195 municípios. Dos 1497 espaços constatados, 663 estavam situados no estado de São Paulo, sendo mais da metade na capital:



*Censo Coworking Brasil 2019

Ademais, o censo da Associação Nacional de Coworkings e Escritórios Virtuais (ANCEV) de 2021³⁴ constatou que, a despeito da pandemia da COVID-19, a quantidade de coworkings não parou de crescer em território nacional, contabilizando ao menos 1.647 somente nas 100 maiores cidades do País.



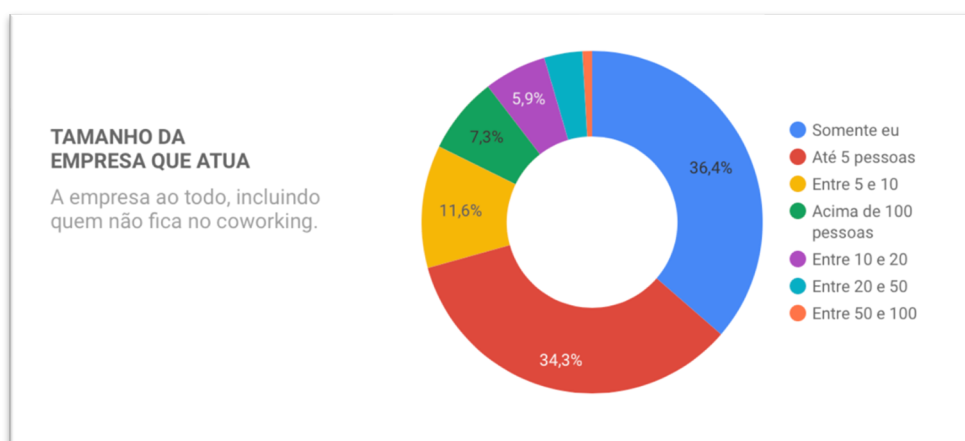
*Censo ANCEV 2021

Parte deste crescimento (no Brasil e no mundo) foi estimulado pela adesão de grandes corporações a este modelo de trabalho. Em 2018, por exemplo, a Microsoft transferiu aproximadamente 30% de sua equipe em Nova Iorque para espaços de coworking. Outras multinacionais, tais como IBM, HSBC, Facebook e Samsung igualmente optaram por seguir o mesmo caminho³⁵.

Apenas no Brasil, em 2018, empresas com mais de 100 integrantes já representavam 7,3% da clientela dos espaços de coworking.

³⁴ ASSOCIAÇÃO NACIONAL DE COWORKINGS E ESCRITÓRIOS VIRTUAIS (ANCEV). **Censo ANCEV 2021**. Disponível em: https://drive.google.com/file/d/1qSDiItu4_1j6QIbTJeJGxV6ZJN7IEnIs/view. Último acesso em 10.10.2022.

³⁵ COWORKING BRASIL ORG. **A história do coworking. Uma timeline do início de um movimento até a maturação de um novo mercado**. Disponível em: <https://coworkingbrasil.org/historia/>. Último acesso em 01.12.2021.



*Censo Coworking Brasil 2018

Desde então, tudo indica que houve um aumento significativo neste número mas, diante da escassez de levantamentos estatísticos, nos fiaremos em dados fornecidos à imprensa por empresas do setor.

Na multinacional *Regus*, pertencente ao grupo IWG (*International Workplace Group*), entre 2014 e 2018 a participação de empresas de grande porte em seus espaços teria aumentado de 5% para 30%³⁶.

Os dados da *WeWork*, que conta com mais de 800 espaços mundo afora, são similares àqueles da *Regus*. Em entrevista concedida em 2019 ao jornal Folha de São Paulo, reportaram que 30% de suas posições no mundo são ocupadas por empresas de grande porte, sendo que no Brasil este percentual seria ainda maior³⁷.

A despeito da pandemia da COVID-19 - somente no Brasil, durante o primeiro trimestre de 2020, “40% dos coworkings perderam mais de 75% do seu faturamento”³⁸ - a partir de 2021, com o abrandamento das medidas de distanciamento social, o deslocamento de escritórios tradicionais para os coworkings teria sido catalisado não apenas por grandes corporações, mas também por empresas de médio e pequeno porte.

De acordo com estudo fornecido pela IWG à CNN Brasil, “houve um aumento de 93% na busca por locais de trabalho coletivo no primeiro trimestre de 2022, em relação ao mesmo

³⁶OLIVEIRA, Filipe. **Grandes empresas recorrem a escritório compartilhado**. Jornal a Folha de São Paulo, 11.05.2019. Disponível em: <https://www1.folha.uol.com.br/mercado/2019/05/grandes-empresas-recorrem-a-escritorio-compartilhado.shtml>. Último acesso em 31.08.2022.

³⁷Ibidem.

³⁸ COWORKING BRASIL ORG. **A história do coworking. Uma timeline do início de um movimento até a maturação de um novo mercado**. Disponível em <https://coworkingbrasil.org/historia/>. Último acesso em 31.08.2022.

período do ano passado”, sendo que o “Brasil está entre os países em que esse fenômeno foi verificado, com uma alta de 97%”³⁹.

A onda de desocupações de imóveis corporativos⁴⁰, em 2020 e 2021, aliada ao avanço do trabalho híbrido, e possivelmente às incertezas que cercam o futuro da economia do País, seriam as principais razões que intensificaram a procura de opções mais flexíveis e menos custosas para o cenário pós pandemia.

Segundo o relatório “Coworking Space Global Market Report 2022”⁴¹, “a expectativa de crescimento do mercado global de espaços de coworking é de US\$13,6 bilhões em 2021 para US\$16,17 bilhões em 2022 a uma taxa de crescimento agregado anual (CAGR) de 18.9%. Este crescimento se deve principalmente ao fato das empresas estarem retornando as suas atividades e se adaptando ao novo normal enquanto se recuperam do impacto da COVID-19, que anteriormente havia provocado medidas restritivas de contenção relativas a distanciamento social, trabalho remoto e encerramento de atividades comerciais que resultaram em desafios operacionais. A expectativa é que o mercado alcance US\$30,36 bilhões em 2026 a um CAGR de 17%.” (tradução nossa).

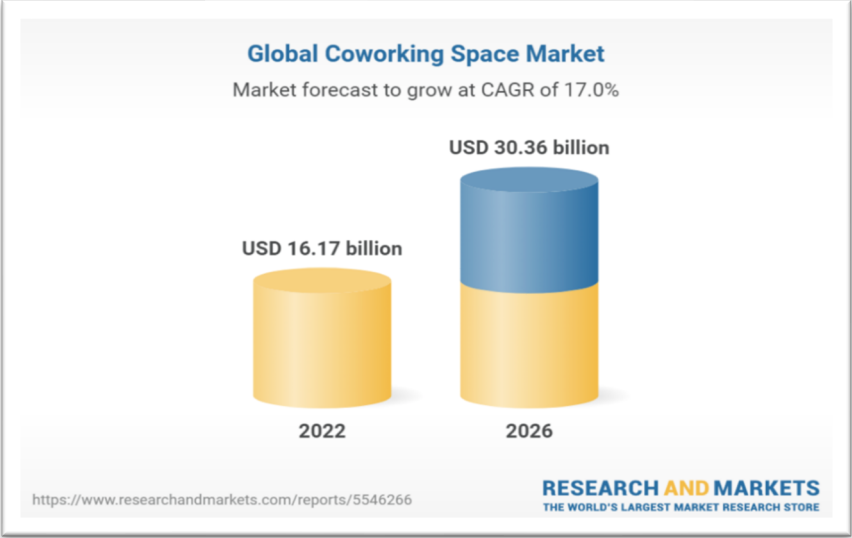
³⁹PUENTE, Beatriz. **Procura por espaços de coworking sobe mais de 90% em todo mundo, diz pesquisa.** Jornal CNN Brasil, 26.07.2022. Disponível em: <https://www.cnnbrasil.com.br/business/procura-por-espacos-de-coworking-sobe-mais-de-90-em-todo-o-mundo-diz-pesquisa/>. Último acesso em 31.08.2022.

⁴⁰ SCHELLER, Fernando. **Mercado de escritórios vive onda de devoluções.** Jornal o Estado de São Paulo, 15.02.2021. Disponível em: <https://www.estadao.com.br/infograficos/economia,mercado-de-escritorios-vive-onda-de-devolucoes,1152477>. Último acesso em 31.08.2022.

JANONE, Lucas. **Devolução de escritórios bate recorde em SP e RJ no primeiro semestre.** Jornal CNN Brasil, 21.07.2021. Disponível em <https://www.cnnbrasil.com.br/business/devolucao-de-escritorios-bate-recorde-em-sp-e-rj-no-primeiro-semester/>. Último acesso em 31.08.2022.

SCHELLER, Fernando. **Mercado de escritórios vive onda de devoluções.** Jornal o Estado de São Paulo, 15.02.2021. Disponível em <https://www.estadao.com.br/infograficos/economia,mercado-de-escritorios-vive-onda-de-devolucoes,1152477>. Último acesso em 31.08.2022.

⁴¹ “The global coworking space market is expected to grow from \$13.60 billion in 2021 to \$16.17 billion in 2022 at a compound annual growth rate (CAGR) of 18.9%. The growth is mainly due to the companies resuming their operations and adapting to the new normal while recovering from the COVID-19 impact, which had earlier led to restrictive containment measures involving social distancing, remote working, and the closure of commercial activities that resulted in operational challenges. The market is expected to reach \$30.36 billion in 2026 at a CAGR of 17.0%”. THE BUSINESS RESEARCH COMPANY. **Coworking Space Global Market Report, 2022.** ID: 5546266. Disponível em: <https://www.researchandmarkets.com/reports/5546266/coworking-space-global-market-report-2022-by#product--toc>. Último acesso em 31.08.2022.



**Coworking Space Global Market Report 2022*

2. CONCEITO E NOÇÕES GERAIS

De maneira a melhor compreender a atividade de coworking, mister se faz, inicialmente, definir a relação jurídica das partes e identificar cada componente da mesma. Ao depois, de posse deste saber, a natureza jurídica e os elementos essenciais do contrato de coworking poderão ser constatados sem grande dificuldade.

2.1 Contrato - definição e dinâmica

O contrato de coworking é aquele pelo qual um administrador (“**Administrador**”) se obriga a ceder o uso de espaços, instalações e determinados equipamentos (“**Espaço Cedido**”), bem como prestar serviços de suporte (“**Serviços**”) a terceiros (“**Coworkers**”), por prazo determinado ou não, em imóvel comercial compartilhado e neutro (“**Espaço de Coworking**”), mediante **retribuição**. Segue, abaixo, a explanação dos termos negritados, a saber:

a. **Administrador**

O Administrador é pessoa cuja atividade consiste na disponibilização do Espaço Cedido, prestação de Serviços, bem como a administração e gerenciamento do Espaço de Coworking.

a.1 **Ausência de Administrador**

A figura do Administrador é imprescindível para a caracterização do Espaço de Coworking. Caso as funções inerentes ao Administrador sejam realizadas pelos próprios Coworkers (cujas atividades principais são, por óbvio, estranhas à exploração de Espaço de Coworking), o espaço não será um coworking.

a.2 **Neutralidade do Administrador**

O Administrador é figura neutra no Espaço de Coworking. A sua atividade não se confunde com os negócios desenvolvidos pelos Coworkers. Sua neutralidade (assim como a neutralidade do imóvel - item 2.1, “e”) também é essencial na caracterização do Espaço de Coworking.

a.3 Relação do Administrador com o Espaço de Coworking

Conforme explanado mais adiante, o Administrador pode ser possuidor do imóvel (na qualidade de proprietário, locatário, comodatário, usufrutuário, etc.) ou, por vezes, terceiro contratado para gerenciar o Espaço de Coworking em troca de retribuição fixa ou variável (item 2.2, “a”).

b. Espaço Cedido

No tocante ao Espaço Cedido, é importante diferenciar entre os espaços de uso comum (“Áreas Comuns”) e as posições de trabalho (“Postos”).

Via de regra, o Espaço Cedido é disponibilizado pelo Administrador no conceito “*Plug and Play*”, isto é, com toda a infraestrutura e instalações necessárias inclusas para ocupação imediata dos Coworkers (móvel, ar-condicionado, equipamentos, sistemas de tecnologia, insumos, etc.), sendo certo que referida infraestrutura será conservada e gerenciada pelo Administrador. É evidente que a infraestrutura e as instalações poderão variar a depender da qualidade e especialização do Espaço de Coworking. Um Espaço de Coworking dedicado a médicos certamente fornecerá consultórios e equipamentos específicos para o exercício daquela profissão, enquanto que um Espaço de Coworking “nichado” do ramo de alimentação disponibilizará cozinhas profissionais com utensílios próprios daquela atividade.

b.1 Áreas Comuns

São espaços de livre utilização por todos os Coworkers e costumam englobar a recepção, copa, refeitório, banheiros, corredores de passagem, salas de espera, áreas de descompressão, salas de reunião, cabines telefônicas, auditório, entre outros. A convivência entre os Coworkers (um dos aspectos mais valorizados do coworking – o famoso *Networking*) costuma ocorrer nestas Áreas Comuns.

b.1.1 Restrição de uso das Áreas Comuns

A utilização de certas Áreas Comuns poderá, em certas hipóteses, ser limitada pelo Administrador ou estar sujeita à reserva prévia. Isso afeta particularmente Coworkers que possuem planos que não facultam acesso indiscriminado ao Espaço de Coworking em todos os dias ou horários,

bem como os Coworkers detentores de planos virtuais (item 2.1, “c.1”). Para as Áreas Comuns que exigem reserva prévia (tais como salas de reunião e auditórios), a limitação de acesso poderá ser fixada, a título de exemplo, por quota periódica de créditos acordados entre o Administrador e o Coworker.

b.2 Postos

Os Postos são posições de trabalho destinadas exclusivamente às atividades dos Coworkers.

b.2.1 Espécies de Postos

Os Postos podem ser classificados em demarcados ou não demarcados, sendo que ambas as espécies podem estar situadas em áreas abertas (*Open Space*) ou em salas privativas. Diferentemente dos Postos demarcados, que são posições fixas normalmente de uso exclusivo do contratante, os Postos não demarcados (também conhecidos como *Hot Desk*) são posições rotativas que permitem que diferentes Coworkers se revezem na mesma posição de trabalho em dias ou horários distintos.

Os coworkings costumam classificar a categoria e forma de uso dos Postos em planos (“Planos”). Estes Planos indicarão (i) se os Postos são demarcados; (ii) se estão situados em salas privativas; (iii) se os Postos ou Áreas Comuns estão sujeitos a restrições de uso; (iv) se a cobrança pelo uso do Espaço Cedido e Postos será por hora, diária ou mensalidade fixa; (v) se incluem créditos para uso de Áreas Comuns que exigem reserva prévia (e.g. salas de reunião e auditórios); (vi) quais os Serviços inclusos no Plano (e quais são cobrados à parte), etc.

c. Serviços

Além da disponibilização do Espaço Cedido, o Administrador prestará uma gama de Serviços, tais como: telefonia, recepção, gestão de correspondências, fotocópias, internet, endereço comercial e fiscal, limpeza, manutenção periódica de equipamentos e conservação do espaço, portadores, suporte de tecnologia da informação, segurança,

serviços de copa, disponibilização de armários, eventos, dentre outros. Enquanto alguns Serviços estão inclusos no Plano contratado, outros serão cobrados segregadamente, na forma acordada entre as partes.

c.1 Serviços sem cessão de uso de espaço

Há empresas de coworking que também prestam serviços de forma desassociada do Espaço Cedido, isto é, os serviços são prestados aos Coworkers de forma totalmente remota. São os chamados “Escritórios Virtuais” ou “Planos Virtuais” (“Escritórios Virtuais”) e costumam ser utilizados por profissionais que se valem de alguns dos serviços descritos acima, sem acesso aos espaços físicos. É comum a contratação destes serviços por profissionais que trabalham na modalidade *home office*, mas não podem prescindir dos serviços de atendimento telefônico, gestão de correspondências, etc. e necessitam de um endereço físico para satisfazer as exigências dos órgãos públicos (Receita Federal, Prefeitura, etc.) e receber intimações, notificações e citações. Alguns Espaços de Coworking, inclusive, disponibilizam posições de trabalho ou salas de reuniões de forma esporádica para clientes virtuais, mas a cessão de uso de espaço, nesta modalidade de contratação, constitui um benefício secundário.

d. Coworkers

Os Coworkers (também identificados como “membros” ou “associados”) são os usuários do Espaço de Coworking e os beneficiários dos Serviços prestados pelo Administrador. Podem, eventualmente, pertencer ao mesmo setor econômico ou profissional e ser vinculados a mesma instituição/empresa.

e. Espaço de Coworking

O compartilhamento de espaço, recursos humanos, equipamentos e serviços é da essência do modelo dos Espaços de Coworking. É justamente este compartilhamento de infraestrutura e recursos (que reduz a ociosidade de ambientes e equipamentos) que torna os Espaços de Coworking competitivos vis-à-vis a locação monousuário. Ademais, da mesma maneira que o Administrador é figura neutra no ambiente do Espaço de Coworking, o imóvel comercial compartilhado também deverá possuir caráter neutro. Quer seja uma casa, sala, laje corporativa ou galpão, deverá ser

exclusivamente um Espaço de Coworking. A simples cessão ou locação de espaços dentro de uma mesma edificação não caracteriza um Espaço de Coworking, ainda que conte com um gerenciador. A título de exemplo, um escritório de advocacia que loca salas ociosas para outros profissionais do direito não estará oferecendo um Espaço de Coworking. A ausência de neutralidade restará evidente diante do gerenciamento do espaço por parte da banca locadora com a provável exibição de sua denominação e/ou sinal distintivo na recepção do espaço, ao invés da comunicação visual do Administrador.

f. Retribuição

Diferentemente do costume de precificação por metro quadrado existente no mercado de locações, nos Espaços de Coworking a retribuição é, no mais das vezes, estabelecida com base na quantidade de Postos contratados e Coworkers vinculados ao Plano, ainda que os Postos contratados sejam demarcados em salas privativas com metragem fixa. Isso porque o “produto” entregue pelo Administrador não se limita aos Postos, mas inclui também o acesso às Áreas Comuns e os Serviços.

f.1 Formas de retribuição

A contrapartida pecuniária poderá variar de acordo com os Planos e modalidades de contratação oferecidos pelo Administrador (e.g. anual, semestral, trimestral, mensal, diária, pacote de horas, entre outros). Independentemente da forma de remuneração, os valores cobrados costumam ser tabelados e liquidados de forma antecipada em fatura única (i.e., quantia fixa contratada, acrescida posteriormente de despesas eventuais – e.g. disponibilização de salas de reunião). O ônus e riscos associados aos custos variáveis inerentes à manutenção e gerenciamento do Espaço Cedido recaem sobre o Administrador.

f.2 Espaços compartilhados gratuitos

Inobstante a existência de espaços compartilhados que abdicam da retribuição pecuniária (e.g. espaços oferecidos por aceleradoras de *startups*, órgãos de

classe⁴², ONGs e instituições sem fins lucrativos), estes não se qualificam como Espaços de Coworking, porquanto não passam de ferramentas acessórias úteis à consecução da atividade principal destas entidades.

2.2 Natureza jurídica e elementos

Feitas as considerações acima, podemos afirmar que o contrato de coworking⁴³ é *bilateral, consensual, não solene, oneroso e comutativo*⁴⁴:

- i. *Bilateral* porque gera obrigações para ambas as partes. Cada uma é credora e reciprocamente devedora da outra⁴⁵. De um lado, o Administrador se obriga a disponibilizar o Espaço Cedido e prestar os Serviços e, de outro lado, o Coworker é responsável pela retribuição pecuniária;
- ii. *Consensual* porque o aperfeiçoamento do negócio não depende da entrega da coisa. O simples acordo de vontades entre as partes é suficiente para a concretização do contrato;
- iii. *Não solene* uma vez que a lei não impõe forma específica para a validade do negócio;
- iv. *Oneroso* porque ambas as partes visam obter vantagens e, concomitantemente, possuem deveres e obrigações; e

⁴² OAB MATO GROSSO DO SUL. Coworking: **OAB/MS inaugura escritório compartilhado gratuito**. OAB/MS, 2018. Disponível em: <https://oabms.org.br/coworking-oab-ms-inaugura-escritorio-compartilhado-gratuito/>. Último acesso em 11.04.2022.

⁴³ “Deste modo, cuida-se de um contrato bilateral, pela presença do sinalagma obrigacional, eis que as partes são credoras e devedoras entre si. **O tomador (“coworker”)** é ao mesmo tempo credor dos serviços e devedor da remuneração; o prestador (“founder”) é credor da remuneração e devedor do serviço. Cuida-se de contrato oneroso, pois envolve sacrifício patrimonial de ambas as partes. Constitui-se em contrato comutativo, pois o tomador e o prestador sabem de antemão quais são as suas prestações e qual é o objeto do negócio”. (TJ-PR – Apel. n.º 0003801-10.2017.8.16.0194 – RELATOR: COIMBRA DE MOURA. Data de Julgamento: 16/05/2019) (grifos nossos).

⁴⁴ Com pequenas discrepâncias, irrelevantes para os propósitos deste estudo, não destoam Enzo Roppo (ROPPO, Enzo. **O contrato**. Tradução de Ana Coimbra; M. Januário C. Gomes – 1. ed. - Coimbra: Almedina, 2009. p. 83), Orlando Gomes (GOMES, Orlando. **Contratos**. Atualizadores Edvaldo Brito; Reginalda Paranhos de Brito. – 27. ed. – Rio de Janeiro: Forense, 2019. p. 69-75) e Sílvio de Salvo Venosa (VENOSA, Sílvio de Salvo. 1945-. **Direito Civil: contratos**. 21. ed. – São Paulo: Atlas, 2021. p. 68-81) no tocante a classificação dos contratos.

⁴⁵ PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições de direito civil. Contratos** / Atual. Caitlin Mulholland. – 20. ed. – Rio de Janeiro: Forense, 2016. p. 59.

- v. *Comutativo* dado que as prestações das partes são conhecidas de antemão e, em princípio, possuem uma relativa equivalência⁴⁶. A toda evidência, deverá haver equilíbrio entre o valor de mercado do Espaço Cedido e Serviços disponibilizados ao Coworker e a contrapartida suportada pelo mesmo.

A definição acima permite destacar ao menos quatro elementos do contrato de coworking: (a) **objeto**; (b) **preço**; (c) **prazo**; e (d) **consentimento**.

- a. O **objeto** do contrato de coworking é complexo uma vez que é composto pela concomitante cessão de uso de espaços/instalações/equipamentos (obrigação de dar) e prestação de serviços (obrigação de fazer).

a.1 **Obrigação de dar**: A obrigação de dar consiste na disponibilização e, ao final do prazo contratual, restituição⁴⁷ do Espaço Cedido, composto pelas Áreas Comuns e Postos, sendo que estes últimos, conforme visto, podem ser demarcados ou não demarcados.

⁴⁶ Ibidem, p. 61.

⁴⁷ A celebração do Contrato de Coworking gera ao Administrador a obrigação de entregar o Espaço Cedido (incluindo os Postos contratados) para uso do Coworker. Para Arnaldo Rizzardo, a obrigação de dar “envolve a entrega, ou a transferência, mas nem sempre com a finalidade de transmitir o domínio, ou de constituir um direito real. Pode-se entregar para outros objetivos, como para locação, para o usufruto, ou o simples uso, e até para o depósito”. No mesmo sentido, Orlando Gomes sustenta que: “As prestações de coisas consistem na entrega de um bem, seja para lhe transferir a propriedade, seja para lhe ceder a posse, seja para restituí-la. (...) O contrato de locação gera, para o locador, a obrigação de ceder o uso da coisa, mediante a transmissão de sua posse.” GOMES, Orlando. **Obrigações**. Atualizador Edvaldo Brito. – 19. ed. – Rio de Janeiro: Forense, 2019. p. 35

Vale notar que alguns autores diferenciam entre a obrigação de dar e a obrigação de entregar, na medida que “[na obrigação de “dar”, haveria a transferência do domínio ou da titularidade de uma coisa. Já na de “entregar”, não se transfere a propriedade do bem, mas existe apenas uma transferência do uso, ou da posse, e sempre precariamente, ou por algum tempo. O Código Civil não traça qualquer distinção. Os dois termos devem ser entendidos indistintamente, sem emprestar significados. Daí a irrelevância de palavras diferentes.]” RIZZARDO, Arnaldo. **Direito das obrigações**. 9. ed., rev., atual. e ampl. – Rio de Janeiro: Forense, 2018. p. 73.

Após o término do prazo contratual, deve o Coworker, por óbvio, restituir os Postos utilizados (obrigação de restituir). Segundo Maria Helena Diniz “a obrigação de restituir se caracteriza por envolver uma devolução, como, p. ex., a que incide sobre o locatário, o mutuário, o comodatário, o depositário, o mandatário, uma vez findo o contrato, dado que o devedor deverá devolver coisa a que o credor já tem direito de propriedade por título anterior à relação obrigacional”. DINIZ, Maria Helena. **Curso de Direito Civil Brasileiro: teoria geral das obrigações**. 37. ed. - São Paulo: SaraivaJur, 2022. (v.2). p. 31.

Arnaldo Rizzardo explica que: “Num primeiro momento, a coisa estava com o credor. Depois, por uma avença qualquer, foi passada ou entregue para o devedor, o qual usou da mesma, ou exerceu posse por um certo prazo, encontrando-se, após tal momento, na contingência de restituí-la ou devolvê-la. Exemplo típico está na locação. Entrega-se o imóvel para o locatário, que o ocupa e passa a ter a posse.” RIZZARDO, Arnaldo. **Direito das obrigações**. 9. ed., rev., atual. e ampl. – Rio de Janeiro: Forense, 2018. p. 83.

a.1.1 Quando demarcados (independentemente de estarem situados em área aberta ou sala privativa), é usual que o Administrador realize uma vistoria no início para constatar o estado do Posto e, ao término, de modo a verificar a ocorrência de eventuais danos causados ao Posto ou acessórios no transcurso do prazo contratual. Nas posições demarcadas em área aberta, serão vistoriados itens tais como equipamentos, cadeiras, mesas, gaveteiros etc. Já para posições em salas privativas, também serão examinadas as paredes, equipamentos de ar-condicionado, controles de acesso, aparelhos de telefone fixo, impressoras e demais itens disponibilizados.

a.1.2 Quando não demarcados, o Coworker utilizará uma posição diferente a cada vez que comparecer ao Espaço de Coworking.

Há, inclusive, Espaços de Coworking que disponibilizam aos seus clientes *Hot Desks* em diferentes unidades (por vezes até em múltiplas cidades ou países).

Neste caso, ao término do prazo contratual, não será restituído ao Administrador um Posto específico. Sequer faz sentido a realização de uma vistoria. Cabe ao Administrador fiscalizar rotineiramente as posições não demarcadas (bem como as Áreas Comuns) e notificar o Coworker de imediato caso este venha a causar danos às instalações.

Assim como na locação, não é essencial que o Administrador seja proprietário do Espaço Cedido. Basta que: (i) tenha o uso da coisa (decorrente de direito pessoal ou real, e.g. locação, comodato, usufruto); ou (ii) seja contratado para administrar o Espaço de Coworking. Nesta última hipótese, o Administrador será mero prestador de serviço responsável por gerenciar o Espaço de Coworking. É aconselhável que proprietário/possuidor e Administrador regulem de forma detalhada, em sede de contrato de prestação de serviços, a relação jurídica entre eles entabulada (prazo, remuneração, escopo dos serviços, hipóteses de rescisão, etc.).

Para facilitar o entendimento das relações jurídicas que podem exsurgir entre o proprietário/possuidor do imóvel, o Administrador e os Coworkers, o quadro abaixo descreve algumas das formas mais comuns de estruturação de contratos no setor:

Cenário 01:

O Administrador é proprietário/possuidor do imóvel e disponibilizará o Espaço Cedido e prestará Serviços diretamente aos Coworkers.

- *Duas figuras presentes:* (i) Administrador; e (ii) Coworkers.
- *Apenas um negócio jurídico:* contrato de coworking entre Administrador e Coworkers.

Cenário 02:

O proprietário do imóvel contrata um Administrador para que este gerencie o Espaço de Coworking, disponibilize o Espaço Cedido e preste Serviços aos Coworkers.

- *Três figuras presentes:* (i) proprietário/possuidor; (ii) Administrador; e (iii) Coworkers.
- *Dois negócios jurídicos independentes:* (i) contrato de prestação de serviços entre proprietário/possuidor e Administrador; e (ii) contrato de coworking entre Administrador e Coworkers.

Cenário 03:

O proprietário/possuidor loca o imóvel diretamente ao Administrador que, por sua vez, disponibilizará o Espaço Cedido e prestará Serviços aos Coworkers;

- *Três figuras presentes:* (i) proprietário/possuidor; (ii) Administrador; e (iii) Coworkers.
- *Dois negócios jurídicos independentes:* (i) contrato de locação entre proprietário/possuidor e Administrador; e (ii) contrato de coworking entre Administrador e Coworkers.

Obs. Este é o cenário mais comum no mercado de coworking.

Cenário 04:

O proprietário/possuidor loca o imóvel a um terceiro que, por sua vez, contrata um Administrador para que este gerencie o Espaço de Coworking, disponibilize o Espaço Cedido e preste Serviços aos Coworkers.

- *Quatro figuras presentes:* (i) proprietário/possuidor; (ii) locatário; (iii) Administrador; e (iv) Coworkers.
- *Três negócios jurídicos independentes:* (i) contrato de locação entre proprietário/possuidor e locatário; (ii) contrato de prestação de serviços entre locatário e Administrador; e (iii) contrato de coworking entre Administrador e Coworkers.

É evidente que o Espaço de Coworking pode ser estruturado de outras formas, especialmente quando há participação de terceiros investidores ou franqueadores.

a.2 **Obrigação de fazer:** Os Serviços são prestados pelo Administrador de forma concomitante com a disponibilização do Espaço Cedido. Conforme visto, podem ser divididos em Serviços inclusos e Serviços não inclusos, sendo que os primeiros estão embutidos no valor do Plano contratado pelo Coworker,

enquanto os últimos são pagos de forma avulsa em complemento ao valor do Plano contratado.

- b. Conforme visto, é comum o **preço** ser cobrado de forma mensal e antecipada (pré-pago), embora não haja impedimento a que a cobrança obedeça a outros intervalos ou que seja lançada após o uso do espaço (pós-pago).

Usualmente, o pagamento é efetuado em pecúnia, mas não vislumbramos impedimento a que as partes ajustem outra forma de contrapartida.

Quando da celebração do contrato, poderá o Administrador exigir uma caução (ou outra garantia) para se resguardar contra eventuais inadimplementos e danos causados ao Espaço de Coworking. A garantia, contudo, não é fator impeditivo da cobrança antecipada do preço (como ocorre nas relações locatícias regidas pela Lei n.º 8.245/91).

Administradores há que exigem, igualmente, o pagamento de taxa de instalação, inclusive quando sequer foi ajustada a personalização (“customização”) do Posto. Esta taxa (apesar de habitual) causa estranheza. No mais das vezes, os custos da mudança ao Espaço do Coworking recaem sobre o Coworker, resultando em despesas mínimas (ou até mesmo nulas) ao Administrador. Alguns Administradores justificam a taxa sob o argumento de que os condomínios vedam mudanças em horário comercial e que, em decorrência, arcarão com o ônus da disponibilização de funcionários fora do horário de expediente. Mas, ao que parece, esta taxa é frequentemente destinada a cobrir as despesas de aprovação cadastral e o kit de boas-vindas com que são em geral presenteados os Coworkers.

- c. O **prazo** do ajuste pode ser determinado ou indeterminado. Se determinado, é recomendável que as partes estabeleçam, em sede de contrato de coworking, as eventuais penalidades por descumprimento do prazo acordado. Por outro lado, se indeterminado, quaisquer das partes poderá resilir o ajuste unilateralmente, mediante denúncia notificada a outra (art. 473 do CCB). Evidentemente, não há de se falar de prazo propriamente dito quando forem contratadas apenas Áreas Comuns (e.g. salas de reunião, auditórios) ou Postos de forma avulsa para uso esporádico.

- d. Assim como em todo contrato, o **consentimento** é requisito indispensável para a validade e existência do contrato de coworking⁴⁸.

⁴⁸ JORGE JÚNIOR, Alberto Gosson. **Direito dos contratos**. São Paulo: Saraiva, 2013. p. 16.

3. DESIGNAÇÃO

Não obstante a atual dimensão do mercado dos coworkings (item 1.2), a natureza da relação jurídica entre o Administrador e o Coworker ainda não foi pacificada e certamente merece ser melhor estudada pela doutrina e analisada pelos tribunais⁴⁹. Inexiste legislação específica (ao menos na esfera federal) a regular o coworking. Ademais, são escassos e conflitantes os julgados e ausente a doutrina gerando, em consequência, insegurança jurídica às partes envolvidas.

Seria o contrato de coworking uma locação ou sublocação (regida pela Lei n.º 8.245/91), prestação de serviços (regulada pelo CCB/02) ou, ainda, um contrato complexo atípico misto “sui generis”?

Conforme explanado mais adiante, há quem realce, inclusive, as similaridades entre o contrato de coworking e o de hospedagem: cessão de uso de espaço em conjunto com prestação de serviços (obrigação de dar e de fazer), indissociáveis um do outro.

⁴⁹ “**SUBLOCAÇÃO DE ESPAÇO E PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS COWORKING - AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM PEDIDO DE ISENÇÃO DO PAGAMENTO DA MULTA CONTRATUAL JULGADA IMPROCEDENTE ALEGAÇÃO DE QUE A RESCISÃO FOI MOTIVADA PELA PANDEMIA DA COVID-19 INADIMPLENTO PREVISÃO CONTRATUAL VALORES DEVIDOS SENTENÇA MANTIDA - RECURSO NÃO PROVIDO**” (TJ-SP - Apel. n.º 1048510.23.2020.8.26.0100 – 33ª Câmara de Direito Privado – RELATOR: LUIZ EURICO. Data de Julgamento: 26/11/2021). (grifos nossos).

“**EXAME DE COMPETÊNCIA. APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE COBRANÇA. CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS E CESSÃO DO USO DE ESPAÇO. CAUSA PETENDI RESPALDADA NA INADIMPLÊNCIA DE MULTA CONTRATUAL. EMPRESA AUTORA QUE PRESTA SERVIÇOS DE COWORKING. NATUREZA JURÍDICA DA AVENÇA QUE DIZ RESPEITO A PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS. INTELIGÊNCIA DO ART. 90, INCISO V, ALÍNEA V, DO REGIMENTO INTERNO DESTE TRIBUNAL. Compete as Câmaras relativas a prestação de serviços o processamento e julgamentos dos recursos que versem a respeito de contrato de coworking, visto que a relação jurídica estabelecida se refere a cessão de uso do espaço associado diretamente com a prestação de diversos serviços.**” (TJ-PR – Apel. 0003801-10.2017.8.16.0194 - 11ª C.Cível – RELATOR: COIMBRA DE MOURA – Data de Julgamento 16/05/2019). (grifos nossos).

“**APELAÇÃO. CONTRATO DE LOCAÇÃO DE ESPAÇO. COWORKING. FALHA NA PRESTAÇÃO DOS SERVIÇOS DE DISPONIBILIZAÇÃO DE SINAL DE INTERNET. RESCISÃO DO CONTRATO. NEGATIVAÇÃO DO NOME DO CLIENTE. DANO MORAL. AÇÃO DECLARATÓRIA DE INEXIGIBILIDADE DE DÉBITO C.C. INDENIZATÓRIA.**” (TJ-SP – 25ª Câmara de Direito Privado – Apel. n.º 1020971-19.2019.8.26.0100. RELATOR: AIRTON PINHEIRO DE CASTRO. Data de Julgamento: 12/04/2021). (grifos nossos).

“**APELAÇÃO – RESCISÃO – CONTRATO ATÍPICO DE LOCAÇÃO DE EQUIPAMENTOS CUSTOMIZADOS E ESPAÇO – SISTEMA DE COWORKING (...)**” (TJ-SP – Apel. n.º 1061778-52.2017.8.26.0100 - 25ª Câmara de Direito Privado – RELATOR: CLAUDIO HAMILTON. Data de Julgamento: 19/04/2018). (grifos nossos).

Esta indefinição, por óbvio, gera inúmeras e importantes dúvidas em matéria cível, processual, consumerista, tributária e até condominial, cada qual merecedora de aprofundamento específico.

Vale reportar que existem leis na esfera municipal⁵⁰, bem como iniciativas na esfera federal para regulamentar os coworkings. Citamos, a título de exemplo, os (incipientes) PL n.º 8.300/2017⁵¹ (de autoria do ex-Deputado Federal Marco Tebaldi – PSDB) e PL n.º 4.473/2019⁵² (de autoria do Deputado Federal Fabio Schiochet – PSL), ambos em trâmite na Câmara Federal. Estes projetos, caso sancionados em sua presente forma, deixariam ainda em aberto importantes questões em todas as áreas do Direito mencionadas no parágrafo anterior. Mais adiante, voltaremos a nos reportar a estes projetos.

Diante da ausência de legislação, escassez de doutrina e indefinição na jurisprudência, examinaremos os principais institutos análogos para cotejá-los com o contrato de coworking e, já sabedores da natureza e elementos do mesmo, fixar sua correta designação.

3.1 Contrato de locação

O Código Civil de 1916 regulou o instituto da locação em três seções: da locação de coisas (arts. 1.188 a 1.215 do CCB/16), da locação de serviços (arts. 1.216 a 1.236 do CCB/16) e da empreitada (arts. 1.237 a 1.247 do CCB/16).

Esta tríplice divisão é herança do Direito romano⁵³, resultando na divisão do gênero locação (*locatio-conductio*) em três espécies: a *locatio-conductio rerum*, que compreendia a

⁵⁰ Vide Lei Municipal n.º 3.681/2019 do Município de Castro - PR que “dispõe sobre a regulamentação das atividades de Escritório Virtual, Coworking e assemelhados no Município de Castro e dá outras providências”; e Lei Municipal n.º 9.861/2019 do Município de Presidente Prudente – SP que “dispõe sobre a regulamentação de prestação de serviços de compartilhamento, e dá outras providências”.

⁵¹ PL n.º 8.300/2017: “(...) Justificativa (...) O emaranhado legislativo brasileiro tem trazido inúmeras dificuldades para estes profissionais, que hoje somam mais de 1.000 escritórios virtuais no Brasil, gerando diretamente mais de 5.000 empregos, e possivelmente mais de 1.000.000 de empregos indiretos, movimentando a economia direta e indiretamente em mais de 10 bilhões de reais anualmente”.

⁵² PL n.º 4.473/2019: “(...) Justificativa (...) Segundo estudos da ANCEV – Associação Nacional dos Coworkings e Escritórios Virtuais, entidade que representa o seguimento no Brasil desde 1996, a regulamentação uniforme do setor, traria um impacto positivo na economia, na geração de empregos diretos e indiretos, na arrecadação de impostos e na maior eficiência na fiscalização tributária”.

⁵³ Interessante destacar que, segundo José Carlos Moreira Alves, somente conhecemos esta divisão tríplice “graças à obra dos juristas do direito intermédio” e que no direito romano “somente se conhecia um tipo de locatio conductio, embora com três finalidades diversas. Tanto assim é que os juristas romanos trataram, sob a denominação única de locatio conductio, das três hipóteses que correspondem (...)”. ALVES, José Carlos Moreira. **Direito Romano**. – 20. ed. – Rio de Janeiro: Forense, 2021. Kindle Edition. p. 887.

fruição de bens móveis e imóveis mediante pagamento⁵⁴; a *locatio-conductio operarum*, que envolvia a prestação de serviços mediante retribuição, independentemente do resultado alcançado⁵⁵; e a *locatio-conductio operis*, que é similar ao atual instituto da empreitada, uma vez que leva em consideração a execução da coisa toda e não o tempo e esforço empregado⁵⁶.

Sílvio de Salvo Venosa define a locação, do Direito romano tradicional, como “contrato pelo qual um sujeito se compromete, mediante remuneração, a facultar a outro, por certo tempo, o uso e gozo de uma coisa (locação de coisas); a prestação de um serviço (locação de serviços); ou a executar uma obra (empreitada)”⁵⁷.

Com o passar do tempo foi se afastando na doutrina a unidade conceitual da locação e os institutos, que antes se agrupavam, passaram a ser classificados como figuras autônomas⁵⁸. O motivo para a segregação seria a tênue semelhança entre estas figuras.

Com efeito, na locação de serviços o valor principal é o trabalho realizado, enquanto na locação de coisas o principal é o uso e gozo de um bem⁵⁹. Além disso, a locação de coisas tem como característica a restituição da coisa locada ao final da relação, ao passo que o trabalho realizado na locação de serviços, por sua natureza, não é passível de restituição⁶⁰.

Orlando Gomes preleciona que:

Estreita-se o sentido da palavra locação, hoje reservada para designar exclusivamente o contrato cuja causa é proporcionar a alguém o uso e gozo temporários de uma coisa restituível, em troca de retribuição pecuniária. Atualmente, locação é só a de coisas. Não é questão apenas de rigor terminológico, pois as outras espécies tradicionais de locação não se ajustavam perfeitamente ao conceito único a que se pretendeu reduzi-las. Para se verificar o artificialismo da pretensa unidade, basta considerar a chamada locação de serviço, hoje desdobrada nas figuras independentes do contrato de trabalho

⁵⁴ PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições de direito civil. Contratos**. Atual. Caitlin Mulholland. – 20. ed. – Rio de Janeiro: Forense, 2016. p. 247.

⁵⁵ GOMES, Orlando. **Contratos**. Atualizadores Edvaldo Brito; Reginalda Paranhos de Brito. – 27. ed. – Rio de Janeiro: Forense, 2019. p. 271.

⁵⁶ SCAVONE Junior, Luiz Antonio. **Direito imobiliário: teoria e prática**. 16. ed. – Rio de Janeiro: Forense, 2021. p. 1262.

⁵⁷ VENOSA, Sílvio de Salvo. 1945-. **Direito Civil: contratos**. 21. ed. – São Paulo: Atlas, 2021. p. 376

⁵⁸ SCAVONE Junior, Luiz Antonio. **Direito imobiliário: teoria e prática**. 16. ed. – Rio de Janeiro: Forense, 2021. p. 1262.

⁵⁹ VENOSA, Sílvio de Salvo, 1945-. **Direito Civil: contratos**. 21. ed. – São Paulo: Atlas, 2021. p. 376

⁶⁰ SCAVONE Junior, Luiz Antonio. **Direito imobiliário: teoria e prática**. 16. ed. – Rio de Janeiro: Forense, 2021. p. 1262.

e do contrato de prestação de serviços. Designá-los com a expressão clássica é dar falsa ideia desses contratos.⁶¹

Nesta esteira, o CCB/02 passou a disciplinar essas figuras de forma autônoma, sendo a locação de coisas regulada nos arts. 565 a 578, a prestação de serviços nos arts. 593 a 609 e a empreitada nos arts. 610 a 626.

Em decorrência, a locação de coisas (com enfoque na locação de bens imóveis) e a prestação de serviços serão endereçadas segregadamente.

Caio Mário da Silva Pereira define a locação de coisas como “o contrato pelo qual uma pessoa se obriga a ceder temporariamente o uso e o gozo de uma coisa não fungível, mediante certa remuneração”⁶².

Análoga é a definição de Gomes que conceitua a locação como “o contrato pelo qual uma das partes se obriga, mediante contraprestação em dinheiro, a conceder à outra, temporariamente, o uso e gozo de coisa não-fungível”⁶³, bem como a de Sílvio Rodrigues que ensina que “o contrato de locação de coisas é aquele em que uma das partes se obriga a ceder a outra, por tempo determinado ou não, o uso e gozo de coisa não fungível, mediante certa retribuição”⁶⁴.

A definição legal está inscrita no art. 565 do CCB/02:

Art. 565. 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.

Bens móveis e imóveis podem ser objeto de locação, mas o CCB/02 aplica-se apenas de forma subsidiária às locações imobiliárias, a não ser que haja norma específica em contrário (e.g. art. 1º, parágrafo único, da Lei n.º 8.245/91 – “Lei do Inquilinato” ou “Lei de Locações”).

A locação trata-se de contrato *bilateral*, dado que as prestações são recíprocas entre as partes. *Não solene*, uma vez que a lei não impõe solenidade específica (e.g. escritura pública)

⁶¹ GOMES, Orlando. **Contratos**. Atualizadores Edvaldo Brito; Reginalda Paranhos de Brito. – 27. ed. – Rio de Janeiro: Forense, 2019. p. 271.

⁶² PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições de direito civil. Contratos**. Atual. Caitlin Mulholland. – 20. ed. – Rio de Janeiro: Forense, 2016. p. 247.

⁶³ GOMES, Orlando. **Contratos**. Atualizadores Edvaldo Brito; Reginalda Paranhos de Brito. – 27. ed. – Rio de Janeiro: Forense, 2019. p. 271.

⁶⁴ RODRIGUES, Sílvio. **Direito civil, volume 3: dos contratos e das declarações unilaterais da vontade**. 30. ed. atual. de acordo com o novo Código Civil (Lei n. 10.406, de 10-1-2002). – São Paulo: Saraiva, 2004. p. 221.

ou forma (e.g. escrita ou verbal)⁶⁵. *Oneroso* em razão de sua finalidade especulativa⁶⁶. *Consensual*, tendo em vista que não depende da tradição para o aperfeiçoamento do negócio⁶⁷. É *comutativo*, visto que as partes conseguem “antever e avaliar a prestação que lhe será fornecida e que, pelo menos subjetivamente, é equivalente da prestação que se dispõe a dar”⁶⁸.

A locação possui ao menos três elementos essenciais, todos presentes nas definições acima: (i) **objeto**; (ii) **preço**; (iii) e **consentimento**, sendo que Pereira acrescenta ainda (iv) **prazo** e (v) **forma** como elementos complementares⁶⁹.

- (i) No tocante ao **objeto**, o art. 565 do CCB/02 é claro quanto a não fungibilidade da coisa. Isto porque ao término da locação, o locatário terá que restituir ao locador a mesma coisa que lhe foi dada para uso e gozo⁷⁰.

A inconsumibilidade é outra característica inerente à locação, porquanto a coisa deverá ser “restituída sem diminuição de sua substância”⁷¹, exceção feita para as coisas “que se considerem contratualmente não fungíveis, como se dá com as coisas que são naturalmente fungíveis e consumíveis, mas que o locatário se obriga a conservar e devolver” e para aquelas em que “a sua utilização pelo locatário importa em consumo de alguma parte ou de algum acessório, como no caso do aluguel de prédio rústico com cláusula permissiva de abate de árvores para conservação ou benfeitorias no próprio imóvel”⁷².

Vale notar que não é exigido que o locador seja proprietário da coisa locada (bastando ele ter uso da coisa e não ser impedido legalmente de realizar a transferência da posse direta)⁷³.

⁶⁵ SCAVONE Junior, Luiz Antonio. **Direito imobiliário: teoria e prática**. 16. ed. – Rio de Janeiro: Forense, 2021. p. 1263.

⁶⁶ RODRIGUES, Silvio. **Direito civil, volume 3: dos contratos e das declarações unilaterais da vontade**. 30. ed. atual. de acordo com o novo Código Civil (Lei n. 10.406, de 10-1-2002). – São Paulo: Saraiva, 2004. p. 221.

⁶⁷ Ibidem.

⁶⁸ Ibidem.

⁶⁹ PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições de direito civil. Contratos**. Atual. Caitlin Mulholland. – 20. ed. – Rio de Janeiro: Forense, 2016. p. 252.

⁷⁰ RIZZARDO, Arnaldo. **Contratos**. 20. ed. – Rio de Janeiro: Forense, 2022. p. 443.

⁷¹ PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições de direito civil. Contratos**. Atual. Caitlin Mulholland. – 20. ed. – Rio de Janeiro: Forense, 2016. p. 252.

⁷² Ibidem.

⁷³ Ibidem, p. 253.

Tampouco é essencial que o bem dado em locação seja alienável. É o caso dos bens públicos gravados com cláusula que os retira do comércio, mas que podem ser objeto de locação⁷⁴.

- (ii) O **preço** é o que distingue a locação do comodato. A remuneração, também conhecida como aluguel, é a contraprestação que obriga o locatário em retribuição ao direito de usar e gozar da coisa.

O valor pactuado não pode ser irrisório (sob pena de descaracterizar a locação) e deve ser certo “porque constitui uma prestação correlata à obrigação de ceder o uso, e é remuneração deste”⁷⁵.

Em geral, o pagamento é realizado em dinheiro e de forma mensal, apesar que nada impede que o pagamento seja realizado de outra forma⁷⁶ (e.g. frutos da coisa ou benfeitorias realizadas pelo locatário) ou em períodos outros que a mensal (e.g. semanal, trimestral, semestral ou anual) e será devido durante todo o período em que o bem locado estiver à disposição do locatário.

O inadimplemento do aluguel autoriza a cobrança judicial, que no caso da locação de bens imóveis será efetivada por meio de ação de execução de aluguéis ou até de despejo (art. 585, V, do CPC/15 e art. 59, § 1º, IX da Lei n.º 8.245/91).

No regime especial do inquilinato, é vedado ao locador exigir o pagamento antecipado do aluguel, salvo se a locação não estiver garantida por nenhuma das modalidades de garantia elencadas no art. 37 da Lei n.º 8.245/91 ou no caso da locação por temporada (art. 20 da Lei n.º 8.245/91), sob pena de caracterização de contravenção penal (art. 43, III, da Lei n.º 8.245/91)⁷⁷.

No tocante à sublocação, a Lei do Inquilinato determina que o aluguel não poderá exceder o valor da locação (art. 21, da Lei n.º 8.245/91) e sempre dependerá do consentimento prévio do locador (art. 13, da Lei n.º 8.245/91).

⁷⁴ Ibidem.

⁷⁵ Ibidem, p. 252.

⁷⁶ VENOSA, Sílvio de Salvo, 1945-. **Direito Civil: contratos**. 21. ed. – São Paulo: Atlas, 2021. p. 378.

⁷⁷ SCAVONE JUNIOR, Luiz Antonio. **Direito imobiliário: teoria e prática**. 16. ed. – Rio de Janeiro: Forense, 2021. p. 444.

(iii) Assim como sucede com outros contratos, o **consentimento** é indispensável para a concretização da locação. “As vontades das partes deverão ser livres e isentas de vícios, abrangendo todos os aspectos convencionados, isto é, o prazo, o preço e os encargos”⁷⁸.

(iv) O **prazo** da locação pode ser por tempo determinado ou indeterminado.

Quando determinado, em regra, não poderá o locador do bem imóvel reaver a coisa antes do vencimento do prazo ajustado (art. 4º da Lei n.º 8.245/91), salvo nas locações reguladas pelo CCB/02 (art. 565 e seguintes) que permitem a reivindicação da coisa mediante ressarcimento das perdas e danos (art. 571 do CCB/02).

O locatário também deverá respeitar o prazo convencionado, mas poderá devolver a coisa se pagar a multa pactuada, proporcional ao período de cumprimento do contrato, ou no caso de sua ausência, a que for judicialmente estipulada (art. 4º da Lei n.º 8.245/91 e art. 571 do CCB/02).

Por outro lado, a locação por tempo indeterminado poderá ser denunciada pelo locador ou locatário a qualquer momento.⁷⁹

(v) A lei não impõe **forma** específica para a celebração da locação. As locações envolvendo bens móveis ou imóveis poderão ser verbais ou documentadas em instrumento particular ou público.

3.1.1 Locação de imóveis urbanos não residenciais e coworking

A vasta maioria das pessoas não distingue o contrato de locação de imóveis urbanos não residenciais do contrato de coworking.

Não raro, utilizam expressões como “aluguel” (ao se referir à retribuição), “área locada” (para descrever o Espaço Cedido) e “valor de locação por metro quadrado” (para calcular o custo do Espaço Cedido e dos Serviços).

⁷⁸ RIZZARDO, Arnaldo. **Contratos**. 20. ed. – Rio de Janeiro: Forense, 2022. p. 444.

⁷⁹ PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições de direito civil. Contratos**. Atual. Caitlin Mulholland. – 20. ed. – Rio de Janeiro: Forense, 2016. p. 252.

O equívoco se explica pelas semelhanças entre a natureza jurídica, elementos e parte do objeto dos contratos. São inúmeros os julgados, inclusive, que não diferenciam entre um e outro:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. **LOCAÇÃO DE SALAS E ESPAÇOS COMERCIAIS (COWORKING)**. Tutela de urgência para a revisão do contrato. Descabimento. Inexistência de elementos concretos a justificar a alegada relação de causalidade com a pandemia do COVID-19 RECURSO DESPROVIDO. (TJ-SP – Agravo de Instrumento n.º 2087125-74.2020.8.26.0000 – 26ª Câmara de Direito Privado – RELATOR: ANTONIO NASCIMENTO. Data de Julgamento: 30/06/2021). (grifos nossos).

Idem:

LOCAÇÃO NÃO RESIDENCIAL. COWORKING. “AÇÃO DE CONHECIMENTO PARA RESTITUIÇÃO DE CAUÇÃO LOCATÍCIA”. Sentença de parcial procedência. **Responsabilidade da locatária pelas obrigações decorrentes da locação** que persiste até a data da entrega das chaves. Itens perdidos ou avariados (chaves e gaveteiros). Descontos devidos. Pintura do imóvel a ser suportada pela locatária, no caso, pois a necessidade não decorre do uso normal. Multa contratual por rescisão antecipada. Descabimento, na hipótese. Sentença reformada, quanto a este ponto. RECURSO PROVIDO, EM PARTE. (TJ-SP - Apel. n.º 1111331-68.2017.8.26.0100 – 27ª Câmara de Direito Privado – RELATOR: CAIO MARCELO MENDES DE OLIVEIRA. Data de Julgamento: 28/06/2019). (grifos nossos).

No julgado acima, o Relator é assertivo quanto à caracterização do negócio como locação e da aplicabilidade da Lei n.º 8.245/91:

Conforme já decidido pelo Egrégio Tribunal de Justiça de São Paulo nos autos da Apelação Cível n.º 1061778-52.2017.8.26.0100 em caso similar ao ora debatido, **é de rigor a aplicação da Lei no 8245/91.**

Nesse sentido, a despeito do contrato celebrado entre as partes abarcar uma série de serviços indispensáveis para o exercício das atividades da parte autora, tal como o fornecimento de mobília e a disponibilização de infraestrutura de comunicação, **resta cristalino que a locação de imóvel urbana foi pactuada, aplicando-se ao caso em tela a Lei de Locação**, em observância ao disposto no art. 1º desta. (grifos nossos).

Neste mesmo sentido:

Apelação - **Locação não residencial - Ação de despejo por infração contratual cumulada com cobrança** - Apelação da corré - Cerceamento de defesa - Inocorrência - **Alegação de que “coworking” não configuraria sublocação - Rejeição** - Consentimento da locadora para as atividades - Inexistência - Uso do imóvel para fim diverso do convencionado - Infração caracterizada - Apelação da autora - Condenação dos réus ao pagamento integral do valor da cláusula penal - Possibilidade - Cometimento de duas graves infrações pela locatária. (TJ-SP - Apel. n.º 1016840-

Novamente, o Relator não deixa dúvidas quanto a não descaracterização da relação locatícia em razão da prestação de serviços em complemento à cessão de uso de espaço:

(...) não há dúvida de que se trata de uma relação sublocatícia, presentes os elementos constitutivos da locação: uso de bem alheio por meio de remuneração, em decorrência de um acordo de vontades em que os contratantes livremente resolvem se vincular por meio de prestações recíprocas. **Ainda que haja a pactuação de outras obrigações, não atinentes à locação (como a prestação de serviços), mas acidentais e não essenciais, não haverá a descaracterização da relação locatícia, preponderante.**

(...)

Ao permitir o uso da coisa por terceiros, auferindo remuneração, a corré está sublocando, ainda que parcialmente, o imóvel.

De qualquer modo, **a celebração de um contrato complexo, que abranja direitos e obrigações típicos de figuras contratuais diversas, não afastam as normas da Lei de Locação em relação à cessão do uso do imóvel.** (grifos nossos).

A prevalecer este entendimento, os Coworkers tornar-se-iam beneficiários das diversas prerrogativas garantidas ao inquilino pela Lei de Locações, tais como: a ação renovatória (prevista nos arts. 71-75 da Lei n.º 8.245/91), ação revisional (arts. 68-70 da Lei n.º 8.245/91), vedação da cobrança antecipada de alugueres para locações garantidas (art. 43, III, Lei n.º 8.245/91) e direito de preferência (arts. 27 a 34 da Lei n.º 8.245/91).

Inquestionavelmente, muitos deveres e obrigações impostos pela Lei do Inquilinato ao locador e ao locatário (arts. 22 a 26 da Lei n.º 8.245/91) são ora inaplicáveis, ora aplicáveis de forma desajeitada à relação do Administrador com o Coworker.

Igualmente problemático seria a desocupação de um Posto, especialmente um Posto não demarcado (item 2.2, “a.1.2”) através da ação de despejo (art. 59-66 da Lei n.º 8.245/91).

Diante disso tudo, e das incalculáveis consequências jurídicas e econômicas que resultariam da aplicação da Lei do Inquilinato aos Espaços de Coworking, torna-se imprescindível investigar se a relação entre Administrador e Coworker configura de fato uma locação não-residencial regulada pela Lei n.º 8.245/91.

Inicialmente, cabe reconhecer que é incontroverso que no contrato de coworking, assim como ocorre na locação, uma das partes se obriga a ceder a outra o uso de um bem, de forma temporária, mediante contraprestação. Apenas no caso dos Escritórios Virtuais não há a entrega do bem, mas tão apenas a prestação de Serviços.

É igualmente fato que a natureza jurídica e elementos de ambos os contratos são análogos e que há diversos aspectos que assemelham, ainda que parcialmente, o objeto destes negócios jurídicos.

Ocorre que, não obstante este paralelismo, há inúmeras diferenças que acabam por descaracterizar a locação na relação do Administrador com o Coworker, dentre as quais citamos as seguintes:

a. Posse, acesso e circulação

No contrato de locação, via de regra, o locador transfere ao locatário a posse direta e irrestrita do imóvel, de modo que não há impedimento quanto ao acesso e circulação às diversas partes do imóvel (ou limitações de horários para a entrada e saída de suas dependências), salvo expressa convenção em contrário:

Assim é que o aluguel de uma casa faz presumir o de todos os seus cômodos, inclusive os que não compõem o seu corpo (garagem, dependências, etc.), a não ser que se excluam expressamente.⁸⁰

No contrato de coworking, ao contrário, o Espaço Cedido não é disponibilizado de forma irrestrita. Há certas áreas do Espaço de Coworking que o Coworker simplesmente não pode adentrar. É o caso das áreas administrativas (secretaria, telefonia, etc.) e técnicas (sala com servidores e equipamentos de informática, área com equipamentos de ar-condicionado, local para armazenamento de insumos de limpeza, etc.) e salas ou Postos de outros Coworkers. Até mesmo o acesso às salas de reunião (ou auditórios) está sujeito à reserva prévia.

Alguns Espaços de Coworking possuem horários de funcionamento prefixados (e.g. horário comercial) ou limitam os dias e horários de entrada de certos usuários, a depender do plano contratado.

São comuns também restrições quanto à introdução de modificações (e.g. decoração) nos Postos, ao ingresso de visitantes e de animais de estimação, demarcação de áreas específicas para o consumo de alimentos, etc.

⁸⁰ PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições de direito civil. Contratos.** Atual. Caitlin Mulholland. – 20. ed. – Rio de Janeiro: Forense, 2016. p. 258.

Ademais, o Administrador poderá adentrar os Postos sem aviso prévio, ainda que situadas em salas privativas, para limpeza e manutenção do espaço, assim como ocorre nas acomodações em hotéis. Esta faculdade é evidentemente incompatível com as locações tradicionais que exigem agendamento prévio de dia e hora para vistoria do imóvel pelo locador ou seu mandatário (art. 23, IX, da Lei n.º 8.245/91).

b. Prestação de serviços e cessão de uso de espaço

Outra flagrante diferença entre os institutos é a concomitante cessão de uso de espaços, instalações e, por vezes, equipamentos, bem como a prestação de serviços, ambos (bens e serviços) inerentes ao contrato de coworking e a singela cessão de uso de coisa(s) não fungível(eis) que caracteriza a locação. Relevante notar que a prestação de serviços não constitui elemento secundário ou acessório ao contrato de coworking, sendo certo que, no mais das vezes, os Serviços estão umbilicalmente associados com a cessão do uso do Espaço de Coworking. A ausência do Espaço Cedido ou dos Serviços descaracterizará o contrato (exceto no caso do Escritório Virtual).

c. Sublocação

Há quem sustente que haveria uma relação de sublocação entre o Administrador e o Coworker nas hipóteses em que o Administrador é locatário do imóvel (item 2.2, “a”, Cenário 03, e Apel. n.º 1016840-56.2019.8.26.0114 - item 3.1.1).

Vale lembrar que a sublocação “nada mais é que o contrato que decorre da locação original, mediante o qual o sublocador (locatário no contrato principal), se obriga a ceder ao sublocatário, um terceiro que não figura no contrato de locação, o uso e o gozo de imóvel urbano por tempo determinado ou não, mediante pagamento de aluguel”⁸¹.

Sucedem que a Lei n.º 8.245/91 veda caráter especulativo à sublocação⁸²:

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”. (grifos nossos).

⁸¹ SCAVONE JUNIOR, Luiz Antonio. **Direito imobiliário: teoria e prática**. 16. ed. – Rio de Janeiro: Forense, 2021. p. 1296.

⁸² *Ibidem*.

Se a relação entre Administrador e Coworker fosse de sublocação, este modelo de negócios que, com frequência, visa locar imóveis para posteriormente neles ceder espaços (e concomitantemente prestar Serviços) a terceiros, por valor agregado superior ao valor da locação, seria inviável.

Como se não bastasse, a sublocação “para ser conceituada como tal, deve ter o mesmo objeto do contrato de locação. Essa condição é fundamental”⁸³. Este requisito por si só também impediria a caracterização do coworking como uma sublocação, vez que o objeto da relação Administrador/Coworker é indubitavelmente mais amplo do que aquele existente entre locador/locatário.

Destarte, na ausência de sublocação, não é exigido o consentimento prévio do locador para que o Administrador celebre contratos de coworking com os seus clientes (art. 13 da Lei n.º 8.245/91). Mas, com vistas a desencorajar futuras perlungas, é recomendável que haja expressa estipulação no contrato de locação quanto a destinação que é facultada ao Administrador dar ao imóvel.

Por fim, cabe registrar que há julgados que respaldam a inaplicabilidade da Lei n.º 8.245/91 ao coworking:

COMPETÊNCIA - Contrato de locação de equipamento customizado e espaço - “**Coworking**” - Ação de reparação de danos materiais proposta pelo locatário - Ajuizamento no foro do domicílio do autor - Decisão de primeiro grau que reconhece que o contrato é regido pela Lei no 8.245/91 e que o Código de Defesa do Consumidor não se aplica ao caso concreto e acolhe alegação de incompetência fundada em cláusula de eleição de foro - **Agravo interposto pelo autor** - Relação de consumo caracterizada e **não sujeita às regras da Lei n.º 8.245/91** - Opção pelo foro mais conveniente ao autor - Abusividade da cláusula contratual de eleição de foro - Decisão reformada - Recurso provido (TJ-SP - Agravo de Instrumento. n.º 2145603-75.2020.8.26.0000 – 29ª Câmara de Direito Privado – RELATOR: CARLOS HENRIQUE MIGUEL TREVISAN. Data de Julgamento: 14/07/2020). (grifos nossos).

Idem:

APELAÇÃO. CONTRATO ATÍPICO DE LOCAÇÃO DE ESPAÇO E PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS. COWORKING. CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR. (...)
Não se está diante de um contrato típico de locação de imóvel urbano, regido pela Lei n.º 8.245/1991, portanto. Cuida-se, na realidade, de contratação mista atípica,

⁸³ VENOSA, Sílvio de Salvo. **Lei do Inquilinato Comentada: doutrina e prática**. 16. ed. – São Paulo: Atlas, 2021. p. 92.

envolvendo simultaneamente a autorização de uso de espaço físico e de equipamentos em regime compartilhado e a prestação de diversos serviços pela apelada (manutenção e limpeza, reprografia, telefonia, recepção, fax e intermediação de serviços de terceiros), à qual se aplicam as disposições dos arts. 565 a 578 e art. 593 do Código Civil. (TJ-SP - Apel. n.º 1020542-45.2020.8.26.0576 – 31ª Câmara de Direito Privado – RELATOR: ROSANGELA TELLES. Data de Julgamento: 21/07/2020). (grifos nossos).

No mesmo sentido, o art. 9º do substitutivo do PL n.º 8.300/2017, de 16 de maio de 2018, e o art. 8º do substitutivo do PL n.º 4.473/2019, de 09 de junho de 2021, estabelecem que:

Art. 9º A prestação de serviços de escritórios virtuais, business centers e coworkings, realizada na forma contratual, atendendo aos requisitos desta Lei, **não caracteriza sublocação de qualquer espécie.** (grifos nossos).

Art. 8º A prestação de serviços de escritórios compartilhados, realizada na forma contratual, atendendo aos requisitos desta Lei, **não engloba sublocação de qualquer espécie,** que deverá ser tratada em instrumento jurídico próprio, regulamentado pela Lei 8.245/91. (grifos nossos).

3.2 Contrato de prestação de serviços

Na contramão do Direito Romano (e do CCB/16) que agrupava a *locatio-conductio rerum*, *locatio-conductio operarum* e *locatio-conductio operis* como espécies do gênero locação, o novo diploma civil passou a regular os institutos de forma autônoma, conforme já mencionado acima.

Com o afastamento do Direito da concepção de que o trabalho humano poderia ser coisa suscetível de ser dado em locação⁸⁴, a *locatio-conductio operarum*, anteriormente denominada *locação de serviços* no CCB/16, passou a ser designada *prestação de serviços* no diploma vigente.

A nova terminologia foi festejada pela doutrina:

Em verdade, parece mais coerente o termo “prestação” com a realidade, já que a palavra “locação” tem conotação com a concessão do uso de uma coisa, envolvendo a utilização, a submissão da coisa à posse de outra pessoa. Nunca soou bem que alguém pudesse alugar o exercício de atividades. Mais coerentemente, contrata-se com alguém a prestação de serviços, recebendo o contratante a execução da obra ou a realização de uma atividade útil e proveitosa, não havendo uma locação, pela qual ficaria restrita o seu exercício a um indivíduo.⁸⁵

⁸⁴ PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições de direito civil. Contratos.** Atual. Caitlin Mulholland. – 20. ed. – Rio de Janeiro: Forense, 2016. p. 355.

⁸⁵ RIZZARDO, Arnaldo. **Contratos.** 20. ed. – Rio de Janeiro: Forense, 2022. p. 573.

Fruto de avanços sociais e da maior conscientização acerca dos direitos e garantias individuais, a Consolidação das Leis do Trabalho (CLT, Dec. n.º 5.452/43), ademais, afastou a aplicabilidade do Direito Civil às relações laborais, porquanto restava evidente que os escassos artigos destinados à *locação de serviços* no CCB/16 não proporcionavam sequer direitos básicos aos trabalhadores:

Nada foi disciplinado acerca de associações profissionais ou sindicatos, salário mínimo, segurança e higiene do trabalho, apenas para mencionar alguns temas. Pelo estatuto civil, regulou-se o trabalho dentro dos estritos termos da lei da oferta e da procura, como se a sociedade apresentasse trabalhadores e donos do capital em pé de igualdade⁸⁶.

Atualmente o Código Civil passou a ter “caráter residual, aplicando-se somente às relações não regidas pela Consolidação das Leis do Trabalho e pelo Código de Defesa do Consumidor”⁸⁷.

É neste sentido o art. 573 do diploma vigente, bem como o ensinamento de Pereira que, ao definir a prestação de serviços dela exclui os contratos laborais:

Deixando de lado o contrato de trabalho, individual ou coletivo, enquanto regulado pela legislação própria e objeto do Direito do Trabalho, bem como o regime jurídico do servidor público, como assunto do Direito Administrativo, agora tratamos do contrato civil de prestação de serviços, que **podemos conceituar como aquele em que uma das partes se obriga para com a outra a fornecer-lhe a prestação de sua atividade, mediante remuneração.**⁸⁸ (grifos nossos).

Similar é a prelação de Venosa que conceitua a prestação de serviços “como o contrato sinalagmático pelo qual uma das partes, denominada prestador, obriga-se a prestar serviços a outra, denominada dono do serviço, mediante remuneração”⁸⁹ e de Gomes que define a prestação de serviços como o “contrato mediante o qual uma pessoa se obriga a prestar um serviço a outra, eventualmente, em troca de determinada remuneração, executando-os com independência técnica e sem subordinação hierárquica”⁹⁰.

⁸⁶ VENOSA, Sílvio de Salvo, 1945-. **Direito Civil: contratos**. 21. ed. – São Paulo: Atlas, 2021. p. 442.

⁸⁷ GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil 2: Contratos em Espécie – Direito das Coisas**. Coord. Pedro Lenza. – 10. ed. – São Paulo: SaraivaJur, 2022. (Coleção Esquemático®). p. 157.

⁸⁸ PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições de direito civil. Contratos**. Atual. Caitlin Mulholland. – 20. ed. – Rio de Janeiro: Forense, 2016. p. 358.

⁸⁹ VENOSA, Sílvio de Salvo, 1945-. **Direito Civil: contratos**. 21. ed. – São Paulo: Atlas, 2021. p. 443.

⁹⁰ GOMES, Orlando. **Contratos**. Atualizadores Edvaldo Brito; Reginalda Paranhos de Brito. – 27. ed. – Rio de Janeiro: Forense, 2019. p. 291.

Com efeito, a prestação de serviços é contrato *bilateral* e *oneroso*. Além de gerar deveres e obrigações recíprocos, propicia benefícios e vantagens para as partes⁹¹. Enquanto o contratante possui a obrigação de remunerar o prestador e o direito de exigir o serviço contratado, sobre este recai o dever de prestar o serviço e o direito à remuneração acordada.⁹² *Não solene* em razão da ausência de forma específica exigida por lei. *Consensual* porque basta o simples acordo entre as partes para o aperfeiçoamento do ajuste. *Comutativo* “porque impõe vantagens e obrigações recíprocas que se presumem equivalentes, conhecidas pelas partes”⁹³.

Os elementos essenciais do contrato de prestação de serviços são o (i) **objeto**; (ii) **preço**; e (iii) **consentimento**.

- (i) O **objeto** é a prestação de uma atividade (ou seja, uma obrigação de fazer) que pode ser material ou intelectual⁹⁴.

A prestação da atividade deverá ser eventual, de sorte a afastar a aplicação das normas pertinentes ao Direito do Trabalho. O trabalho eventual é aquele em que há a contratação “para atender um reclamo esporádico do contratante, sem o caráter de necessidade e permanência. O prestador desempenha o ofício para o público em geral, mediante uma redistribuição previamente fixada para todos, segundo o tipo ou a espécie de trabalho”⁹⁵.

Além de eventual, Gomes ensina que a atividade também deverá ser exercida com independência técnica e sem subordinação hierárquica. “A parte que presta o serviço estipulado não o executa sob a direção de quem se obriga a remunerá-lo e utiliza os métodos e processos que julga convenientes, traçando, ela própria, a orientação técnica a seguir, e assim exercendo sua atividade profissional com liberdade. Na realização do trabalho, não está subordinada a critérios estabelecidos pela outra parte. Enfim, é juiz do modo por que o serviço deve ser prestado”⁹⁶.

⁹¹ VENOSA, Sílvio de Salvo, 1945-. **Direito Civil: contratos**. 21. ed. – São Paulo: Atlas, 2021. p. 444.

⁹² PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições de direito civil. Contratos**. Atual. Caitlin Mulholland. – 20. ed. – Rio de Janeiro: Forense, 2016. p. 358.

⁹³ VENOSA, Sílvio de Salvo, 1945-. **Direito Civil: contratos**. 21. ed. – São Paulo: Atlas, 2021. p. 444.

⁹⁴ *Ibidem*, p. 447.

⁹⁵ RIZZARDO, Arnaldo. **Contratos**. 20. ed. – Rio de Janeiro: Forense, 2022. p. 575.

⁹⁶ GOMES, Orlando. **Contratos**. Atualizadores Edvaldo Brito; Reginalda Paranhos de Brito. – 27. ed. – Rio de Janeiro: Forense, 2019. p. 293.

- (ii) Em contrapartida ao serviço, o prestador fará jus à **remuneração** pactuada, que será devida após a conclusão do serviço, salvo se convencionado que o pagamento será adiantado ou pago em prestações (art. 597 do CCB/02).

A remuneração costuma ser em pecúnia, mas não há impedimento legal a que as partes estabeleçam outra forma de retribuição⁹⁷. Caso as partes não tenham pactuado a retribuição e tampouco tenham êxito em, ao depois, se compor amigavelmente, o valor será fixado por arbitramento, conforme o costume do lugar, o tempo de serviço e a sua qualidade (art. 596 do CCB/02).

A remuneração nem sempre está subordinada à conclusão exitosa do serviço, especialmente no caso de atividades de cunho intelectual. Conforme lição de Arnaldo Rizzardo, no caso da medicina ou advocacia “se a retribuição ficasse condicionada à cura do paciente, ou ao êxito conseguido na causa judicial, teríamos uma grave distorção quanto ao princípio sinalagmático dos contratos”⁹⁸. O que justifica o pagamento é a prestação do serviço dentro dos parâmetros técnicos exigidos para a atividade prestada (e não a vantagem concreta alcançada pelo contratante)⁹⁹.

Esta é uma das principais particularidades que distingue a prestação de serviços da empreitada. Segundo Sílvio de Salvo Venosa, “na empreitada ou contrato de obra, busca-se a obra perfeita e acabada dentro do que foi contratado. Trata-se de critério finalístico. A prestação de serviços não destaca o fim da obra, mas a atividade do obreiro, em favor do dono do serviço, durante certo lapso de tempo. Desse modo, divisa-se na empreitada uma obrigação de resultado, enquanto na prestação de serviços há obrigação de meio”¹⁰⁰.

⁹⁷ PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições de direito civil. Contratos**. Atual. Caitlin Mulholland. – 20. ed. – Rio de Janeiro: Forense, 2016. p. 359.

⁹⁸ RIZZARDO, Arnaldo. **Contratos**. 20. ed. – Rio de Janeiro: Forense, 2022. p. 574.

⁹⁹ *Ibidem*.

¹⁰⁰ VENOSA, Sílvio de Salvo, 1945-. **Direito Civil: contratos**. 21. ed. – São Paulo: Atlas, 2021. p. 445.

- (iii) Já o **consentimento** “como em todo contrato, pressupõe emissão volitiva, e não exige aqui forma especial. Pode ser manifestado por escrito ou verbalmente, como pode resultar implícito, inferido do próprio fato da prestação do serviço”¹⁰¹.

3.2.1 Prestação de serviços e coworking

Diante da evidente dificuldade em caracterizar o contrato de coworking como uma locação (regida pela Lei n.º 8.245/91), em especial por conta da disponibilização de inúmeros Serviços indissociáveis do Espaço Cedido, há aqueles que argumentam que o mesmo equivaleria a um contrato de prestação de serviços (acompanhada da cessão de direito de uso de instalações).

É o caso de Maria Cecília Isoldi:

(...) os Contratos de Coworking são contratos com duplo objeto (prestação de serviços e cessão de uso de espaço) e, portanto, extrapolam a simples locação de imóvel urbano, regulada pela Lei de Locação – os Contratos de Coworking **são contratos de prestação de serviços com cessão de direito de uso de instalações.**

(...)

Logo, seja em decorrência do duplo objeto dos Contratos de Coworking, seja pela aplicação, por analogia, do disposto artigo 1º, parágrafo único, alínea “a”, no 4, da Lei de Locação, deve ser afastada a aplicação desta.¹⁰² (grifos nossos).

Há jurisprudência a sustentar este entendimento:

EXAME DE COMPETÊNCIA. APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE COBRANÇA. **CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS E CESSÃO DO USO DE ESPAÇO.** CAUSA PETENDI RESPALDADA NA INADIMPLÊNCIA DE MULTA CONTRATUAL. **EMPRESA AUTORA QUE PRESTA SERVIÇOS DE COWORKING.** NATUREZA JURÍDICA DA AVENÇA QUE DIZ RESPEITO A PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS. INTELIGÊNCIA DO ART. 90, INCISO V, ALÍNEA V, DO REGIMENTO INTERNO DESTES TRIBUNAL. Compete as Câmaras relativas a prestação de serviços o processamento e julgamentos dos recursos que versem a respeito de **contrato de coworking, visto que a relação jurídica estabelecida se refere a cessão de uso do espaço associado diretamente com a prestação de diversos serviços.** (TJ-PR – Apel. 0003801-10.2017.8.16.0194 - 11ª C.Cível – RELATOR.: COIMBRA DE MOURA – Data de Julgamento 16/05/2019). (grifos nossos).

¹⁰¹ PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições de direito civil. Contratos.** Atual. Caitlin Mulholland. – 20. ed. – Rio de Janeiro: Forense, 2016. p. 359.

¹⁰² ISOLDI, Maria Cecília. **Coworking.** Opinião jurídica 5: direito imobiliário / Paulo Dimas de Bellis Mascaretti... [et al.]; Secovi-SP (Ed.); Jaques Bushatsky, José Horácio Cintra Gonçalves Pereira (Coords.). – São Paulo: Secovi-SP, 2018. p. 38.

Segue parte do *decisum* referente à ementa acima:

A celeuma que gerou o presente conflito de competência diz respeito à natureza jurídica do contrato em questão. Isso porque, trata-se de um instituto relativamente novo no mercado, o chamado coworking, o qual se refere a ambientes corporativos compartilhados, onde o profissional que utiliza o espaço físico (coworker) tem à sua disposição não só uma estação de trabalho, como também recursos de escritório fornecidos pela empresa que explora a atividade de coworking (founder).

(...)

Afora as diversas discussões que pairam acerca da natureza jurídica do instituto jurídico, a meu sentir, sempre respeitados posicionamentos diversos, o **objeto do contrato apresenta as características de negócio jurídico de prestação de serviços, a partir do fornecimento de uma combinação ou pacote de serviços administrativos.**

(...)

Portanto, é possível afirmar que **a relação jurídica contratual que ensejou a presente demanda pode ser identificada como contrato de prestação de serviços** (...). (grifos nossos).

O raciocínio acima é mais que compreensível, já que, à primeira vista, a prestação de serviços parece ser o principal objeto do contrato de coworking.

Ocorre que, de regra, a prestação de serviços envolve somente uma obrigação de fazer, enquanto que o contrato de coworking é multifacetado: abrange, além dos Serviços, a disponibilização do Espaço Cedido: obrigação de fazer conjugada com obrigação de dar, ambas igualmente relevantes e umbilicalmente conjugadas.

Esta duplicidade de objeto acaba por descaracterizar o contrato de coworking como uma singular prestação de serviços (tal qual tipificado pelo CCB/02). Como se não bastasse, a caracterização do contrato de coworking como uma mera prestação de serviços com cessão de direito de uso de instalações daria importância secundária ao Espaço Cedido que, conforme visto, não é menos importante do que os Serviços lá prestados.

3.3 Hospedagem

Identificar com algum grau de segurança a origem da hospedagem é certamente tarefa ainda mais espinhosa do que discorrer acerca da origem do coworking. O ser humano sempre se deslocou por necessidade ou volição. É válido supor que, no princípio, abrigava-se durante sua jornada em locais disponibilizados pela mãe natureza (e.g. cavernas) ou em construções toscas (e.g. tendas). Em determinado momento estes abrigos, a toda evidência, passaram a ser

oferecidos, possivelmente no início a título gratuito, por indivíduos dispostos a acolher viajantes e forasteiros¹⁰³.

Nas palavras de Gladston Mamede:

(...) alguém que estava recebeu alguém que chegava e deixou-o ficar um pouco, para recobrar forças, para descansar, para dormir, para comer... Esse momento maravilhoso da história só pode ser suposto, mas certamente ocorreu. Nele, pela primeira vez, alguém hospedou alguém. E como os seres humanos não apenas temem e agridem, mas igualmente são altruístas, ou seja, acolhem, criou-se o hábito, disseminado entre as nações, de hospedar, ou seja, de acolher, ao ponto de muitas culturas tornarem a hospitalidade uma virtude desejável entre os membros de suas sociedades¹⁰⁴.

Hospedarias existem, sem dúvida, desde tempos imemoriais. O primeiro registro oficial, porém, dataria da época dos jogos olímpicos na Antiguidade. Locais de grande porte (*Ásylon* ou *Asilo*) eram disponibilizados para abrigar atletas estrangeiros convidados a participar das competições¹⁰⁵.

Com o passar do tempo, a hospedagem passaria a ser explorada de forma profissional, tornando-se cada vez mais comum o surgimento de estalagens, albergues e outros estabelecimentos dedicados à hospedaria, em estradas, vilarejos e cidades.

Hodiernamente, com a facilidade de deslocamento propiciada pelos meios de transporte, a globalização e o crescente número de viagens de negócio e a lazer, o setor hoteleiro adquiriu inquestionável importância econômica. No Brasil, inclusive, o turismo mereceu tratamento constitucional:

Art. 180. A União, os Estados, o Distrito Federal e os Municípios promoverão e incentivarão o turismo como fator de desenvolvimento social e econômico.

Em verdade, até mesmo antes da promulgação da CF/88, desde o final da década de trinta haviam normas que visavam regular o turismo no País como, por exemplo, o Decreto-lei n.º 406/38 (que tratava da entrada de estrangeiros no território nacional), o Decreto-lei n.º 2.440/40 (que dispunha acerca das atividades das empresas e agências de viagem e turismo) e

¹⁰³ MAMEDE, Gladston. **Manual de direito para administração hoteleira: incluindo análise dos problemas e dúvidas jurídicas, situações estranhas e as soluções previstas no direito.** 2. ed. – São Paulo: Atlas, 2004. p.15.

¹⁰⁴ Ibidem.

¹⁰⁵ ANDRADE, José Vicente de. **Turismo: fundamentos e dimensões.** São Paulo: Ática, 1992. p. 165. *apud* MAMEDE, Gladston. **Manual de direito para administração hoteleira: incluindo análise dos problemas e dúvidas jurídicas, situações estranhas e as soluções previstas no direito.** 2. ed. – São Paulo: Atlas, 2004. p.15.

a Lei n.º 6.505/77 (que regulava as atividades e serviços turísticos), posteriormente revogada pela Lei n.º 11.771/2008 (que dispõe sobre a “Política Nacional de Turismo”), regulamentada pelo Dec. n.º 7.381/2010.

As normas supracitadas, contudo, silenciam acerca do contrato de hospedagem que, até os dias atuais, se configura como um contrato atípico (itens 3.4, “ii”, “ii.a” e 3.4.1):

O contrato de hospedagem, por exemplo, embora usual, não está regulado especificamente, é contrato misto, que compreende elementos da locação de coisas, da locação de serviços, da venda e do depósito.¹⁰⁶

Neste tocante, a conceituação de Mamede acerca das diferentes formas de hospedagem (não obstante sua obra **Manual de direito para administração hoteleira** ser anterior à Lei n.º 11.771/2008) continua digna de nota.

Em linhas gerais, o gênero hospedagem pode ser dividido em ao menos três espécies: (a) hospedagem domiciliar gratuita; (b) hospedagem domiciliar onerosa; e (c) hospedagem profissional, sendo que as primeiras são exercidas em imóveis residenciais, enquanto a última é exercida em imóvel não residencial.

- a. **Hospedagem domiciliar gratuita:** Segundo Mamede, a hospedagem é um contrato “no qual alguém se compromete a hospedar outrem, a dar-lhe abrigo”¹⁰⁷. Contudo, a existência de uma contraprestação não é elemento essencial para o aperfeiçoamento do contrato. Haverá contrato de hospedagem “mesmo quando alguém se abriga em casa de amigos ou de parentes. Apenas não há contrato de hospedagem quando alguém se abriga em local do qual é legítimo possuidor; nesse caso, não se hospeda, no sentido jurídico, mas apenas se usufrui do que possui”¹⁰⁸.
- b. **Hospedagem domiciliar onerosa:** Não há impedimento a que as partes convençionem contraprestação (em pecúnia, bens ou serviços) na hospedagem domiciliar:

¹⁰⁶ GOMES, Orlando. **Contratos**. Atualizadores Edvaldo Brito; Reginalda Paranhos de Brito. – 27. ed. – Rio de Janeiro: Forense, 2019. p. 138.

¹⁰⁷ MAMEDE, Gladston. **Manual de direito para administração hoteleira: incluindo análise dos problemas e dúvidas jurídicas, situações estranhas e as soluções previstas no direito**. 2. ed. – São Paulo: Atlas, 2004. p.168.

¹⁰⁸ Ibidem.

a hospedagem remunerada (ou onerosa) implica mera licença de abrigar-se nos domínios do hospedeiro, ainda que improvisados, retribuindo o hóspede conforme o contratado. A retribuição, isto é, o ônus suportado pelo hóspede, a obrigação que assume como contraprestação pela hospedagem, não precisa, obrigatoriamente, se traduzir em moeda; com efeito, a contraprestação poderá assumir formas diversas, desde o pagamento em pecúnia (em moeda corrente ou estrangeira), até bens (pagamento in natura) ou a empreitada de algum serviço aceito pelo hospedeiro.¹⁰⁹

Os famosos *bed & breakfast* (cama e café) e repúblicas são exemplos de hospedagem conduzida em imóveis residenciais, mediante contraprestação.

- c. **Hospedagem profissional:** A hospedagem, em sua forma remunerada, também pode ser explorada profissionalmente. Neste caso, conterà em seu bojo obrigações de variada natureza:

Na prestação profissional dos serviços de hotelagem, não há (de se) falar na singeleza de simplesmente dar abrigo, mormente em contextos fortemente marcados pela legislação protetiva das relações de consumo, implicando obrigações acessórias (a cessão do uso de espaço para abrigar-se), ou seja, serviços que devem ser oferecidos como parte do acolhimento do hóspede, e que passam a compor, obrigatoriamente, o contrato de hospedagem com hospedeiro profissional. Nessa direção encontraremos Luiz da Cunha Gonçalves, que, embora sobre a base normativa do velho Código Civil português, afirma que o “o contrato de albergaria ou pousada pode considerar-se um contrato complexo, visto que nele ficam englobados, na maioria dos casos, nada menos de quatro contratos distintos, a saber: (a) o contrato de locação, visto que o hóspede tem um quarto e uma cama, para seu uso exclusivo, além da serventia da sala de visitas, sala de jantar, casa de banho etc. [...]; (b) o contrato de prestação de serviços, pois o hospedeiro e os seus criados (de quarto, de mesa, porteiro, corretor etc.) prestam ao hóspede serviços pessoais; (c) o contrato de venda ou fornecimento de alimentos; (d) o contrato de depósito ou somente de vigilância exterior das bagagens e outros objetos, que o hóspede trouxe consigo”¹¹⁰.

Em razão das particularidades e relevância social e econômica da hospedagem profissional, esta modalidade está sujeita à regulação estatal (e.g. Lei n.º 11.771/2008, que dispõe sobre a Política Nacional de Turismo), sendo certo, ademais, que a ela se aplica a Lei n.º 8.078/90 (Código de Defesa do Consumidor).

Independentemente da espécie de hospedagem, não há que se confundir este instituto com a locação, em especial a locação por temporada, destinada à residência temporária com prazo limite de noventa dias (art. 48 da Lei n.º 8.245/91).

¹⁰⁹ Ibidem, p.170.

¹¹⁰ Ibidem, p.175.

A hospedagem está expressamente excluída do âmbito da Lei n.º 8.245/91 (art. 1º, “a”, “4.”). É facultado, assim, ao hospedeiro cobrar diárias, reajustar valores em frequência inferior a doze meses, restringir horários de entrada e saída, etc.

Feitas estas considerações, passamos a examinar exclusivamente as hospedagens profissionais, dada sua parcial semelhança com a atividade objeto deste trabalho. A concomitância da cessão de uso de espaço e prestação de serviço (em imóvel não residencial) são elementos comuns a ambas as atividades e merecem, em decorrência, ser cotejadas.

A Lei n.º 11.771/2008 define em seu art. 23 os meios de hospedagem:

Art. 23. Consideram-se meios de hospedagem os empreendimentos ou estabelecimentos, independentemente de sua forma de constituição, destinados a prestar serviços de alojamento temporário, ofertados em unidades de frequência individual e de uso exclusivo do hóspede, bem como outros serviços necessários aos usuários, denominados de serviços de hospedagem, mediante adoção de instrumento contratual, tácito ou expresso, e cobrança de diária.

Neste tocante, Karla Cristina Campos Ribeiro preleciona que:

O termo meios de hospedagem refere-se ao conjunto de empresas destinadas a prover acomodação em condições de segurança, higiene e satisfação às pessoas que buscam por esses serviços, seja por períodos curtos ou até em longas temporadas.¹¹¹

Os meios de hospedagem alcançam empreendimentos com diferentes características (tais como hotéis, resorts, motéis, pousadas, albergues, apart-hotéis, flats, campings, entre outros) que, além de ceder a acomodação, prestam serviços aos hóspedes (e.g. limpeza, recepção, atendimento telefônico, guarda, segurança, alimentação).

É evidente que a qualidade do estabelecimento e dos serviços, assim como o escopo destes últimos, varia de acordo com cada modalidade de hospedagem. O cliente de um hotel “possui expectativas legítimas – e, portanto, exigíveis – superiores a quem se hospeda numa pensão”¹¹². Os hotéis, inclusive, são classificados em função de sua infraestrutura e qualidade e quantidade de serviços oferecidos.

¹¹¹ RIBEIRO, Karla Cristina Campos. **Meios de hospedagem**. Manaus: Centro de Educação Tecnológica do Amazonas, 2011. Disponível em: http://www.proedu.rnp.br/bitstream/handle/123456789/646/Meios_de_Hospedagem_pb_CAPA_Ficha_ISBN_2_0120808.pdf?sequence=2&isAllowed=y. Último acesso em 08.08.2022.

¹¹² MAMEDE, Gladston. **Manual de direito para administração hoteleira: incluindo análise dos problemas e dúvidas jurídicas, situações estranhas e as soluções previstas no direito**. 2. ed. – São Paulo: Atlas, 2004. p.176.

O meio de hospedagem profissional exige cadastramento no CADASTUR, licença de funcionamento, bem como obediência aos dispositivos da Lei n.º 11.771/2008.

Tal qual a locação e a prestação de serviços, a hospedagem profissional é contrato *bilateral, oneroso, não solene, consensual e comutativo*. No entanto, ao contrário dos contratos anteriormente examinados, o contrato de hospedagem não é tipificado em quaisquer códigos ou mesmo em leis esparsas e é designado como contrato atípico misto (itens 3.4, “ii”, “ii.a” e 3.4.1) por autores no País (e.g. Gomes), sendo que no estrangeiro a questão parece não estar totalmente pacificada (item 3.4.1).

Quanto aos elementos da hospedagem profissional, podemos citar ao menos três: (i) **objeto**; (ii) **preço**; e (iii) **consentimento**.

- i. Não há dúvida quanto a complexidade do **objeto** deste contrato, porquanto abriga a concomitante disponibilização de espaço físico/instalações (e.g. quarto, banheiro, cama, guarda-roupas, estacionamento) e a prestação de serviços (e.g. recepção, limpeza, lavagem de roupas, alimentação, guarda)¹¹³.
- ii. O **preço** cobrado pelo hospedeiro ao hóspede costuma ser na forma de diárias (art. 23, § 4º da Lei n.º 11.771/2008), e variará de acordo com a acomodação disponibilizada, serviços oferecidos, localização do empreendimento, dia da semana, período do ano, classificação do estabelecimento, entre outros. Itens não inclusos na diária (e.g. alimentação, lavanderia e, por vezes, até a conexão à internet) são cobrados à parte pelo hospedeiro em complemento ao valor da diária. Em caso de inadimplemento, cabe ação de cobrança.

Importante destacar que o diploma civil caracteriza os hospedeiros como credores pignoratícios das bagagens, móveis, joias ou dinheiro que seus hóspedes mantiverem consigo nas dependências do estabelecimento (art. 1.467, I, do CCB/02). O credor pignoratício é aquele “que tem seu crédito garantido por um penhor, ou seja, garantido pela entrega de uma coisa móvel que assegura a dívida”¹¹⁴.

¹¹³ Ibidem, p.173.

¹¹⁴ Ibidem, p. 115.

Os hospedeiros poderão reter referidos bens de modo a ressarcir-se dos valores não adimplidos pelos hóspedes, sendo certo que estes bens devem necessariamente estar fisicamente nas dependências do estabelecimento e não podem pertencer a terceiros (e.g. carro locado pelo hóspede¹¹⁵).

Há quem entenda, com base em uma interpretação extensiva do art. 833 do CPC/15 (que enumera os bens impenhoráveis), que certos bens, tais como vestuários (com exceção daqueles de alto valor), bem como itens indispensáveis ao exercício de profissão (e.g. computadores) não poderiam ser objeto do penhor legal previsto no supracitado art. 1.467, I, do CCB/02.

A eventual exclusão de vestuários do âmbito do art. 1.467, I, do CCB/02 praticamente inviabilizaria, na interpretação de alguns doutrinadores, esta garantia (porquanto no mais das vezes não haveria outros objetos a reter)¹¹⁶.

Uma vez efetuada a retenção de bens, o hospedeiro deverá homologar o penhor legal de imediato na forma dos arts. 703 a 706 do CPC/15.

Em complemento a estas medidas assecuratórias do crédito, é muito comum os estabelecimentos de hospedagem incluírem em seus contratos a possibilidade de lacrar apartamentos ou acomodações em caso de inadimplemento, sendo que há julgados que prestigiam esta prática¹¹⁷.

- iii. Assim como os demais negócios jurídicos analisados neste trabalho, o aperfeiçoamento do contrato de hospedagem também requer o **consentimento** das partes. Neste ramo é corriqueiro a celebração de contratos de adesão e,

¹¹⁵FOUREAUX, Rodrigo. **A retenção de bens em hotéis em razão do não pagamento das despesas**. Disponível em: <https://atividadepolicial.com.br/2020/05/07/a-retencao-de-bens-em-hoteis-em-razao-do-nao-pagamento-das-despesas/>. Último acesso em 20.08.2022.

¹¹⁶ Ibidem.

¹¹⁷ “[Hospedagem em “flat”. Contrato regido pelo Código Civil. Aplicação da Lei do Inquilinato afastada. Nulidade do contrato não reconhecida. Obrigação de disponibilizar apartamento mobiliado. Cumprimento. Retenção dos móveis do hóspede em caso de inadimplemento. Possibilidade. Ação improcedente. Recurso desprovido. (...) O inadimplemento das diárias a partir de outubro de 2009 é incontroverso. Consoante prevê a Cláusula Terceira, Parágrafo Terceiro do contrato, **o não pagamento autorizava a lacração do imóvel e a retenção dos móveis do hóspede, pelo prazo de 30 dias ou até a regularização dos pagamentos** (fls. 17). Não havia óbice à retenção, por tratar-se de penhor legal, nos termos do art. 1.467, I, do Código Civil e a Autora reconhece que os móveis foram restituídos pela requerida.]” (TJ-SP - Apel. n.º 0108515-77.2010 – 38ª Vara Cível – RELATOR: PEDRO BACCARAT. Data de Julgamento: 10/04/2014). (grifos nossos).

portanto, em caso de obscuridade, suas cláusulas não de ser interpretadas favoravelmente ao hóspede¹¹⁸.

3.3.1 Hospedagem profissional e coworking

Dentre os institutos acima examinados, a hospedagem profissional é a que mais se assemelha ao contrato objeto deste estudo.

Tal como o coworking, a hospedagem profissional é contrato multifacetado de objeto complexo que envolve a cessão de uso de espaços/instalações (obrigação de dar) conjugada com a prestação de serviços (obrigação de fazer). Ademais, o fornecimento de alimento (comum na hospedagem) também é usual nos coworkings, em especial naqueles de grande porte que, por vezes, possuem cafés e até restaurantes em seu interior. A venda de alimentos, por meio de máquinas de autoatendimento, é igualmente corriqueira em ambos.

(...) os Contratos de Coworking assemelham-se aos contratos firmados entre o hóspede e a empresa exploradora de hotéis, apart-hotéis e hotéis-residência (“Contratos de Hospedagem”). Isto porque, nos Contratos de Hospedagem, além da cessão de uso do espaço físico (configurado pela unidade habitacional), também há a prestação de serviços como limpeza, arrumação, recepção, e outros que podem ser contratados em separado, como lavanderia e conciergerie¹¹⁹.

A indivisibilidade do objeto é característica de ambos os institutos, na medida que a ausência de quaisquer de seus componentes descaracterizará os contratos.

O fornecimento de abrigo sem serviços (e vice-versa) não representa hospedagem:

A hospedagem, em si, não se caracteriza, apenas, pela prestação de dar – i.e., entregar a posse para uso –, mas, inclusive, por variadas prestações de fazer – serviços de despertar, arrumação, limpeza, compras, alimentos, bebidas, entre outras. Neste sentido, a simples cessão do uso não tem o condão de caracterizar a relação como sendo de hospedagem, mesmo que de um aposento.¹²⁰ (grifos nossos).

¹¹⁸ MAMEDE, Gladston. **Manual de direito para administração hoteleira: incluindo análise dos problemas e dúvidas jurídicas, situações estranhas e as soluções previstas no direito**. 2. ed. – São Paulo: Atlas, 2004. p.102.

¹¹⁹ ISOLDI, Maria Cecília. **Coworking**. Opinião jurídica 5: direito imobiliário / Paulo Dimas de Bellis Mascaretti... [et al.]; Secovi-SP (Ed.); Jaques Bushatsky, José Horácio Cintra Gonçalves Pereira (Coords.). – São Paulo: Secovi-SP, 2018. p. 40.

¹²⁰ BORGES, Marcus. **Curso de Direito Imobiliário Brasileiro**. São Paulo (SP): Editora Revista dos Tribunais, 2021. Disponível em: <https://thomsonreuters.jusbrasil.com.br/doutrina/1339463744/curso-de-direito-imobiliario-brasileiro>. Último acesso em: 19.09.2022.

Da mesma maneira, a cessão de uso de espaços compartilhados de trabalho sem serviços (e vice-versa) não configurará coworking:

É fato que nos Contratos de Coworking há a cessão de uso de coisa não fungível (o espaço físico), o que, isoladamente, o caracterizaria como locação de coisa. No entanto, **essa cessão está indissolivelmente atrelada à prestação de serviços de escritório**, caracterizada, por exemplo, pela recepção, cabeamento para computador, acesso à internet, copa, limpeza e manutenção do espaço, além de serviços que, por vezes, são cobrados em separado, como impressão, cópia, telefonia (com atendimento personalizado, ou não), salas de reunião, serviço de copa, direito ao uso do endereço do escritório compartilhado em cartões de visita e material promocional, uso de armários/gavetas com chave etc.¹²¹ (grifos nossos).

Inobstante as semelhanças, é evidente que estes institutos também têm notáveis diferenças decorrentes de seus distintos objetos: enquanto um possui como finalidade principal a disponibilização de abrigo/alojamento temporário (normalmente para indivíduos em trânsito), o outro busca oferecer espaços para o desenvolvimento de atividades profissionais (no mais das vezes para indivíduos que habitam nas redondezas ou pessoas jurídicas interessadas em se sediar na região), cada qual com serviços correlatos característicos à atividade.

3.4 Contratos atípicos

De regra, impera no Direito Civil, particularmente na esfera dos contratos e relações negociais, o princípio da autonomia de vontade.¹²² Portanto, na ausência de expressa vedação legal, às partes é facultada a negociação e criação de quaisquer obrigações por meio de vínculos contratuais.¹²³

Ademais, certos vínculos habituais (que possuem traços inconfundíveis¹²⁴, bem como linhas dogmáticas precisas e definidas¹²⁵), passam por regulamentação, recebendo

¹²¹ ISOLDI, Maria Cecília. **Coworking**. Opinião jurídica 5: direito imobiliário / Paulo Dimas de Bellis Mascaretti... [et al.]; Secovi-SP (Ed.); Jaques Bushatsky, José Horácio Cintra Gonçalves Pereira (Coords.). – São Paulo: Secovi-SP, 2018. p. 40.

¹²² VENOSA, Sílvio de Salvo, 1945-. **Direito Civil: contratos**. 21. ed. – São Paulo: Atlas, 2021. p. 72.

¹²³ GOMES, Orlando. **Contratos**. Atualizadores Edvaldo Brito; Reginalda Paranhos de Brito. – 27. ed. – Rio de Janeiro: Forense, 2019. p. 132.

¹²⁴ Ibidem.

¹²⁵ PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições de direito civil. Contratos**. Atual. Caitlin Mulholland. – 20. ed. – Rio de Janeiro: Forense, 2016. p. 53.

“denominação privativa”¹²⁶. Estes contratos batizados¹²⁷ por leis e códigos são classificados como típicos.

Ocorre que as interações humanas são multifacetadas e, por vezes, imprevisíveis, sendo o universo do comércio e da tecnologia crescentemente complexo e dinâmico, enquanto o Direito possui, em geral, caráter retrospectivo. Assim, a todo momento são gerados novos vínculos não tipificados (*negotia nova*). O fato de o legislador não ter positivado certas interações ou relações negociais não as tornam proibidas¹²⁸. Muito pelo contrário. As partes são livres para formar vínculos não expressamente vedados por lei¹²⁹, inclusive a partir de elementos originais ou mediante a junção de componentes de outros contratos¹³⁰.

É neste sentido o art. 425 do CCB/02 que afirma a legalidade de contratos não expressamente descritos/especificados em lei, enquanto lícitos¹³¹:

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

Pereira ensina que a importância da classificação dos contratos em típico ou atípicos vai muito além de meramente de segregar aqueles que possuem denominação específica daqueles que não receberam denominação própria:

Quando os contratantes realizam um ajuste daqueles que são típicos, adotam implicitamente as normas legais que compõe a sua dogmática. É certo que tais regras são de natureza supletiva, e não imperativa, mas nem por isto de aplicação menos frequente, já que as partes, por mais casuístas que sejam no minudenciarem as cláusulas contratuais, nunca chegam a ponto de desprezarem as regras legislativas da figura típica. A celebração de um contrato atípico exige-lhes o cuidado de descenderem a minúcias extremas, porque na sua disciplina legal falta a sua regulamentação específica. Na solução das controvérsias que surgirem, o julgador ou intérprete terá de invocar em suprimento do conteúdo das cláusulas próprias os princípios legais relativos ao contrato típico mais próximo, e isto nem sempre é fácil, porque a

¹²⁶ GOMES, Orlando. **Contratos**. Atualizadores Edvaldo Brito; Reginalda Paranhos de Brito. – 27. ed. – Rio de Janeiro: Forense, 2019. p. 132.

¹²⁷ PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições de direito civil. Contratos**. Atual. Caitlin Mulholland. – 20. ed. – Rio de Janeiro: Forense, 2016. p. 54.

¹²⁸ *Ibidem*.

¹²⁹ AZEVEDO, Álvaro Villaça. **Teoria geral dos contratos típicos e atípicos: curso de direito civil**. 3. ed. – São Paulo: Atlas, 2009. p. 121.

¹³⁰ GOMES, Orlando. **Contratos**. Atualizadores Edvaldo Brito; Reginalda Paranhos de Brito. – 27. ed. – Rio de Janeiro: Forense, 2019. p. 132.

¹³¹ RODRIGUES, Silvio. **Direito civil, volume 3: dos contratos e das declarações unilaterais da vontade**. 30. ed. atual. de acordo com o novo Código Civil (Lei n. 10.406, de 10-1-2002). – São Paulo: Saraiva, 2004. p. 37.

ocupação de zona grisea, entre mais de um, sugere às vezes aproximações várias, nenhuma das quais dotada de pura nitidez.¹³²

Os contratos atípicos também podem ser segregados e subdivididos. Para os fins deste estudo vamos nos fiar na classificação de Gomes. Reconhecemos, porém, que outros autores, dentre os quais destacamos Álvaro Villaça Azevedo¹³³, adotam classificações distintas igualmente valiosas¹³⁴.

¹³² PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições de direito civil. Contratos**. Atual. Caitlin Mulholland. – 20. ed. – Rio de Janeiro: Forense, 2016. p. 54.

¹³³Nas palavras de Álvaro Villaça Azevedo: “Colaborando nessa área, Francesco Messineo apresenta classificação dos contratos sob exame, adiante resumida.

Contratos inominados em sentido estrito ou puros: a) com conteúdo, completamente, estranho aos tipos legais (ex. contrato de garantia); b) com, somente, alguns elementos estranhos aos legais, enquanto outros, com função prevalente, são legais (ex. contrato de bolsa simples).

Contratos inominados mistos: c) com elementos todos conhecidos (elementos legais), dispostos em combinações distintas (tomadas mais de uma das figuras contratuais nominadas), elementos que podem estar entre si em relações de coordenação ou subordinação. Esta categoria é a mais numerosa sendo integrada por contratos unitários. A causa do contrato misto é, igualmente, mista, que advém de uma ou mais causas heterogêneas entre si.

Por outro lado, o mesmo Francesco expõe o agrupamento sistemático dos contratos inominados, da lavra de Ludwig Enneccerus, com um pequeno acréscimo de idéias por Heinrich Lehmann, sendo essa sistematização, no seu entender, a que mais se impõe pelo rigor, pela organicidade e pelo fato de ter a mesma recebido maiores adesões, sendo certo que a procurarei sintetizar, na medida do possível, como adiante.

Contratos Inominados, (mistos, em sentido amplo: a) Contratos combinados, ou contratos gêmeos: Um dos contratantes obriga-se a várias prestações principais, que correspondem a diversos tipos de contrato, enquanto o outro contratante promete uma contraprestação unitária (ex. comida e alojamento por uma contraprestação única; transporte marítimo de pessoa, com alimentação). Compõem-se de dois tipos contratuais mesclados em um todo unitário. (As partes contratuais são inseparáveis); b) Contratos de tipo dúplice, ou contratos híbridos. Todo o conteúdo do contrato se enquadra em dois tipos contratuais diversos, de tal modo que se manifesta como contrato quer de uma quer de outra espécie (ex. contrato de portaria, onde existem, tanto elementos da locação – uso de local a título oneroso – quanto, também, elementos de contrato de trabalho – prestação de serviços a título oneroso); c) Contratos mistos, em sentido estrito. O contrato contém elementos, que se mostram, cada um derivando de forma autônoma de outro tipo contratual nominado, sendo, pois, elementos legais e conhecidos, dispostos em combinações originais de coordenação ou subordinação. Assim, existe a fusão de causa de dois ou mais contratos nominados, ou de elementos de contratos nominados com atípicos, ou de, somente, elementos atípicos, sendo certo que existem em todos eles, uma causa mista, que deve ser, sempre, unitária (ex. a doação pode conter uma venda – ‘negotium mixtum cum donatione’, - ou seja, pode concluir-se, vendendo-se a coisa abaixo de seu valor; um negócio pode implicar uma compra e venda–renúncia de um crédito litigioso para a aquisição de uma coisa; um contrato de trabalho pode conter uma sociedade; o transporte de pessoa em vagão-leito implica não só transporte, mas também locação de coisa).” AZEVEDO. Álvaro Villaça. **Utilidade do direito romano na caracterização dos contratos atípicos, especialmente o de utilização de unidade em “shopping centers”**. Manifestação enviada em chinês e em italiano, a Pequim (Beijin), durante o Congresso Roma-Pequim, ocorrido de 02 a 03 de outubro de 1999, com atualização ante o novo Código Civil brasileiro de 2002”. Disponível em: <https://www.dirittoestoria.it/6/Contributi/Azevedo-Characterizacao-contractos-atipicos-shopping-centers.htm>. Último acesso em 25.09.2022.

¹³⁴ Álvaro Villaça Azevedo segrega os contratos atípicos em (i) **atípicos singulares**; ou (ii) **mistos**, subdividindo estes últimos em (ii.a) mistos com elementos somente típicos; (ii.b) mistos com elementos somente atípicos; e (ii.c) mistos com elementos típicos e atípicos. AZEVEDO, Álvaro Villaça. **Teoria geral dos contratos típicos e atípicos: curso de direito civil**. 3. ed. – São Paulo: Atlas, 2009. p. 121. p. 127.

Os contratos atípicos podem ser (i) **atípicos propriamente ditos**; ou (ii) **mistos**, sendo que estes últimos podem ser subdivididos em (ii.a) contratos gêmeos; (ii.b) contratos dúplices; e (ii.c) contratos mistos “*stricto sensu*”¹³⁵.

- i. Os contratos **atípicos propriamente ditos** são caracterizados pela sua originalidade. Podem ser constituídos livremente sem qualquer base ou padrão ou, por vezes, “pela modificação de elemento característico de contrato típico, sob forma que o desfigura, dando lugar a um tipo novo”¹³⁶ ou, ainda, “pela eliminação de elementos secundários de um contrato típico”¹³⁷.
- ii. Por outro lado, os contratos **mistos** são aqueles gerados através da junção de elementos de diferentes contratos, formando uma nova espécie não regulamentada em lei¹³⁸. Segundo Gomes, esta combinação pode ocorrer de diferentes formas:

Os elementos que podem ser combinados são: contratos completos, prestações típicas inteiras ou elementos mais simples. Nesses arranjos cabem: um contrato completo e um elemento mais simples de outro; um contrato completo e uma prestação típica de outro; prestações típicas de dois ou mais contratos; prestações típicas de contratos diversos e elementos simples de outros.

Não obstante Azevedo preconizar classificação diversa da de Gomes no tocante aos contratos mistos, ambos concordam que a nova espécie formada pela junção de elementos típicos ou atípicos gera um novo contrato unitário e indivisível¹³⁹:

¹³⁵ GOMES, Orlando. **Contratos**. Atualizadores Edvaldo Brito; Reginalda Paranhos de Brito. – 27. ed. – Rio de Janeiro: Forense, 2019. p. 132.

¹³⁶ *Ibidem*.

¹³⁷ *Ibidem*.

¹³⁸ *Ibidem*.

¹³⁹ Interessante notar que Álvaro Villaça Azevedo e Orlando Gomes discordam no tocante à natureza mista dos contratos completos. Enquanto Orlando Gomes entende que não pode gozar de natureza mista aquele contrato “que é formado pela justaposição de dois contratos completos”, uma vez que o contrato misto “resulta da combinação de prestações ou elementos simples de outros contratos”, Álvaro Villaça Azevedo sustenta que “o somatório, em um, de dois ou mais contratos completos, em que circunstâncias sejam, não possibilita a consideração de cada avença como típica; isso porque as prestações desses contratos mesclam-se em um todo, sem possibilidade de separação. Todas as obrigações assumidas formam um só contrato, misto, ensejando sua rescisão, por exemplo, o descumprimento culposo de qualquer delas.” GOMES, Orlando. **Contratos**. Atualizadores Edvaldo Brito; Reginalda Paranhos de Brito. – 27. ed. – Rio de Janeiro: Forense, 2019. p. 134; e AZEVEDO, Álvaro Villaça. **Teoria geral dos contratos típicos e atípicos**: curso de direito civil. 3. ed. – São Paulo: Atlas, 2009. p. 127.

(...) quando o elemento típico é somado com outro elemento típico ou mesmo atípico, em uma contratação, desnatura-se esta, compondo-se esse conjunto de elementos um novo contrato, uno e complexo, com todas as suas **obrigações formando algo individual e indivisível**. (grifos nossos).¹⁴⁰

Esta indivisibilidade é uma das principais características que distinguem os contratos mistos dos contratos **coligados**, porquanto estes não geram contrato unitário¹⁴¹. Enquanto que nos primeiros há combinação de elementos contratuais, nos últimos há combinação de contratos completos¹⁴², resultando em “pluralidade de contratos, num caso; unidade, no outro”¹⁴³.

Para Marcelo Cama Proença Fernandes duas das cinco principais características dos contratos coligados seriam a “pluralidade de contratos”¹⁴⁴ e a “autonomia estrutural dos negócios jurídicos que a integram”¹⁴⁵, sendo que a harmonização destes contratos pode ocorrer de três diferentes formas, segundo classificação de Enneccerus adotada por Gomes: (i) união meramente externa; (ii) união com dependência; e (iii) união alternativa¹⁴⁶.

A primeira é meramente instrumental. Os contratos são celebrados em um mesmo instrumento, mas sem que haja interdependência entre eles. Neste caso, sequer há coligação de contratos, uma vez que estes “*não se completam nem se excluem*”¹⁴⁷.

A segunda é a que mais se aproxima dos contratos mistos, particularmente porque “são queridos pelas partes contratantes como um todo. Um depende do outro de tal modo que cada qual, isoladamente, seria desinteressante. Mas não se fundem.

¹⁴⁰ AZEVEDO, Álvaro Villaça. **Curso de Direito Civil: Contratos Típicos e Atípicos: Volume 4**. Editora Saraiva. Kindle Edition. p. 505

¹⁴¹ GOMES, Orlando. **Contratos**. Atualizadores Edvaldo Brito; Reginalda Paranhos de Brito. – 27. ed. – Rio de Janeiro: Forense, 2019. p. 132.

¹⁴² Ibidem.

¹⁴³ Ibidem.

¹⁴⁴ FERNANDES, Marcelo Cama Proença. **Contratos: eficácia e relatividade nas coligações contratuais**. São Paulo: Saraiva, 2014. -- (Série IDP: linha pesquisa acadêmica). p. 81.

¹⁴⁵ Ibidem.

¹⁴⁶ GOMES, Orlando. **Contratos**. Atualizadores Edvaldo Brito; Reginalda Paranhos de Brito. – 27. ed. – Rio de Janeiro: Forense, 2019. p. 133.

¹⁴⁷ Ibidem.

Conservam a individualidade própria, por isso se distinguindo dos contratos mistos”¹⁴⁸.

A terceira ocorre quando há dois contratos com o objetivo de que um subsista ao outro após a realização de certa condição. Nesta união, um contato “exclui o outro, quando a condição se verifica. Embora unidos, não se completam como na união com dependência”¹⁴⁹.

- ii.a Nos contratos *atípicos mistos gêmeos* “há a pluralidade de prestações típicas de vários contratos que se misturam”¹⁵⁰. Nestes contratos, uma das partes se compromete com duas ou mais prestações¹⁵¹, enquanto a outra possui apenas uma única contraprestação (e.g. hospedagem¹⁵², “transporte marítimo de pessoa, com alimentação”¹⁵³).
- ii.b Os contratos *atípicos mistos dúplices* são quase idênticos aos gêmeos, contudo às “diversas prestações correspondem várias contraprestações”¹⁵⁴ e não apenas uma (e.g. “alojamento pago em dinheiro e trabalho”¹⁵⁵). Os contratos dúplices, a rigor, são mais complexos que os gêmeos¹⁵⁶.

¹⁴⁸ GOMES, Orlando. **Contratos**. Atualizadores Edvaldo Brito; Reginalda Paranhos de Brito. – 27. ed. – Rio de Janeiro: Forense, 2019. p. 133.

¹⁴⁹ Ibidem.

¹⁵⁰ Ibidem.

¹⁵¹ GOMES, Susete. **Paradigmas para a interpretação dos contratos complexos**. São Paulo: Editora IASP, 2018. p. 128.

¹⁵² Ibidem.

¹⁵³ AZEVEDO, Álvaro Villaça. **Utilidade do direito romano na caracterização dos contratos atípicos, especialmente o de utilização de unidade em “shopping centers”**. Manifestação enviada em chinês e em italiano, a Pequim (Beijin), durante o Congresso Roma-Pequim, ocorrido de 02 a 03 de outubro de 1999, com atualização ante o novo Código Civil brasileiro de 2002. Disponível em: <https://www.dirittoestoria.it/6/Contributi/Azevedo-Caracterizacao-Contractos-atipicos-shopping-centers.htm>. Último acesso em 25.09.2022.

¹⁵⁴ GOMES, Orlando. **Contratos**. Atualizadores Edvaldo Brito; Reginalda Paranhos de Brito. – 27. ed. – Rio de Janeiro: Forense, 2019. p. 134.

¹⁵⁵ Ibidem.

¹⁵⁶ Ibidem.

- ii.c Por último, os contratos *atípicos mistos “stricto sensu”* “contêm elemento que representa contrato de outro tipo (...). Trata-se de contrato simulado, não o considerando contrato misto alguns escritores”¹⁵⁷.

3.4.1 Contratos atípicos e coworking

Antes de averiguar se o contrato de coworking configuraria contrato atípico, vale revisitar, ainda que brevemente, o instituto da hospedagem que, conforme mencionado, possui elementos análogos ao coworking, particularmente por se tratar de contrato complexo que abrange a cessão de uso de espaços e prestação de serviços de forma indissociável.

A hospedagem, segundo Gomes, é contrato atípico misto que, além de carecer de regulação estatal, compreende elementos da locação de coisas, prestação de serviços, venda e depósito¹⁵⁸. Ademais, no espectro dos contratos mistos, o autor classifica o contrato como *misto gêmeo*, dado que em troca das diversas prestações do hospedeiro (acomodação, limpeza, alimentação, guarda, etc.) apenas uma contraprestação exsurge para o hóspede.

O enquadramento da hospedagem como contrato misto, também predomina na doutrina e jurisprudência de outros países, tais como Espanha, Itália e Portugal.

Paula Castaños Castro, apesar de sustentar opinião contrária (ao caracterizar a hospedagem como prestação de serviços¹⁵⁹), admite que a posição majoritária na Espanha é no sentido de que a hospedagem é contrato misto:

Assim, é praticamente unânime o entendimento de que a hospedagem é um contrato misto, uma vez que o hospedeiro é obrigado a cumprir uma série de prestações de natureza variada (alojamento, fornecimento de alimentos, depósito de pertences do hóspede, limpeza do estabelecimento).

(...)

¹⁵⁷ GOMES, Orlando. **Contratos**. Atualizadores Edvaldo Brito; Reginalda Paranhos de Brito. – 27. ed. – Rio de Janeiro: Forense, 2019. p. 134.

¹⁵⁸ Ibidem, p. 137.

¹⁵⁹ “Y esto es precisamente lo que trataremos de defender: lejos de ser un contrato complejo, el contrato de hospedaje es, en puridad, un contrato de servicios, en el que, pese a la diversidad de prestaciones, la profesionalidad que caracteriza al hostelero las convierte, junto a otros factores que analizaremos, a todas ellas en servicios a favor del huésped”. “E é exatamente isso que tentaremos defender: longe de ser um contrato complexo, o contrato de hospedagem é, na realidade, um contrato de prestação de serviços. Não obstante as diversas prestações existentes, o profissionalismo característico da hospedagem o converte, em conjunto com outros fatores que examinaremos, em serviços a favor do hóspede”. (tradução nossa). CASTRO, Paula Castaños. **Derechos y deberes de los consumidores en los hoteles**. Madrid, Espanha: Editorial Dykinson. Disponível em: https://riuma.uma.es/xmlui/bitstream/handle/10630/9930/TD_Castaos_Castro.pdf?sequence=1. Último acesso em 26.09.2022. p. 23.

Contudo, podemos concluir que a doutrina e a jurisprudência ao menos concordam que o contrato de hospedagem é um contrato misto ou complexo em que o hoteleiro se obriga a prestar diversos serviços em favor do hóspede, sendo as mais significativas a locação de coisas, manifestada por meio da transmissão do uso e gozo de acomodação de hotel e a prestação de serviços”. (tradução nossa).¹⁶⁰

Na mesma toada, decisão da Justiça italiana:

No tocante à natureza jurídica, a hospedagem é considerada um contrato misto, decorrente da fusão de elementos de diversos contratos nominados. Os serviços a que se obriga o hospedeiro são múltiplos e heterogêneos, mas coordenados e interligados em uma finalidade única. (Apel. n. 1015/2016 - Segunda Seção Cível do Tribunal de Catanzaro – CARMEN RANIELI – Data de julgamento: 08/04/2019). (tradução nossa).¹⁶¹

Idem decisão da Justiça portuguesa:

O contrato de hospedagem é hoje um contrato atípico misto, que integra prestações dos contratos de locação e de prestação de serviços, obrigando-se a entidade hospedeira a ceder o gozo de um determinado espaço, durante um determinado período, e a prestar um determinado número de serviços, contra o pagamento de uma retribuição. (Tribunal Judicial de Alcobaca – Apel. 299/06 – 1º juízo – RELATOR: CURA MARIANO. Data de julgamento: 21/03/2006).

Em suma, a hospedagem (segundo corrente majoritária) seria contrato complexo atípico misto fruto da aglomeração de elementos de diversos contratos que, caso desmembrados, desconfigurariam referido negócio jurídico.

Assim como ocorre na hospedagem, o coworking igualmente compreende elementos de diferentes contratos. Inclusive, as prestações envolvidas em cada qual, embora distintas, apresentam certa similaridade: uma das partes se obriga com uma pluralidade de prestações (em

¹⁶⁰“Así, praticamente de forma unánime, se há admitido que el hospedaje es un contrato mixto al quedar el hostelero obligado a cumplir una serie de prestaciones de variada naturaleza (alojamiento, servicio de comidas, depósito de las pertenencias del viajero, limpieza del establecimiento).

(...)

Con todo, podemos concluir que si en algo están de acuerdo doctrina y jurisprudencia es en afirmar que el contrato de hospedaje es un contrato mixto o complejo en el que el hostelero se compromete a llevar a cabo a favor del cliente prestaciones de diversa índole, siendo las más significativas el arrendamiento de cosa, manifestado en la transmisión del goce y uso de la habitación de hotel, y el arrendamiento de servicios”. CASTRO, Paula Castaños. Derechos y deberes de los consumidores en los hoteles – Madrid, Espanha: Editorial Dykinson. Disponível em https://riuma.uma.es/xmlui/bitstream/handle/10630/9930/TD_Castaos_Castro.pdf?sequence=1. Último acesso em 26.09.2022. p.22.

¹⁶¹ “Circa la natura giuridica, il contratto d'albergo viene considerato un contratto di tipo misto, la cui causa è costituita dalla risultante della fusione tra le cause di più contratti nominati; le prestazioni cui si obbliga l'albergatore sono molteplici ed eterogenee, seppur coordinate e collegate in funzione di uno scopo unitario.” (al n. 1015/2016 - Il Tribunale di Catanzaro, Seconda Sezione Civile - Carmen Ranieli – 08/04/2019). Disponível em <https://www.ilcaso.it/giurisprudenza/archivio/22349.pdf>. Último acesso em 26.09.2022.

especial a disponibilização de espaço, prestação de serviços e fornecimento de alimentos), enquanto a outra se obriga com contraprestação única.

Embora minoritária e esparsa, há jurisprudência que, sem se socorrer desta analogia, em linha com a hipótese desta dissertação, reconhece o caráter atípico e misto do contrato de coworking:

Preservada a convicção do MM. Juiz de primeiro grau, o inconformismo comporta acolhimento, não se aplicando à relação entre as partes as regras da Lei n.º 8.245/91 uma vez que a locação prevista no contrato não tem por objeto propriamente um imóvel urbano (artigo 1º).

As partes celebraram contrato atípico, de natureza mista (locação de espaço e de equipamentos e prestação de serviços), ao qual se aplicam os artigos 565 a 578 e 593 e seguintes do Código Civil, e no qual o autor fica autorizado a usar, em regime de compartilhamento, o espaço físico e os equipamentos disponibilizados pela ré.

Não se está diante de típica locação de imóvel. (TJ-SP – Agravo de Instrumento. n.º 2145603-75.2020.8.26.0000 –29ª Câmara de Direito Privado – RELATOR: CARLOS HENRIQUE MIGUEL TREVISAN. Data de Julgamento: 14/07/2020). (grifos nossos).

Idem:

A presente relação jurídica não pode ser considerada de consumo, por se tratar de **contrato denominado coworking, um misto de locação e prestação de serviços**, em que o contratante utiliza os espaços compartilhados e os serviços neles oferecidos como insumo para o exercício de suas atividades lucrativas. Desse modo, falta-lhe as características que caracterizam a relação de consumo, conforme definição dos arts. 2º e 3º do CDC (teoria finalista). (TJ-DF – Agravo de Instrumento. n.º 07230362920218070000 - 8ª Turma Cível - RELATOR: ROBSON TEIXEIRA DE FREITAS - Data de Publicação: 23/07/2021). (grifos nossos).

No estrangeiro, a Receita Federal da Espanha (*Agencia Tributaria*), em resposta a consulta realizada acerca dos Espaços de Coworking assim se manifestou:

Os serviços de coworking mencionados consistem na locação de espaços ou escritórios, em local separado ou em uma mesma sala compartilhada. São oferecidos espaços comuns e se prestam serviços adicionais de secretariado, recepção, impressões, telefonia, etc. **Portanto, trata-se de um contrato misto de locação de imóvel e serviços que tem por finalidade oferecer ao arrendatário toda infraestrutura necessária para o desenvolvimento de suas atividades.** (...). (tradução nossa). (grifos nossos).¹⁶²

¹⁶²“(…) Los servicios de coworking mencionados consisten en el arrendamiento de espacios o despachos, tanto separados como en una misma sala compartida. Así mismo se ofrecen espacios comunes y se prestan servicios adicionales de secretaría, recepción, reprografía, teléfono, etc. **Por tanto, se trata de un contrato mixto de arrendamiento de inmueble y de servicios que tiene por finalidad dotar al arrendatario de la infraestructura necesaria para que pueda desarrollar su actividad.** (...)” (grifos nossos). AGENCIA TRIBUTARIA, GOVERNO DE ESPAÑA. **Informa – 145102 – Servicios de coworking prestados a empresario no establecido.**

A prevalecer o entendimento de que o contrato de coworking é atípico misto, mister se faz indagar a respeito das normas jurídicas que regem o mesmo. Dúvida alguma exsurgiria, por óbvio, se o contrato fosse típico ou mesmo coligado, já que, conforme visto, a justaposição de modalidades diversas não prejudicaria a individualidade de cada tipo.

Gomes cita três teorias propostas por estudiosos do direito para definir as normas aplicáveis aos contratos mistos: (i) *da combinação*; (ii) *da absorção*; e (iii) *da aplicação analógica*¹⁶³.

A primeira busca segregar e isolar os elementos do contrato misto para que seja aplicada a respectiva disciplina legal, valendo-se diretamente das “regras atinentes a cada parte de que se compõe, combinadas entre si”¹⁶⁴. Gomes não poupa críticas a esta teoria, particularmente porque ela parte do pressuposto que os elementos e efeitos jurídicos do contrato misto podem ser partidos sem que isso afete a sua estrutura.

A segunda procura aplicar as normas atinentes ao elemento preponderante do contrato misto, uma vez que o elemento principal “atrai para a sua órbita, os elementos secundários, sujeitando-se às regras que a ele são aplicáveis”¹⁶⁵. Gomes tampouco poupa críticas ao desacerto desta teoria, em especial porque ela parte do pressuposto que os contratos mistos sempre possuem um elemento principal que subordina os demais, descartando a possibilidade de equivalência de importância entre seus elementos.

E a terceira aplica as normas do contrato típico mais próximo por meio de um “processo analógico de interpretação”¹⁶⁶, sendo que, em se revelando esta metodologia inapropriada, devem-se aplicar os princípios gerais do direito contratual.

Conforme visto, as prestações objeto do contrato de coworking não são passíveis de desmembramento e são igualmente relevantes, até porque nele os elementos de outros tipos perdem sua autonomia, excluindo, portanto, de pronto a aplicação das teorias da *combinação* e da *absorção*.

Disponível em <https://www2.agenciatributaria.gob.es/ES13/S/IAFRIAFC12F?TIPO=R&CODIGO=0145102>. Último acesso em 04.10.2022.

¹⁶³ GOMES, Orlando. **Contratos**. Atualizadores Edvaldo Brito; Reginalda Paranhos de Brito. – 27. ed. – Rio de Janeiro: Forense, 2019. p. 135.

¹⁶⁴ Ibidem.

¹⁶⁵ Ibidem.

¹⁶⁶ Ibidem.

Resta, assim, conforme já adiantado, o processo analógico de interpretação e a aplicação das regras e princípios gerais do Direito Contratual¹⁶⁷, inclusive o recurso à jurisprudência e aos usos e costumes do setor.

A doutrina e a jurisprudência, tanto no País como alhures, não parecem ter despertado para a o paralelismo existente entre o coworking e a hospedagem que para nós, conforme visto, é evidente e relevante, porquanto permite ao intérprete valer-se do rico arcabouço doutrinário, jurisprudencial e consuetudinário deste velho instituto na intelecção e resolução de conflitos que naturalmente exsurtem em relação e internamente nos Espaços de Coworking.

No entanto, socorrer-se da hospedagem não é, por óbvio, apropriado ou recomendado indistintamente em todas as hipóteses. A título de exemplo, Isoldi cita o afastamento da aplicação analógica do penhor legal (art. 1.467 do CCB/02) nas relações de coworking:

(...) entendemos não ser aplicável por analogia ao Contrato de Coworking as disposições do Código Civil que tratam do penhor legal sobre bagagem. Isto porque, o penhor legal sobre bagagem guarda certo caráter de “justiça feita com as próprias mãos” e, sendo uma das hipóteses excepcionais em que o Direito Pátrio admite que o titular do direito exerça a autotutela, não cabe sua aplicação por interpretação extensiva.¹⁶⁸

Igualmente questionável seria a aplicação analógica dos arts. 932, IV e 933 do CCB/02 que tratam de situação excepcional¹⁶⁹ em que é responsabilizada “pessoa distinta do causador do dano para responder pela indenização”¹⁷⁰:

Art. 932. São também responsáveis pela reparação civil:

(...)

IV - **os donos de hotéis, hospedarias**, casas ou estabelecimentos onde se albergue por dinheiro, mesmo para fins de educação, **pelos seus hóspedes**, moradores e educandos;

Art. 933. **As pessoas indicadas nos incisos I a V do artigo antecedente, ainda que não haja culpa de sua parte, responderão pelos atos praticados pelos terceiros ali referidos.** (grifos nossos)

¹⁶⁷ Ibidem.

¹⁶⁸ ISOLDI, Maria Cecília. **Coworking**. Opinião jurídica 5: direito imobiliário / Paulo Dimas de Bellis Mascaretti... [et al.]; Secovi-SP (Ed.); Jaques Bushatsky, José Horácio Cintra Gonçalves Pereira (Coords.). – São Paulo: Secovi-SP, 2018. p. 41.

¹⁶⁹ MAMEDE, Gladston. **Manual de direito para administração hoteleira: incluindo análise dos problemas e dúvidas jurídicas, situações estranhas e as soluções previstas no direito**. 2. ed. – São Paulo: Atlas, 2004. p.141.

¹⁷⁰ MIRAGEM, Bruno. **Direito das Obrigações**. 3. ed. – Rio de Janeiro: Forense, 2021. p. 65.

Cabe, ainda, não olvidar que a aplicação do diploma consumerista é regra nas relações de hospedagem, enquanto nas de coworking é medida excepcional (item 4.1). Desse modo, o recurso analógico à hospedagem, assim como a qualquer outro instituto, deve se dar com extrema cautela, sempre aquilatando as particularidades e diferenças entre eles.

Por esta razão, é aconselhável que o contrato de coworking regule minuciosamente os direitos e obrigações das partes, de sorte a reduzir, ao máximo, as incertezas que naturalmente surgiriam quando do recurso pelo julgador às regras de interpretação anteriormente mencionadas.

4. ALGUMAS QUESTÕES JURÍDICAS RELEVANTES

4.1 Código de Defesa do Consumidor

O CDC, como é cediço, tem como finalidade precípua proteger o consumidor, tido como vulnerável face ao fornecedor. Seus dispositivos são de ordem pública e interesse social, conforme consta do seu art. 1º:

Art. 1º O presente código estabelece normas de proteção e defesa do consumidor, de ordem pública e interesse social, nos termos dos arts. 5º, inciso XXXII, 170, inciso V, da Constituição Federal e art. 48 de suas Disposições Transitórias.

Com efeito, a proteção ao consumidor foi elevada pela CF/88 a direito e garantia fundamental:

Art. 5º Todos são iguais perante a lei, sem distinção de qualquer natureza, garantindo-se aos brasileiros e aos estrangeiros residentes no País a inviolabilidade do direito à vida, à liberdade, à igualdade, à segurança e à propriedade, nos termos seguintes:

(...)

XXXII - o Estado promoverá, na forma da lei, **a defesa do consumidor**"; (grifos nossos).

A busca de equilíbrio nas relações consumeristas integra, ademais, os princípios gerais da atividade econômica:

Art. 170. A ordem econômica, fundada na valorização do trabalho humano e na livre iniciativa, tem por fim assegurar a todos existência digna, conforme os ditames da justiça social, observados os seguintes princípios:

(...)

V - **defesa do consumidor**; (grifos nossos).

No mais, em obediência ao art. 48 do Ato das Disposições Constitucionais Transitórias, em 1990 foi promulgado o CDC na forma da Lei n.º 8.078/90, que dispõe acerca das normas de proteção e defesa do consumidor.

Desde a sua entrada em vigor, um dos principais desafios enfrentados pelos operadores do direito consiste na caracterização de determinados negócios jurídicos como mercedores do manto protetor do CDC, com o intuito de resguardar a parte vulnerável/hipossuficiente,

particularmente em razão das divergências existentes no tocante à abrangência do conceito de consumidor¹⁷¹.

Destarte, com o aumento de demandas envolvendo Espaços de Coworking, o Judiciário já enfrenta novo desafio: classificar ou não a relação entre Administrador e Coworker como de consumo.

A questão está longe de ser pacificada. Por um lado, há decisões que afastam a legislação consumerista:

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. **NÃO INCIDÊNCIA DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR**. PESSOA JURÍDICA. TEORIA FINALISTA. MITIGAÇÃO. **VULNERABILIDADE NÃO CONSTATADA**. REVISÃO DO JULGADO. SÚMULA 7/STJ. AGRAVO CONHECIDO PARA NÃO CONHECER DO RECURSO ESPECIAL. (STJ – AREsp. n.º 2153792 - DF – RELATOR: MARCO AURÉLIO BELLIZZE. Data de julgamento: 26/09/2022). (grifos nossos).

Idem:

APELAÇÃO. CONTRATO ATÍPICO DE LOCAÇÃO DE ESPAÇO E PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS. COWORKING. **CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR**. **Inaplicabilidade**. Contratação inserida no âmbito de tratativas comerciais de ambas as empresas. **Apelante se utilizou do local e dos serviços que lhe foram disponibilizados onerosamente para o exercício de sua atividade lucrativa.** (...) (TJ-SP – Apel. n.º 1020542-45.2020.8.26.0576 - 31ª Câmara de Direito Privado – RELATOR: ROSANGELA TELLES. Data de julgamento: 21/07/2022). (grifos nossos).

E, por outro lado, decisões há que aplicam as normas do CDC a estas relações:

COMPETÊNCIA - Contrato de locação de equipamento customizado e espaço - “Coworking” - Ação de reparação de danos materiais proposta pelo locatário - Ajuizamento no foro do domicílio do autor - Decisão de primeiro grau que reconhece que o contrato é regido pela Lei n.º 8.245/91 e que o Código de Defesa do Consumidor não se aplica ao caso concreto e acolhe alegação de incompetência fundada em cláusula de eleição de foro - Agravo interposto pelo autor - **Relação de consumo caracterizada e não sujeita às regras da Lei n.º 8.245/91 - Opção pelo foro mais conveniente ao autor** - Abusividade da cláusula contratual de eleição de foro - Decisão reformada - Recurso provido (TJ-SP - Agravo de Instrumento. n.º 2145603-75.2020.8.26.0000 – 29ª Câmara de Direito Privado – RELATOR: CARLOS HENRIQUE MIGUEL TREVISAN. Data de Julgamento: 14/07/2020). (grifos nossos).

No mesmo sentido:

¹⁷¹ ALMEIDA, Fabrício Bolzan de. **Direito do Consumidor Esquematizado**. Coord.: Pedro Lenza. - 10. ed. - São Paulo: SaraivaJur, 2022. p. 32.

No mérito, ressalte-se que a relação jurídica objeto da presente demanda é de consumo, uma vez que a parte autora encontra-se abarcada pelo conceito normativo positivado nos arts. 2º c/c 17 c/c 29 da Lei n. 8.078/90 e, igualmente, a parte ré subsume-se ao conceito do art. 3º do referido diploma legal. Isto porque seu próprio contrato social dá conta de que ela presta serviços de coworking relacionado a escritórios virtuais e congêneres e outros serviços de escritório e apoio administrativo. Assim, ela institui, mantém e administra os espaços locados (TJ-RJ – Processo n.º 0214899-16.2020.8.19.0001 – Cartório do 6º Juizado Especial Cível – Lagoa – JUÍZA LEIG.: MARCELA SACCHI DA SILVA. Data de julgamento: 26/01/2021). (grifos nossos).

4.1.1 Administrador fornecedor e Coworker consumidor

O CDC traz em seu art. 3º o conceito de fornecedor:

Art. 3º Fornecedor é toda pessoa física ou jurídica, pública ou privada, nacional ou estrangeira, bem como os entes despersonalizados, que desenvolvem atividade de produção, montagem, criação, construção, transformação, importação, exportação, distribuição ou comercialização de produtos **ou prestação de serviços**. (grifos nossos).

O enquadramento do Administrador no conceito de fornecedor, tal qual definido na lei consumerista, a despeito da complexidade do contrato de coworking, que envolve não somente a prestação de serviços, mas igualmente a cessão de uso de espaços de trabalho, é indubitoso.

Neste tocante, vale registrar que o rol do acima citado art. 3º é propositadamente abrangente e exemplificativo¹⁷², “uma vez que, caso haja o desenvolvimento de alguma outra atividade no mercado de consumo, para entrega ou fabricação de produto ou prestação de serviço aí não contemplada, a mesma estará abrangida pelo CDC”¹⁷³.

É neste sentido o entendimento de Paulo R. Roque A. Khouri:

Vejam, v.g., que no rol do art. 3º não se menciona expressamente o desenvolvimento de atividade de edição de livros, fornecimento de softwares etc. Nem por isso quem desenvolve essas atividades deixa de se enquadrar como fornecedor. **O CDC, na**

¹⁷²Segundo Sylvio Capanema de Souza: “Como logo se percebe, em relação ao fornecedor, o Código procurou ser o mais abrangente possível, considerando como fornecedor o gênero, e como espécies os que realizam as atividades descritas no referido dispositivo. A nosso aviso, a relação é também enunciativa, e não em numerus clausus, o que atende à ratio essendi da norma, que é a de ampliar, ao máximo, o conceito de fornecedor.” SOUZA, Sylvio Capanema de; WERNER, José Guilherme Vasi; e NEVES, Thiago Ferreira Cardoso. **Direito do consumidor**. 1. ed. – Rio de Janeiro: Forense, 2018. p. 25.

¹⁷³ PERES FILHO, José Augusto. **Direito do consumidor**. Coordenação Renee do Ó Souza. 2. ed., rev., ampl. e reform. – Rio de Janeiro: Método, 2022. p. 45.

realidade, quis enquadrar como fornecedor todo aquele que “desenvolva atividades” econômicas no mercado¹⁷⁴. (grifos nossos).

O desenvolvimento da atividade deve ser realizado com profissionalismo (isto é, com intuito de lucro¹⁷⁵) e habitualidade¹⁷⁶ (ou seja, de forma não eventual ou esporádica), sendo certo que a ausência de qualquer destes requisitos desconfigurará a figura do fornecedor. No mais, a simples presença do consumidor não enseja a proteção da legislação consumerista¹⁷⁷, caso inexista a figura do fornecedor no outro polo da relação.

Considerando a patente busca do lucro e habitualidade inerente à atividade do Administrador, forçoso é o enquadramento deste no conceito de fornecedor tal qual definido no art. 3º do CDC.

Mais espinhoso do que enquadrar o Administrador na abrangente definição de fornecedor é a tarefa de encaixar o Coworker no conceito de consumidor insculpido no CDC:

Art. 2º Consumidor é toda pessoa física ou jurídica que adquire ou utiliza produto ou serviço como destinatário final.

Parágrafo único. Equipara-se a consumidor a coletividade de pessoas, ainda que indetermináveis, que haja intervindo nas relações de consumo. (grifos nossos).

Dois teorias principais versam acerca do destinatário final nas relações de consumo: (i) a teoria maximalista; e (ii) a teoria finalista.

A primeira é mais extensiva porquanto classifica como consumidor qualquer pessoa física ou jurídica que retira produto ou serviço da cadeia de produção em que estavam

¹⁷⁴ KHOURI, Paulo R. Roque A. **Direito do consumidor: contratos, responsabilidade civil e defesa do consumidor em juízo**. - 7. ed. - São Paulo: Atlas, 2021. p. 63.

¹⁷⁵ Ibidem.

¹⁷⁶ “[Entra aqui a diferença entre “ato” e “atividade”. Um ato é uma ação isolada, que não basta para caracterizar a prática como fornecimento de produto ou serviço. Para tanto, faz-se necessária a prática de uma atividade, entendida esta como uma sucessão repetida de atos executados de modo organizado e ordenado]”. PERES FILHO, José Augusto. **Direito do consumidor**. Coordenação Renee do Ó Souza. - 2. ed., rev., ampl. e reform. - Rio de Janeiro: Método, 2022. p. 45.

¹⁷⁷ Nas palavras de Paulo R. Roque Khouri: “Não basta a simples existência de um contrato de compra e venda ou de prestação de serviços para que aquele que adquiriu o bem ou serviço seja protegido pelo CDC. Ainda que quem tenha adquirido o bem ou serviço o tenha feito como consumidor, ou seja, para um uso não profissional, pode não haver nessa relação uma relação jurídica de consumo. É que, se quem lhe forneceu o bem ou serviço não se encaixa no conceito de fornecedor, não haverá relação de consumo e, por conseguinte, não haverá como acionar o CDC.” KHOURI, Paulo R. Roque A. **Direito do consumidor: contratos, responsabilidade civil e defesa do consumidor em juízo**. - 7. ed. - São Paulo: Atlas, 2021. p. 63.

inseridos¹⁷⁸. Consumidores seriam “os destinatários fáticos dos produtos ou serviços, sem que se cogite se eles foram adquiridos para satisfação de seus interesses pessoais, familiares ou profissionais¹⁷⁹. Conforme explanado por Sylvio Capanema de Souza, a relação de consumo somente estaria descaracterizada em caso de intermediação ou intenção de revenda:

O comerciante de eletrodomésticos que adquire geladeiras ou televisores, do fabricante, para vendê-los, em sua loja, não será um destinatário final, pois, embora tenha retirado os produtos da cadeia de produção, não os excluiu também da cadeia econômica. Mas o advogado que compra livros jurídicos para melhor desempenhar sua atividade profissional será um destinatário final, assim como o médico que adquire instrumentos cirúrgicos, necessários às cirurgias que irá realizar.¹⁸⁰

Já a segunda teoria é mais restritiva. Ela considera consumidor apenas “o não profissional, seja ele pessoa física ou jurídica”¹⁸¹, dado que destinatário final é aquele que é vulnerável¹⁸² e “retira o bem do mercado, dando-lhe uma destinação pessoal, sem qualquer interesse profissional”¹⁸³. O advogado e médico acima citados por Souza não seriam consumidores:

(...) o advogado e o médico não poderiam invocar em seu socorro o Código do Consumidor, já que pretendem usar os livros e os instrumentos para exercer suas profissões, com fim econômico, não podendo ser considerados vulneráveis.¹⁸⁴

Enquanto que sob a primeira teoria basta que o adquirente seja destinatário fático do produto ou serviço, com sua retirada do mercado de consumo¹⁸⁵, sob a segunda o consumidor deve ser destinatário final fático e econômico, na medida em que além de retirar o bem do mercado de consumo, este deve ser consumido pelo adquirente ou sua família¹⁸⁶, encerrando-

¹⁷⁸ SOUZA, Sylvio Capanema de; WERNER, José Guilherme Vasi; e NEVES, Thiago Ferreira Cardoso. **Direito do consumidor**. 1. ed. – Rio de Janeiro: Forense, 2018. p. 23.

¹⁷⁹ Ibidem.

¹⁸⁰ Ibidem.

¹⁸¹ THEODORO JÚNIOR, Humberto. **Direitos do consumidor**. 10. ed. – Rio de Janeiro: Forense, 2021. p. 06.

¹⁸² SOUZA, Sylvio Capanema de; WERNER José Guilherme Vasi; e NEVES, Thiago Ferreira Cardoso. **Direito do consumidor**. 1. ed. – Rio de Janeiro: Forense, 2018. p. 23.

¹⁸³ THEODORO JÚNIOR, Humberto. **Direitos do consumidor**. 10. ed. – Rio de Janeiro: Forense, 2021. p. 06.

¹⁸⁴ SOUZA, Sylvio Capanema de; WERNER, José Guilherme Vasi; e NEVES, Thiago Ferreira Cardoso. **Direito do consumidor**. 1. ed. – Rio de Janeiro: Forense, 2018. p. 23.

¹⁸⁵ ALMEIDA, Fabrício Bolzan de. **Direito do Consumidor Esquemático**. Coord.: Pedro Lenza. - 10. ed. - São Paulo: SaraivaJur, 2022. p. 38.

¹⁸⁶ THEODORO JÚNIOR, Humberto. **Direitos do consumidor**. 10. ed. – Rio de Janeiro: Forense, 2021. p. 06.

se assim seu processo econômico¹⁸⁷. Esta finalização se dá com a não utilização do produto ou serviço para fins de “lucro, repasse ou transmissão onerosa”¹⁸⁸, impedindo que sejam “novamente um instrumento de produção cujo preço será incluído no preço final do profissional que o adquiriu”¹⁸⁹.

O STJ passou a adotar, em um primeiro momento, a teoria maximalista em repetidos acórdãos¹⁹⁰, tais como no REsp n.º 208.793/MT¹⁹¹, REsp n.º 286.441/RS¹⁹², e CC n.º 41.056/SP¹⁹³. No entanto, após a entrada em vigor do CCB/02, a teoria maximalista perdeu

¹⁸⁷ SOUZA, Sylvio Capanema de; WERNER, José Guilherme Vasi; e NEVES, Thiago Ferreira Cardoso. **Direito do consumidor**. 1. ed. – Rio de Janeiro: Forense, 2018. p. 23.

¹⁸⁸ TARTUCE, Flávio; NEVES, Daniel Amorim Assumpção. **Manual de Direito do Consumidor: direito material e processual, volume único**. 10. ed. – Rio de Janeiro: Forense; Método, 2021. p. 95.

¹⁸⁹ MARQUES, Claudia Lima; BENJAMIN, Antonio Herman V.; BESSA, Leonardo Roscoe. **Manual de direito do consumidor**. Thomson Reuters. Revista dos Tribunais. Kindle Edition. p. 110.

¹⁹⁰ SOUZA, Sylvio Capanema de; WERNER, José Guilherme Vasi; e NEVES, Thiago Ferreira Cardoso. **Direito do consumidor**. 1. Ed. – Rio de Janeiro: Forense, 2018. p. 23.

¹⁹¹ “[Código de Defesa do Consumidor. Destinatário final: conceito. Compra de adubo. Prescrição. Lucros cessantes. 1. **A expressão “destinatário final”, constante da parte final do art. 2º do Código de Defesa do Consumidor, alcança o produtor agrícola que compra adubo para o preparo do plantio, à medida que o bem adquirido foi utilizado pelo profissional, encerrando-se a cadeia produtiva respectiva, não sendo objeto de transformação ou beneficiamento.** 2. Estando o contrato submetido ao Código de Defesa do Consumidor a prescrição é de cinco anos. 3. Deixando o Acórdão recorrido para a liquidação por artigos a condenação por lucros cessantes, não há prequestionamento dos artigos 284 e 462 do Código de Processo Civil, e 1.059 e 1.060 do Código Civil, que não podem ser superiores ao valor indicado na inicial. 4. Recurso especial não conhecido.]” (STJ – REsp n.º: 208793 MT 1999/0025744-8, RELATOR: MINISTRO CARLOS ALBERTO MENEZES DIREITO. Data de Julgamento: 18/11/1999). (grifos nossos).

¹⁹² “Ação de indenização. Contrato de transporte. Embargos de declaração. Código de Defesa do Consumidor. Prescrição. 1. O Acórdão recorrido enfrentou todas as questões apresentadas na apelação, não havendo necessidade de referência expressa a determinados dispositivos legais, ausente, portanto, a alegada violação ao art. 535 do Código de Processo Civil. 2. Aplica-se a prescrição do Código de Defesa do Consumidor (art. 27), em caso de ação de indenização decorrente de dano causado em mercadoria durante o respectivo transporte marítimo, não importando para a definição do destinatário final do serviço de transporte o que é feito com o produto transportado. **No caso, o serviço de transporte foi consumado com a chegada da mercadoria no seu destino, terminando aí a relação de consumo, estabelecida entre a transportadora e a empresa que a contratou.** 3. Recurso especial conhecido e provido”. (STJ – REsp n.º: 286441 RS 2000/0115400-1, RELATOR: MINISTRO ANTÔNIO DE PÁDUA RIBEIRO. Data de Julgamento: 07/11/2002). (grifos nossos).

¹⁹³ “Processo civil. Conflito de competência. Contrato. Foro de eleição. Relação de consumo. Contratação de serviço de crédito por sociedade empresária. Destinação final caracterizada. – **Aquele que exerce empresa assume a condição de consumidor dos bens e serviços que adquire ou utiliza como destinatário final, isto é, quando o bem ou serviço, ainda que venha a compor o estabelecimento empresarial, não integre diretamente – por meio de transformação, montagem, beneficiamento ou revenda – o produto ou serviço que venha ser ofertado a terceiros.** – O empresário ou sociedade empresária que tenha por atividade precípua a distribuição, no atacado ou no varejo, de medicamentos, deve ser considerado destinatário final do serviço de pagamento por meio de cartão de crédito, porquanto esta atividade não integra, diretamente, o produto objeto de sua empresa.” (STJ – CC: 41056 SP 2003/0227418-6, RELATOR: MINISTRO ALDIR PASSARINHO JUNIOR. Data de Julgamento: 23/06/2004). (grifos nossos).

força, com a prolação de julgados em sentido contrário, adotando a teoria finalista como base para a conceituação de consumidor (e.g. REsp n.º 541.867/BA¹⁹⁴ e CC n.º 92.519/SP¹⁹⁵).

Duas das principais críticas à teoria maximalista referem-se ao rebaixamento que sofreriam os mandamentos do CCB/02 vis-à-vis ao CDC (na medida que o diploma consumerista seria aplicável a praticamente todas as relações comerciais) e a proteção igualitária que o CDC concederia tanto ao adquirente não profissional como ao profissional¹⁹⁶. É neste sentido o ensinamento de Claudia Lima Marques:

Já os maximalistas viam nas normas do CDC o novo regulamento do mercado de consumo brasileiro, e não normas orientadas para proteger somente o consumidor não profissional. O CDC seria um código geral sobre o consumo, um código para a sociedade de consumo, que institui normas e princípios para todos os agentes do mercado, os quais podem assumir os papéis ora de fornecedores, ora de consumidores.

(...)

No Código Civil (e na parte primeira do Código Comercial agora revogado), o privilegiado geralmente é o vendedor, que assume o risco de transferir seu produto para o outro profissional; no CDC, a proteção é do comprador, destinatário final, o consumidor. A pergunta aqui é por que proteger o comprador-profissional, por que

¹⁹⁴ “COMPETÊNCIA. RELAÇÃO DE CONSUMO. UTILIZAÇÃO DE EQUIPAMENTO E DE SERVIÇOS DE CRÉDITO PRESTADO POR EMPRESA ADMINISTRADORA DE CARTÃO DE CRÉDITO. DESTINAÇÃO FINAL INEXISTENTE. **A aquisição de bens ou a utilização de serviços, por pessoa natural ou jurídica, com o escopo de implementar ou incrementar a sua atividade negocial, não se reputa como consumo e, sim, como uma atividade de consumo intermediária.** Recurso especial conhecido e provido para reconhecer a incompetência absoluta da Vara Especializada de Defesa do Consumidor, para decretar a nulidade dos atos praticados e, por conseguinte, para determinar a remessa do feito a uma das Varas Cíveis da Comarca.” (STJ – REsp n.º: 541867 BA 2003/0066879-3. RELATOR: MINISTRO BARROS MONTEIRO. Data de Julgamento: 10/11/2004). (grifos nossos).

¹⁹⁵ “CONFLITO DE COMPETÊNCIA. SOCIEDADE EMPRESÁRIA. CONSUMIDOR. DESTINATÁRIO FINAL ECONÔMICO. NÃO OCORRÊNCIA. FORO DE ELEIÇÃO. VALIDADE. RELAÇÃO DE CONSUMO E HIPOSSUFICIÊNCIA. NÃO CARACTERIZAÇÃO. 1 – **A jurisprudência desta Corte sedimenta-se no sentido da adoção da teoria finalista ou subjetiva para fins de caracterização da pessoa jurídica como consumidora em eventual relação de consumo, devendo, portanto, ser destinatária final econômica do bem ou serviço adquirido (REsp n.º 541.867/BA).** 2 – **Para que o consumidor seja considerado destinatário econômico final, o produto ou serviço adquirido ou utilizado não pode guardar qualquer conexão, direta ou indireta, com a atividade econômica por ele desenvolvida; o produto ou serviço deve ser utilizado para o atendimento de uma necessidade própria, pessoal do consumidor.** 2 – No caso em tela, não se verifica tal circunstância, porquanto o serviço de crédito tomado pela pessoa jurídica junto à instituição financeira de certo foi utilizado para o fomento da atividade empresarial, no desenvolvimento da atividade lucrativa, de forma que a sua circulação econômica não se encerra nas mãos da pessoa jurídica, sociedade empresária, motivo pelo qual não resta caracterizada, in casu, relação de consumo entre as partes. 3 – Cláusula de eleição de foro legal e válida, devendo, portanto, ser respeitada, pois não há qualquer circunstância que evidencie situação de hipossuficiência da autora da demanda que possa dificultar a propositura da ação no foro eleito. 4 – Conflito de competência conhecido para declarar competente o Juízo Federal da 12ª Vara da Seção Judiciária do Estado de São Paulo.” (STJ – CC: 92519 SP 2007/0290797-4, RELATOR: Ministro FERNANDO GONÇALVES. Data de Julgamento: 16/02/2009). (grifos nossos).

¹⁹⁶ MARQUES, Claudia Lima; BENJAMIN, Antonio Herman V.; BESSA, Leonardo Roscoe. **Manual de direito do consumidor**. Thomson Reuters. Revista dos Tribunais. Kindle Edition. p. 112.

proteger um fornecedor frente ao outro. As relações entre iguais estão bem reguladas pelo Código Civil de 2002 (...).¹⁹⁷

Por outro lado, a teoria finalista quando aplicada de forma rígida foge, por vezes, do campo da razoabilidade, particularmente na hipótese de pessoa jurídica de pequeno porte ou profissional que adquire produto fora de seu campo de especialidade¹⁹⁸:

Parece-nos relevante ressaltar que, mesmo sob a ótica finalista, um microempresário, iniciante, que pretenda adquirir produtos de uma poderosa empresa multinacional pode invocar o Código, em seu proveito, se, diante do caso concreto, visualizar-se uma situação de vulnerabilidade (...).¹⁹⁹

A partir deste embate entre maximalistas e finalistas, a jurisprudência do STJ evoluiu para uma nova teoria: a finalista mitigada²⁰⁰ (ou aprofundada)²⁰¹ que contempla, em cenários

¹⁹⁷ Ibidem.

¹⁹⁸ Ibidem, p. 110.

¹⁹⁹ SOUZA, Sylvio Capanema de; WERNER, José Guilherme Vasi; e NEVES, Thiago Ferreira Cardoso. **Direito do consumidor**. 1. Ed. – Rio de Janeiro: Forense, 2018. p. 23.

²⁰⁰ “PROCESSO CIVIL E CONSUMIDOR. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE MÁQUINA DE BORDAR. FABRICANTE. ADQUIRENTE. **VULNERABILIDADE. RELAÇÃO DE CONSUMO. NULIDADE DE CLÁUSULA ELETIVA DE FORO**. 1. A Segunda Seção do STJ, ao julgar o REsp n.º 541.867/BA, Rel. Min. Pádua Ribeiro, Rel. p/ Acórdão o Min. Barros Monteiro, DJ de 16/05/2005, optou pela concepção subjetiva ou finalista de consumidor. 2. **Todavia, deve-se abrandar a teoria finalista, admitindo a aplicação das normas do CDC a determinados consumidores profissionais, desde que seja demonstrada a vulnerabilidade técnica, jurídica ou econômica.** 3. **Nos presentes autos, o que se verifica é o conflito entre uma empresa fabricante de máquinas e fornecedora de softwares, suprimentos, peças e acessórios para a atividade confeccionista e uma pessoa física que adquire uma máquina de bordar em prol da sua sobrevivência e de sua família, ficando evidenciada a sua vulnerabilidade econômica.** 4. Nesta hipótese, está justificada a aplicação das regras de proteção ao consumidor, notadamente a nulidade da cláusula eletiva de foro. 5. Negado provimento ao recurso especial.” (STJ – REsp n.º: 1010834-GO 2007/0283503-8, RELATOR: MINISTRA NANCY ANDRIGHI. Data de Julgamento: 03/08/2010). (grifos nossos).

“CIVIL. RELAÇÃO DE CONSUMO. DESTINATÁRIO FINAL. **A expressão destinatário final, de que trata o art. 2º, caput, do Código de Defesa do Consumidor abrange quem adquire mercadorias para fins não econômicos, e também aqueles que, destinando-os a fins econômicos, enfrentam o mercado de consumo em condições de vulnerabilidade;** espécie em que caminhoneiro reclama a proteção do Código de Defesa do Consumidor porque o veículo adquirido, utilizado para prestar serviços que lhe possibilitariam sua manutenção e a da família, apresentou defeitos de fabricação. Recurso especial não conhecido.” (STJ – REsp n.º: 716877 SP 2005/0004852-3, RELATOR: MINISTRO ARI PARGENDLER. Data de Julgamento: 22/03/2007). (grifos nossos).

²⁰¹ SOUZA, Sylvio Capanema de; WERNER, José Guilherme Vasi; e NEVES, Thiago Ferreira Cardoso. **Direito do consumidor**. 1. ed. – Rio de Janeiro: Forense, 2018. p. 23.

específicos, a aplicação da proteção consumerista às atividades profissionais²⁰², desde que comprovada a vulnerabilidade *in concreto*²⁰³.

O REsp n.º 1.195.642/RJ, além de ratificar a vulnerabilidade como requisito essencial para o enquadramento de pessoa jurídica como consumidora, aponta de forma não taxativa diferentes espécies de vulnerabilidade, quais sejam: técnica, jurídica, fática e informacional, devidamente explanadas abaixo:

A jurisprudência do STJ, tomando por base o conceito de consumidor por equiparação previsto no art. 29 do CDC, tem evoluído para uma aplicação temperada da teoria finalista frente às pessoas jurídicas, num processo que a doutrina vem denominando finalismo aprofundado, consistente em se admitir que, em determinadas hipóteses, a pessoa jurídica adquirente de um produto ou serviço pode ser equiparada à condição de consumidora, por apresentar frente ao fornecedor alguma vulnerabilidade, que constitui o princípio-motor da política nacional das relações de consumo, premissa expressamente fixada no art. 4º, I, do CDC, que legitima toda a proteção conferida ao consumidor. 4. A doutrina tradicionalmente aponta a existência de três modalidades de vulnerabilidade: técnica (ausência de conhecimento específico acerca do produto ou serviço objeto de consumo), jurídica (falta de conhecimento jurídico, contábil ou econômico e de seus reflexos na relação de consumo) e fática (situações em que a insuficiência econômica, física ou até mesmo psicológica do consumidor o coloca em pé de desigualdade frente ao fornecedor). Mais recentemente, tem se incluído também a vulnerabilidade informacional (dados insuficientes sobre o produto ou serviço capazes de influenciar no processo decisório de compra). 5. A despeito da identificação in abstracto dessas espécies de vulnerabilidade, a casuística poderá apresentar novas formas de vulnerabilidade aptas a atrair a incidência do CDC à relação de consumo. Numa relação interempresarial, para além das hipóteses de vulnerabilidade já consagradas pela doutrina e pela jurisprudência, a relação de dependência de uma das partes frente à outra pode, conforme o caso, caracterizar uma vulnerabilidade legitimadora da aplicação da Lei n. 8.078/90, mitigando os rigores da teoria finalista e autorizando a equiparação da pessoa jurídica compradora à condição de consumidora. (STJ – REsp n.º 1.195.642 - RJ – RELATORA: MINISTRA NANCY ANDRIGHI. Data de julgamento 13.11.2012). (grifos nossos).

Estas vulnerabilidades, em regra, são presumidas para o consumidor não profissional, enquanto o consumidor profissional terá que provar a sua vulnerabilidade no caso concreto, o que corrobora o caráter excepcional da aplicação do CDC ao consumo intermediário²⁰⁴.

Os Coworkers, no mais das vezes, contratam o Espaço de Coworking como ferramenta para a consecução de sua atividade profissional.

²⁰²THEODORO JÚNIOR, Humberto. **Direitos do consumidor**. 10. ed. – Rio de Janeiro: Forense, 2021. p. 06.

²⁰² SOUZA, Sylvio Capanema de; WERNER, José Guilherme Vasi; e NEVES, Thiago Ferreira Cardoso. **Direito do consumidor**. 1. ed. – Rio de Janeiro: Forense, 2018. p. 07.

²⁰³ ALMEIDA, Fabrício Bolzan de. **Direito do Consumidor Esquematizado**. Coord.: Pedro Lenza. - 10. ed. - São Paulo: SaraivaJur, 2022. p. 40.

²⁰⁴ MARQUES, Claudia Lima; BENJAMIN, Antonio Herman V.; BESSA, Leonardo Roscoe. Manual de direito do consumidor. Thomson Reuters. Revista dos Tribunais. Kindle Edition. p. 118.

É o caso do médico que usufrui de consultórios e serviços correlatos para receber seus pacientes; do advogado que utiliza o espaço para reuniões, como sede (ou filial) de sua banca e para prestar serviços jurídicos; do fabricante de produtos que possui escritório no Espaço de Coworking; bem como de quaisquer outros profissionais ou empresas dos mais diversos ramos de atividade que venham a contratar o Espaço Cedido e Serviços para a operação de seus negócios.

A relação aqui seria de consumo intermediário, na medida que o Espaço Cedido e os Serviços serão insumos da atividade profissional do Coworker²⁰⁵ que integrarão “o custo (e, portanto o preço final), de um novo bem ou serviço”²⁰⁶.

Mas é evidente que exceções existirão, na medida em que não é imprescindível que o Coworker exerça atividade econômica para ocupar o Espaço de Coworking. É o caso, a título ilustrativo, do acadêmico que, de sorte a se distanciar do isolamento ou das naturais distrações propiciadas pelo ambiente doméstico, busca no coworking convivência e foco.

Para os maximalistas, todos os Coworkers acima citados (inclusive o acadêmico) seriam considerados consumidores para fins do CDC, uma vez que são destinatários finais fáticos (do espaço e serviços), pouco importando se são pessoas físicas ou jurídicas, profissionais ou não profissionais²⁰⁷.

Para os finalistas, somente o acadêmico mereceria o “status” de consumidor, por ser destinatário final fático e econômico, porquanto se vale do Espaço de Coworking para fins não profissionais. Os demais Coworkers não seriam consumidores, na medida que estes são apenas destinatários fáticos (e não econômicos), dado que usufruem do Espaço de Coworking para fins

²⁰⁵ STJ - REsp n.º: 541867 BA 2003/0066879-3. RELATOR: MINISTRO BARROS MONTEIRO. Data de Julgamento: 10/11/2004.

²⁰⁶ STJ - AgRg no AREsp n.º 735.249/SC. RELATOR: MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA. Data de julgamento: 15/12/2015.

²⁰⁷ “Os defensores da Teoria Maximalista não buscam saber se quem adquiriu o produto ou contratou o serviço almejou com isso obter algum lucro, ainda que indireto. Para os adeptos desta teoria, se o produto ou serviço foi retirado do mercado de consumo, mesmo que tenha sido adquirido para compor parte do patrimônio ou do acervo de uma empresa, que com seu uso terá melhores condições de competir no mercado e obter maior lucratividade, essa empresa deverá ser considerada consumidora, para fins de aplicação do Código de Defesa do Consumidor. Aqui, o que interessa é unicamente se houve ou não a retirada do bem ou serviço da cadeia produtiva, ou seja, se ele não foi utilizado diretamente para revenda ou como peça, componente ou elemento de um novo produto.” (grifos nossos). PERES FILHO, José Augusto. **Direito do consumidor**. Coordenação Renee do Ó Souza. – 2. ed., rev., ampl. e reform. – Rio de Janeiro: Método, 2022. p. 37.

profissionais que refletirão na “cadeia produtiva na elaboração de novos produtos ou na prestação de outros serviços”²⁰⁸.

À luz da teoria finalista mitigada, porém, a aplicabilidade do CDC por equiparação aos Coworkers da primeira hipótese (que utilizam o espaço para exercer atividade econômica), ficaria sujeita à comprovação de sua vulnerabilidade no caso concreto.

Outrossim, caso uma corporação de grande porte venha a contratar uma pequena empresa de coworking para alocar uma de suas equipes, não nos parece que seria razoável cogitar da vulnerabilidade (quer seja técnica, jurídica, informacional e muito menos fática) do Coworker perante o Administrador. Não há como negar, por outro lado, que outra seria a situação de um profissional independente que contrata com rede de coworkings multinacional.

Diversos critérios podem ser utilizados na avaliação da vulnerabilidade do contratante perante o fornecedor, sendo um deles a significativa assimetria no porte do primeiro vis-à-vis o segundo. É isto que nos ensinam Flávio Tartuce e Daniel Amorim Assumpção Neves, com base em precedentes do STJ²⁰⁹:

Como se pode notar, o enquadramento do consumidor dependerá da presença de uma parte qualificada como grande ou pequena, forte ou fraca. Assim, ainda ilustrando, se um advogado adquire insumos para seu escritório, haverá relação de consumo, mesmo sendo os bens utilizados para sua pequena produção. Por outra via, se um grande escritório adquire tais insumos, não haverá relação de consumo.

Do mesmo modo, o raciocínio serve para o médico que adquire seringas (pela relação de consumo) e para o hospital que faz o mesmo (pela não existência da relação de

²⁰⁸ ALMEIDA, Fabrício Bolzan de. **Direito do Consumidor Esquemático**. Coord.: Pedro Lenza. - 10. ed. - São Paulo : SaraivaJur, 2022. p. 37.

²⁰⁹ “DIREITO CIVIL - PRODUTOR RURAL DE GRANDE PORTE - COMPRA E VENDA DE INSUMOS AGRÍCOLAS - REVISÃO DE CONTRATO - CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR - NÃO APLICAÇÃO - DESTINAÇÃO FINAL INEXISTENTE - INVERSÃO DO ÔNUS DA PROVA - IMPOSSIBILIDADE - PRECEDENTES - RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE PROVIDO. I - **Tratando-se de grande produtor rural e o contrato referindo-se, na sua origem, à compra de insumos agrícolas, não se aplica o Código de Defesa do Consumidor, pois não se trata de destinatário final, conforme bem estabelece o art. 2º do CDC**, in verbis: “Consumidor é toda pessoa física ou jurídica que adquire ou utiliza produto ou serviço como destinatário final”. II - Não havendo relação de consumo, torna-se inaplicável a inversão do ônus da prova prevista no inciso VIII do art. 6º, do CDC, a qual, mesmo nas relações de consumo, não é automática ou compulsória, pois depende de criteriosa análise do julgador a fim de preservar o contraditório e oferecer à parte contrária oportunidade de provar fatos que afastem o alegado contra si. III - **O grande produtor rural é um empresário rural e, quando adquire sementes, insumos ou defensivos agrícolas para o implemento de sua atividade produtiva, não o faz como destinatário final, como acontece nos casos da agricultura de subsistência, em que a relação de consumo e a hipossuficiência ficam bem delineadas**. IV - De qualquer forma, embora não seja aplicável o CDC no caso dos autos, nada impede o prosseguimento da ação com vista a se verificar a existência de eventual violação legal, contratual ou injustiça a ser reparada, agora com base na legislação comum. V - Recurso especial parcialmente provido”. (STJ - REsp n.º: 914384-MT 2006/0277957-1. RELATOR: MINISTRO MASSAMI UYEDA. Data de Julgamento: 02/09/2010). (grifos nossos).

consumo). Fica então a dúvida a respeito da situação em que o adquirente tem um porte médio (...).²¹⁰

Marques não diverge, reconhecendo que a teoria finalista pode sofrer exceções como, por exemplo, diante da potencial vulnerabilidade de uma empresa de pequeno porte:

Esta interpretação restringe a figura do consumidor àquele que adquire (utiliza) um produto para uso próprio e de sua família, consumidor seria o não profissional, pois o fim do CDC é tutelar de maneira especial um grupo da sociedade que é mais vulnerável. Parece-me que, restringindo o campo de aplicação do CDC àqueles que necessitam de proteção, ficará assegurado um nível mais alto de proteção para estes, pois a jurisprudência será construída em casos em que o consumidor era realmente a parte mais fraca da relação de consumo, e não sobre casos em que profissionais-consumidores reclamam mais benesses do que o direito comercial já lhes concede. **As exceções, sempre nesta visão teleológica, devem ser estudadas (sic) pelo Judiciário, reconhecendo a vulnerabilidade de uma pequena empresa ou profissional que adquiriu, uma vez que a vulnerabilidade pode ser fática, econômica, jurídica e informacional**, por exemplo, um produto fora de seu campo de especialidade (uma farmácia).²¹¹ (grifos nossos).

Considerando o acima, ladeamos com Isoldi no que tange ao entendimento de que a aplicação do CDC às relações de coworking devem ser examinadas caso a caso, particularmente nas situações em que o Coworker exerce atividade profissional:

Porém, a teoria finalista adotada pelo Código de Defesa do Consumidor, vem sendo mitigada pelo Superior Tribunal de Justiça que, em determinadas situações, adota a teoria finalista mitigada. Para o Superior Tribunal de Justiça a intenção do legislador consumerista foi conferir uma posição de igualdade entre as partes, assumindo que em determinadas situações a parte contratante, embora não seja tecnicamente a destinatária final do produto ou do serviço, enfrenta a mesma vulnerabilidade que qualquer pessoa comum enfrentaria ao celebrar aquele negócio.

Além disso, na grande maioria das vezes, o Contrato de Coworking vem sob a forma de contrato de adesão, preparado pelo fornecedor, que preenche os espaços referentes à identificação do coworker e assinala o pacote de serviços contratado, não tendo o coworker, via de regra, oportunidade de discutir previamente suas cláusulas.

Mas existirão situações em que o Código de Defesa do Consumidor poderá não ser cabível, quer por não estar caracterizada a vulnerabilidade do contratante, quer por não se tratar de contrato de adesão, quer porque o conceito do escritório de uso compartilhado foi desvirtuado em determinada situação. Em resumo, a aplicação do Código de Defesa do Consumidor deverá ser apreciada caso a caso.²¹² (grifos nossos).

²¹⁰ TARTUCE, Flávio; NEVES, Daniel Amorim Assumpção. **Manual de Direito do Consumidor: direito material e processual**, volume único 10. ed. – Rio de Janeiro: Forense; Método, 2021. p. 104.

²¹¹ MARQUES, Claudia Lima; BENJAMIN, Antonio Herman V.; BESSA, Leonardo Roscoe. **Manual de direito do consumidor**. Thomson Reuters. Revista dos Tribunais. Kindle Edition. p. 110.

²¹² ISOLDI, Maria Cecília. **Coworking**. Opinião jurídica 5: direito imobiliário / Paulo Dimas de Bellis Mascaretti... [et al.]; Secovi-SP (Ed.); Jaques Bushatsky, José Horácio Cintra Gonçalves Pereira (Coords.). – São Paulo: Secovi-SP, 2018. p. 41.

Caberá, portanto, ao julgador aferir, no caso concreto, se o Coworker possui condições mínimas de igualdade frente ao Administrador, evitando-se assim a concessão de eventuais proteções suplementares a profissionais (pessoas físicas ou jurídicas) que carecem, na prática, de vulnerabilidade²¹³. A extensão ao Coworker da proteção da legislação consumerista (mediante comprovação de sua vulnerabilidade) constitui exceção, não regra.

Uma vez configurada a vulnerabilidade do Coworker, não é lícito a ele negar recurso ao CDC sob o fundamento de que sua relação com o Administrador seria de locação regida pela Lei n.º 8.245/91, conforme julgados mencionados no item 3.1.1. O exame da aplicabilidade do CDC deverá seguir os critérios acima mencionados e não ser automaticamente negada, com base na equivocada interpretação de que a relação entre Administrador e Coworker seria de locação, o que afastaria em todas as hipóteses a legislação consumerista, face a jurisprudência consolidada do STJ no sentido de que o CDC não se aplica às relações locatícias²¹⁴. Patente o reflexo que a imprecisão na caracterização da relação jurídica entre as partes pode ocasionar em caso de conflito.

Vale notar, ademais, que a adesividade dos contratos de coworking, mencionadas por Isoldi, são habituais no setor. O compartilhamento (do espaço e serviços) por inúmeros Coworkers, inerente aos Espaços de Coworkings, exige a imposição pelo Administrador de uma série de normas que, em regra, são idênticas para todos (e.g. horário de funcionamento, uso de salas de reunião, código de conduta, acesso de animais de estimação), de modo a garantir

²¹³ “AGRAVO DE INSTRUMENTO. AGRAVO INTERNO. PROCESSO CIVIL. PEÇAS OBRIGATÓRIAS. AUSÊNCIA. PRECLUSÃO TEMPORAL. IMPUGNAÇÃO ESPECÍFICA. PRELIMINARES REJEITADAS. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL. COWORKING. PESSOA JURÍDICA. **CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR. NÃO INCIDÊNCIA.** AUSÊNCIA DE VULNERABILIDADE. CLÁUSULA DE ELEIÇÃO DE FORO. PREVALÊNCIA. DECLINAÇÃO DA COMPETÊNCIA. DECISÃO MANTIDA. (...) **Destaque-se não incidir à hipótese dos autos a Teoria Finalista Mista, pois inexistentes os requisitos necessários à ampliação do conceito de consumidor, consoante entendimento daquele Superior Tribunal, uma vez que não restou demonstrada a hipossuficiência, vulnerabilidade ou dificuldade de acesso ao Poder Judiciário, especialmente por se tratar de contrato com valores mensais elevados, cujo objeto não apresenta grande complexidade (locação de espaço para escritório com prestação de serviços).**” (TJ-DF. Agravo de Instrumento n.º 0723036-29.2021.8.07.0000. RELATOR: ROBSON TEIXEIRA DE FREITAS. Data de Julgamento: 14/10/2021). (grifos nossos).

²¹⁴ “(...) a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça já se firmou no sentido de que o CDC não se aplica aos contratos de locação, neste e em outros casos, em razão de que estes têm disciplina própria, qual seja, a Lei do Inquilinato (Lei nº 8.245/91).” ARAÚJO JÚNIOR, Gediel Claudino de. **Prática de locação**. 10. Ed. – São Paulo: Atlas, 2021. p.10.

um tratamento isonômico aos Coworkers (detentores do mesmo Plano) e um convívio harmônico entre os usuários do Espaço de Coworking.

No entanto, a adesividade do contrato de coworking, por si só, não nos parece ser razão suficiente a justificar a aplicabilidade do CDC. O que não afasta, evidentemente, a incidência do art. 423 do CCB/02 que garante interpretação mais favorável ao aderente em contratos de adesão de coworking que contiverem cláusulas ambíguas ou contraditórias:

APELAÇÃO – AÇÃO DECLARATÓRIA DE INEXIGIBILIDADE DE COBRANÇA DE VALORES – LOCAÇÃO IMOBILIÁRIA EM REGIME DE "COWORKING" – Sentença de improcedência, com reconhecimento de exigibilidade dos valores cobrados pela ré – Irresignação da autora – RELAÇÃO DE CONSUMO – Não caracterização – Contrato celebrado entre as partes que tem por objeto a utilização de espaço para desempenho das atividades empresariais da autora – **Não incidência da legislação consumerista – Outrossim, adesividade contratual que não é suficiente a macular a manifestação de vontade dos contratantes, inclusive em razão de a autora se tratar de sociedade de advogados, dotada de expertise para análise das peculiaridades contratuais** – MULTA POR RESCISÃO CONTRATUAL DECORRENTE DA CULPA DA AUTORA – Valor da multa equivalente ao valor remanescente do contrato que se mostra excessiva – Aplicável à espécie o disposto nos arts. 4º da Lei nº 8.245/91 e 413 do Código Civil – Necessidade de redução da multa compensatória a um valor que atenda melhor ao princípio da equidade e da razoabilidade e que seja proporcional ao período de cumprimento do contrato – DANOS MATERIAIS – Pretensão da autora quanto à recomposição de valores despendidos para instalação de letreiro no escritório objeto do contrato de "coworking" – Impossibilidade – Cláusula contratual expressa no sentido de exigir do "locatário" a devolução do espaço nas exatas condições verificadas no início do contrato – Sentença parcialmente reformada – RECURSO PROVIDO em parte, com redistribuição dos ônus sucumbenciais. (TJ-SP – Apel. n.º 1050416-48.2020.8.26.0100. RELATOR: LUIS FERNANDO NISHI. Data de Julgamento: 30/09/2021). (grifos nossos).

Idem:

APELAÇÃO. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL. ALUGUEL DE SALA COMERCIAL/COWORKING. Apelante, advogada, que alega que ficou impossibilitada de utilizar o espaço alugado para o exercício de sua profissão durante as medidas de contenção ao contágio de COVID-19 decretadas pelo Poder Executivo. Inconsistência das alegações. Contrato que não se limitava à disponibilização de um espaço físico. Outros serviços que continuaram a ser utilizados pela recorrente, mesmo durante a quarentena. Inaplicabilidade da teoria da imprevisão e impossibilidade de resolução do negócio jurídico por onerosidade excessiva. MULTA PELA RESCISÃO DO CONTRATO. Recorrente que, por outro lado, não pode ser compelida à manutenção da avença ou ao pagamento de todas as prestações restantes para o cumprimento integral de ajuste, o qual não tem mais interesse em manter. **Contrato de adesão que deve ser analisado sob a ótica dos artigos 423 e 424 do Código Civil.** Possibilidade de rescisão mediante o pagamento proporcional de multa. Inteligência do art. 4º da Lei nº 8.245/1991 e do art. 413 do Código Civil. Sentença reformada. SUCUMBÊNCIA. Redistribuição do ônus. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO. (TJ-SP – Apel. n.º 1007561-20.2020.8.26.0564, RELATORA: ROSANGELA TELLES, Data de Julgamento: 19/05/2021). (grifos nossos).

4.2 Corresponsabilidade

Conforme visto, o Administrador é figura neutra no Espaço de Coworking (item 2.1, “a.2”). Não se confundem as suas atividades com aquelas dos usuários do Espaço de Coworking. Esta neutralidade, inclusive, é fundamental na caracterização do Espaço de Coworking.

Inexiste, portanto, vínculo societário, associativo, trabalhista ou previdenciário entre Administrador e Coworker. Muito pelo contrário. O Administrador não passa de mero agente que disponibiliza espaços, gerencia e presta Serviços aos Coworkers.

Não obstante, a corresponsabilidade do Administrador por determinados atos ou omissões dos Coworkers, notadamente na esfera tributária e civil, é matéria controvertida e, em decorrência, fonte de insegurança jurídica.

Vale citar, a título de exemplo, a Lei Municipal de São Paulo n.º 16.575/17 que modificou o art. 13 da Lei Municipal n.º 13.701/03, que passou a responsabilizar o Administrador solidariamente pelo pagamento do ISS de seus Coworkers caso estes não estejam regularmente cadastrados no CCM do Município.

Art. 13 - É responsável solidário pelo pagamento do Imposto:

(...)

IV - o escritório virtual, business center, centro de negócios, escritório inteligente, centro de apoio, escritório terceirizado ou congênere, relativamente às empresas que utilizem seus espaços ou estruturas, quando essas empresas não estiverem regularmente cadastradas no Cadastro de Contribuintes Mobiliários – CCM do Município de São Paulo”

Na prática, o Município passou a obrigar o Administrador a vigiar o cumprimento das obrigações fiscais dos Coworkers, sob pena deste ser punido com o pagamento de tributos e multas não recolhidos por aqueles.

Em vista dos questionamentos provocados por aludido dispositivo (inclusive no tocante à sua constitucionalidade), foi promulgada a Lei Municipal n.º 16.898/2018 que revogou o inciso IV, acima reproduzido, porém, introduziu em seu art. 2º a seguinte redação:

Art. 2º Os escritórios compartilhados (escritórios virtuais, coworkings, business centers, centros de negócios e assemelhados) devem entregar semestralmente à Secretaria Municipal da Fazenda do Município de São Paulo relação das empresas que utilizem ou utilizaram nesse período seus espaços ou estruturas, conforme disciplinado em ato dessa Secretaria.

O descumprimento da obrigação de tempestivamente entregar a relação está sujeito a multa, conforme o inciso VII do art. 14º da Lei n.º 13.476/2002, introduzida pelo art. 3º da Lei Municipal n.º 16.898/2018. Assim, de uma forma ou outra, o Administrador permaneceria, no entendimento do Município, responsável e sujeito a punições por condutas que não guardam nexos com a sua atividade.

O art. 4º, V e VI, do substitutivo do já citado PL n.º 4.473/2019, de 09 de junho de 2021, reproduz e amplifica o art. 2º da Lei Municipal n.º 16.898/2018:

Art. 4º São obrigações do escritório compartilhado:

(...)

V - informar, mediante solicitação das autoridades competentes, a relação das pessoas naturais ou jurídicas usuárias do escritório compartilhado e possibilitar a consulta no local dos documentos e informações de que tratam os incisos II e III do art. 5º desta Lei;

VI - comunicar aos órgãos competentes, assim como receber destes, no menor prazo possível, qualquer alteração nos dados dos usuários que possa influir na arrecadação ou fiscalização de suas atividades e, em especial para viabilizar que esses órgãos atualizem seus registros quanto ao domicílio dos usuários e dos ex-usuários do escritório compartilhado:

- a) a relação dos usuários ativos;
- b) a relação dos novos usuários que contrataram os serviços do escritório compartilhado e dos usuários que rescindiram sua contratação;”

Não se trata aqui de discorrer em profundidade acerca da eventual incidência de ISS nas atividades do próprio Administrador. Cabe registrar, porém, que a Lei Complementar n.º 116/03 é clara quanto a incidência de ISS relativamente aos Escritórios Virtuais. Até porque os Escritórios Virtuais, em regra, prestam apenas serviços (sem a disponibilização de espaço físico).

A questão fiscal adquire contornos bem mais complexos quando o Administrador disponibiliza ao Coworker concomitantemente espaço físico e serviços.

Neste tocante, há aqueles que sustentam²¹⁵, sob o argumento de que o coworking envolveria dois contratos distintos e independentes – sublocação e prestação de serviços –, que o ISS deveria incidir somente sobre parcela da receita que se refere aos serviços e não sobre o

²¹⁵MARTONE, Rodrigo; SANTOS, Stella Oger. **TJ/SP afasta o ISS na sublocação de escritórios virtuais**. Jornal O Estado de São Paulo, 05.11.2020. Disponível em: <https://www.estadao.com.br/politica/blog-do-fausto-macedo/tj-sp-afasta-o-iss-na-sublocacao-de-escritorios-virtuais/>. Último acesso em 08.12.2022.

valor referente ao espaço, na medida que o ISS não incide na locação/sublocação de imóveis. Há, inclusive, jurisprudência do TJ-SP a respaldar este ponto de vista:

Apelação Ação anulatória de débito fiscal – Período de 2005 a ISS a 2009 - **Contrato firmado entre a autuada e a tomadora do serviço que se divide em duas operações distintas Parte que tem natureza de sublocação sobre a qual não incide ISS Obrigação de dar** - Precedentes do C. STJ - Demais obrigações contratadas no item 1.3 “a” que se configuram em prestação de serviço – ISS incidente sobre as operações de serviços de coleta de lixo, segurança patrimonial eletrônica, limpeza e conservação, dentre outras elencadas no contrato – Autos de infração e multa anulados parcialmente – Fazenda Municipal que decaiu de maior parte do pedido - Aplicação do parágrafo único do art. 21, do CPC - Sentença reformada Recurso provido em parte. (TJ-SP - Apel. n. ° 1044268-75.2014.8.26.0053– 18ª Câmara de Direito Público – RELATOR: ROBERTO MARTINS DE SOUZA. Data de Julgamento: 13/08/2015). (grifos nossos).

Idem:

APELAÇÃO - Ação anulatória de débito fiscal com pedido de tutela antecipada - ISS - Exercício de 2001 e de 2005 a 2008 - Empresa que presta serviços de exploração de 'escritórios virtuais' com cessão de sublocação de bem imóvel. (...) Exercícios de 2005 a 2008 - Prova pericial que, após análise dos contratos firmados pela autora, **verificou que os serviços compõem-se de prestação de serviços com a cessão de uso de imóvel - Vedada autuação da sublocação de bens imóveis - Nulidade parcial dos autos de infração e intimação dos exercícios de 2005 a 2008 que apurou cobrança do imposto sobre sublocação de bens imóveis - Autuações parcialmente mantida com exclusão dos serviços de sublocação de bem imóvel, mantendo-se as autuações sobre os serviços** – (...) - Sentença parcialmente reformada - Recurso da autora ao qual se dá provimento parcial e recurso do Município que é desprovido. (TJ-SP - Apel. n. ° 0040944-02.2011.8.26.0053– 18ª Câmara de Direito Público – RELATOR: ROBERTO MARTINS DE SOUZA. Data de Julgamento: 08/11/2018). (grifos nossos).

Não obstante o acima, conforme visto, o contrato de coworking não abriga meros contratos coligados (locação e prestação de serviços), mas constitui um contrato misto que envolve múltiplas prestações umbilicalmente interligadas. A viabilidade da bipartição de seu objeto para fins tributários refoge ao escopo deste estudo, mas parece ser de difícil consecução, inclusive porque, conforme visto, o objeto do contrato de sublocação deverá ser igual ao do contrato de locação e o valor do aluguel da sublocação não poderá exceder o da locação.

Igualmente, na esfera cível, a atribuição de deveres e responsabilidades ao Administrador no tocante a certas atividades dos Coworkers não parece ter base jurídica. Há aqueles que ventilam a hipótese, com fundamento na teoria da aparência, de que o Administrador poderia eventualmente ser responsabilizado por falhas nos serviços prestados pelos Coworkers aos seus clientes. Contudo, não parece que o Judiciário vem prestigiando este

entendimento. Seguem decisões de primeiro grau (já que, ao que tudo indica, a matéria ainda não foi enfrentada pelas instâncias superiores):

No mais, o contrato de fls. 133/134 se deu apenas entre autora e o referido dentista, sendo que todos os atos de contratação, conversas e pagamentos se deram diretamente a este.

Logo, não há que se falar em teoria da aparência, pois a autora desde o primeiro momento contratou apenas o Sr. Thiago, o qual locava um espaço no estabelecimento da ré, aonde há outros profissionais da área. (TJ-SP - Processo n.º 1008195-79.2021.8.26.0564– Foro de São Bernardo do Campo – Vara do Juizado Especial Cível – JUIZ: CARLOS GUSTAVO VISCONTI. Data de Julgamento: 16/07/2021). (grifos nossos).

Idem:

Isso porque é incontroverso que as tratativas aconteceram em parte no estabelecimento do réu que, por sua vez, opera na modalidade de coworking, ou seja, aluga os espaços para profissionais liberais, sem que empreste seu nome ou garanta a efetividade dos negócios eventualmente entabulados em seu espaço. Tanto assim que a documentação acostada demonstra justamente isto: o réu é mero locador de espaço, prestando serviços relativos à locação. **Não se pode estender a responsabilidade do locador de espaço aos eventuais locatários e seus negócios. Inexiste qualquer liame contratual**, nem mesmo de finalidade da HUB com o assessoramento imobiliário, apenas para coworking focado em corretores (f.13). (TJ-SC - Processo n.º 0001087-76.2017.8.24.0090– Comarca de Florianópolis – Juizado Especial Cível do Norte da Ilha – JUIZ: ALEXANDRE MORAIS DA ROSA. Data de Julgamento: 20/11/2018). (grifos nossos).

Na mesma linha, o citado substitutivo do PL n.º 8.300/2017, de 16 de maio de 2018, e o também citado substitutivo do PL n.º 4.473/2019, de 09 de junho de 2021, afastam qualquer forma de corresponsabilidade entre as partes:

PL n.º 8.300/2017:

Art. 8º As infrações tributárias, previdenciárias, trabalhistas, ou de qualquer natureza cometidas pelos usuários não serão responsabilidade dos escritórios virtuais, business centers e coworkings, salvo se pertencerem ao mesmo grupo econômico, com relação de subordinação.

PL n.º 4.473/2019:

Art. 7º As infrações tributárias, previdenciárias, trabalhistas, ou de qualquer natureza cometidas pelos usuários não serão de responsabilidade dos escritórios compartilhados, salvo se pertencerem ao mesmo grupo econômico do qual o escritório faça parte.

Não há como prognosticar se algum destes projetos será sancionado na sua corrente redação. Não obstante, quer nos parecer que há sim cenários em que o Administrador poderia ser eventualmente responsabilizado por atos de seus Coworkers.

Difícil seria sustentar, exemplificativamente, a inexistência de responsabilidade do Administrador de coworking dedicado ao ramo da medicina ou advocacia²¹⁶ por danos a

²¹⁶Em razão do sigilo e confidencialidade típicos do mundo do Direito, eram frequentes os questionamentos acerca da possibilidade do exercício da advocacia em Espaços de Coworking. O art. 15º, §12, da Lei n.º 8.906/94 (Estatuto da Advocacia e a Ordem dos Advogados do Brasil), incluído pela Lei n.º 14.365/22, reza que a “sociedade de advogados e a sociedade unipessoal de advocacia podem ter como sede, filial ou local de trabalho espaço de uso individual ou compartilhado com outros escritórios de advocacia ou empresas, desde que respeitadas as hipóteses de sigilo previstas nesta Lei e no Código de Ética e Disciplina”.

Mesmo antes da promulgação da Lei n.º 14.365/22, a jurisprudência do Tribunal de Ética e Disciplina da OAB já permitia o exercício da advocacia em Espaços de Coworking:

“EMENTA 1 - 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, respeitando os limites éticos. Recomendável informar ao cliente que exerce suas atividades em coworking, já que a relação entre advogado e cliente é baseada na confiança e há sempre o dever de informação. Há também a necessidade de cuidado absoluto com a privacidade total na comunicação entre cliente e advogado, respeitando-se, assim, o sigilo e a confidencialidade, seja com relação à comunicação com o seu cliente (independentemente do meio, p.ex.: reuniões, trocas de e-mail, ligações telefônicas, vídeo conferências, etc.), seja com relação à documentação (digital e física). Embora a prática da advocacia em coworking, por si só, não enseja a captação de clientela, haja vista que esta depende da atitude do advogado, e não do local de exercício de sua atividade, o advogado há de se atentar a essa vedação ética, tendo uma postura passiva quanto a abordagens de pessoas com interesse em seus serviços profissionais, pautando sua conduta dentro dos limites éticos. **Proc. E-5.296/2019 - v.u., em 13/11/2019, do parecer e ementa do RELATOR – Dr. EDUARDO AUGUSTO ALCKMIN JACOB - Revisor – Dr. EDGAR FRANCISCO NORI, Presidente Dr. GUILHERME MARTINS MALUFE.”**

Idem: **“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 RELATOR: Dr. FÁBIO PLANTULLI, Rev. Dr. FÁBIO TEIXEIRA OZI - Presidente Dr. PEDRO PAULO WENDEL GASPARINI.”**

O Provimento 205, de 15 de julho de 2021, do Conselho Federal da OAB, também é anterior à Lei n.º 14.365/22 e seu art. 8º, parágrafo único, reza que:

“Art. 8º(...)

Parágrafo único. Não caracteriza infração ético-disciplinar o exercício da advocacia em locais compartilhados (coworking), sendo vedada a divulgação da atividade de advocacia em conjunto com qualquer outra atividade ou empresa que compartilhem o mesmo espaço, ressalvada a possibilidade de afixação de placa indicativa no espaço

terceiros decorrentes do exercício ilegal da profissão por Coworker, em razão da ausência de registro no CRM ou na OAB, respectivamente, porquanto nestes casos o Espaço de Coworking serviria de palco ao delito.

Esta responsabilidade de vigilância mínima do Administrador²¹⁷ não pode ser ignorada nem mesmo nos coworkings genéricos, até porque não raro os Espaços de Coworking são procurados por criminosos, inclusive estelionatários, que se valem do espaço como fachada para induzir a erro a suas vítimas (art. 171 do CP).

Assim, enquanto numa relação locatícia pura seria, no mais das vezes, absurdo responsabilizar o locador por ilegalidades perpetradas pelo locatário, no coworking tal responsabilização não pode ser descartada de plano, já que, de certa forma, o Coworker trabalha na “casa” do Administrador e com ele interage diuturnamente.

Outra hipótese de eventual corresponsabilidade do Administrador por atos do Coworker seria o de danos ocasionados por este às áreas comuns do condomínio. Na locação, esta é uma das poucas ocorrências em que o locador poderá ser responsabilizado por atos de seus inquilinos²¹⁸. Embora, conforme visto, o coworking não gere relação locatícia, é fato que o Coworker se insere na vida condominial de forma análoga ao locatário, devendo respeitar a

físico em que se desenvolve a advocacia e a veiculação da informação de que a atividade profissional é desenvolvida em local de coworking.”

²¹⁷ BARBOSA, Bruno Torquete; CARNEIRO, Adenele Garcia. **Os aspectos jurídicos do coworking e a efetividade da solidariedade**. v.4. n.1 - Salvador: Revista de Direito, Economia e Desenvolvimento Sustentável, 2018. p. 48.

²¹⁸ “Se o inquilino praticar danos contra as partes comuns do edifício ou de outra modalidade de condomínio, pode, sem dúvida, dentro dos princípios gerais da responsabilidade civil, ser acionado pessoalmente na ação de indenização, utilizando-se dos princípios gerais do art. 186 do Código Civil, se assim for conveniente para o ofendido, no caso o condomínio. Contudo, por outro lado, sempre será o titular da unidade condominial o responsável perante os regulamentos e convenções e, uma vez acionado este, não pode alegar ilegitimidade de parte, podendo, quando muito, denunciar a lide a seu locatário, extinta ou não a relação locatícia. No mesmo diapasão, responderá o titular da unidade pelas imposições pecuniárias impostas ao inquilino, decorrentes de transgressões do regulamento interno ou da convenção. Deve o inquilino ser tratado como preposto do locador perante o condomínio”. VENOSA, Sílvio de Salvo, 1945. **Lei do Inquilinato Comentada: doutrina e prática**. 16. ed. – São Paulo: Atlas, 2021. p. 136.

Em sentido contrário ao entendimento de Sílvio de Salvo Venosa:

“CIVIL. PROCESSO CIVIL. LEGITIMIDADE. RESPONSABILIDADE CIVIL. CONDOMÍNIO. DANOS CAUSADOS POR LOCATÁRIO. RESPONSABILIDADE DO LOCADOR. Ação indenizatória proposta contra condômino por danos que o locatário causou na parte comum com a destruição de móveis e da porta de uma unidade. (...) A hipótese cuida de responsabilidade civil por ato de terceiro, e os artigos 932, 1319 e 1336 do Código Civil não preveem a obrigação de o locador reparar os danos causados ao condomínio por seu locatário. Essa responsabilidade apenas existe quando os danos se vinculam ao próprio domínio, jamais quando derivam de atos pessoais do locatário. **Muito embora a convenção de condomínio estabeleça a responsabilidade civil do condômino por atos de seu locatário a ausência de norma legal neste sentido desautoriza a condenação da Ré**. Recurso provido em parte.” (grifos nossos). (TJ-RJ – Apel. n.º 03022212120138190001. RELATOR: HENRIQUE CARLOS DE ANDRADE FIGUEIRA. Data de Julgamento: 07/06/2016).

convenção de condomínio, regimento interno e demais regulamentos condominiais²¹⁹. Desta forma, parece ser coerente e razoável a corresponsabilização do Administrador (seja ele proprietário ou locatário) perante o condomínio pelos danos causados por Coworker às áreas comuns. Em sendo o Administrador locatário do imóvel, o proprietário da unidade também responderá pelos danos, cabendo, eventualmente, em seguida, a eles propor medidas regressivas em desfavor do Coworker.

4.3 Vedação de Espaços de Coworking na convenção de condomínio

As atualmente corriqueiras operações envolvendo locações de curto prazo, realizadas por meio de plataformas digitais de intermediação, como o *Airbnb* e o *Booking*, têm gerado preocupação em condomínios residenciais, porquanto a facilidade de contratação oferecida por estas plataformas avolumou o ingresso e a rotatividade de “não moradores” em suas áreas comuns. Temendo pela segurança e sossego dos condôminos, bem como a constante presença de estranhos, inúmeros condomínios reagem desfavoravelmente e, por vezes, questionam estas locações, vedando as mesmas em suas convenções, regimentos internos e, por vezes, até em simples atas assembleares²²⁰.

Estas restrições originaram uma onda de ações judiciais por parte de proprietários que nelas enxergam uma violação ao seu direito constitucional de propriedade (art. 5º, XXII, da CF/88²²¹). Os condomínios, em defesa, sustentam que estas locações na realidade se tratam de hospedagem (com fito comercial) e não locação por temporada (de natureza residencial, conforme previsto no art. 48 da Lei n.º 8.245/91), o que configuraria violação ao art. 1.336 do

²¹⁹ VENOSA, Sílvio de Salvo. 1945-. **Lei do Inquilinato Comentada: doutrina e prática**. 16. ed. – São Paulo: Atlas, 2021. p. 136.

²²⁰ SCAVONE JUNIOR, Luiz Antonio. 1966-. **Direito imobiliário: teoria e prática**. 18. ed. – Rio de Janeiro: Forense, 2022. p. 1360.

²²¹ “Art. 5º Todos são iguais perante a lei, sem distinção de qualquer natureza, garantindo-se aos brasileiros e aos estrangeiros residentes no País a inviolabilidade do direito à vida, à liberdade, à igualdade, à segurança e à propriedade, nos termos seguintes:

(...)

XXII - é garantido o direito de propriedade;” (grifos nossos).

CCB/02²²², que veda ao condômino a utilização de uma “unidade de maneira distinta do restante do edifício, de acordo com a clivagem residencial/comercial”²²³.

Ademais, ainda que consideradas locação por temporada, restaria determinar se os condomínios teriam direito a vetar estas locações de curto prazo ou, quanto mais não seja, impor prazo mínimo de duração às mesmas. No TJ-SP, ao menos, esta questão está longe de ser pacificada. Por vezes, são prolatadas decisões favoráveis aos condomínios²²⁴, sob o fundamento que a locação por meio de plataformas seria análoga a uma hospedagem²²⁵; outras vezes os acórdãos favorecem os proprietários²²⁶ por não vislumbrar o Tribunal desvirtuamento da finalidade residencial destas locações, especialmente porque a caracterização da hospedagem (que é contrato complexo) requer a prestação de uma série de serviços em complemento à acomodação, conforme já visto.

O STJ, por sua vez, posicionou-se favoravelmente aos condomínios no REsp n.º 1.819.075/RS e no REsp n.º 1.884.483/PR. Conforme explanado abaixo, o primeiro destes

²²² “Art. 1.336. São deveres do condômino:

(...)

IV - dar às suas partes a mesma destinação que tem a edificação, e não as utilizar de maneira prejudicial ao sossego, salubridade e segurança dos possuidores, ou aos bons costumes.” (grifos nossos).

²²³ TAVOLARI, Bianca; NISIDA, Vitor. **Entre o hotel e a locação: análise jurídica e territorial das decisões do Tribunal de Justiça de São Paulo sobre o Airbnb**. Revista Internet & Sociedade. V.1 / N.2 / Dezembro de 2020. Disponível em: <https://revista.internetlab.org.br/entre-o-hotel-e-a-locacao-analise-juridica-e-territorial-das-decisoes-do-tribunal-de-justica-de-sao-paulo-sobre-o-airbnb/>. Último acesso em 12.11.2022. p. 14.

²²⁴ “Agravamento de Instrumento. Condomínio. Tutela de Urgência de Natureza Antecedente. Pretensão a que possa livremente locar seus imóveis por temporada e mediante uso de aplicativos, bem como para que seja afastada a restrição de uso das áreas comuns pelos inquilinos. **Locação por uso de aplicativos ou páginas eletrônicas ('Airbnb' e afins) que possui finalidade característica de hotelaria ou hospedaria**. Deliberações tomadas em Assembleia Geral Extraordinária, por medidas de segurança aos condôminos. Indeferimento inicial que se mantém, pela inexistência de elementos que evidenciem o perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo. Ausência dos pressupostos do art. 300, CPC. Decisão mantida. Recurso não provido. (...) Destaca-se, em sede de cognição sumária, somente para a análise da tutela de urgência, **que a locação dos imóveis residenciais de propriedade do agravante, situados dentro do Condomínio, não são para uso meramente residencial, porque inegável a alta rotatividade de pessoas, já que, como bem pontuado pelo ilustre Magistrado, a locação de curto período por aplicativos possui verdadeiro caráter hoteleiro (...)**” (TJ-SP - Agravamento de Instrumento n.º 2013529-28.2018.8.26.0000. RELATOR: BONILHA FILHO. Data de Julgamento: 26/02/2018). (grifos nossos).

²²⁵ TAVOLARI, Bianca; NISIDA, Vitor. **Entre o hotel e a locação: análise jurídica e territorial das decisões do Tribunal de Justiça de São Paulo sobre o Airbnb**. Revista Internet & Sociedade. V.1 / N.2 / Dezembro de 2020. Disponível em: <https://revista.internetlab.org.br/entre-o-hotel-e-a-locacao-analise-juridica-e-territorial-das-decisoes-do-tribunal-de-justica-de-sao-paulo-sobre-o-airbnb/>. Último acesso em 12.11.2022. p. 15.

²²⁶ “CONDOMÍNIO EDILÍCIO. Ação de obrigação de não fazer. Condomínio que obsta a entrada de pessoas que celebraram com o apelante contratos de locação por temporada. **Restrição ao direito de propriedade**. Matéria que deve ser versada na convenção do condomínio. **Ocupação do imóvel por pessoas distintas, em espaços curtos de tempo (Airbnb) que não descaracteriza a destinação residencial do condomínio**. Precedentes. Recurso provido em parte, por maioria.” (TJ-SP – Apel. n.º 1002697-72.2018.8.26.0704. RELATOR: MILTON CARVALHO. Data de Julgamento: 21/02/2019). (grifos nossos).

julgados trata de caso muito peculiar e, em decorrência, mal constitui um precedente passível de ser validamente invocado pelos condomínios, a saber:

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. CONDOMÍNIO EDIFÍCIO RESIDENCIAL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE NÃO FAZER. LOCAÇÃO FRACIONADA DE IMÓVEL PARA PESSOAS SEM VÍNCULO ENTRE SI, POR CURTOS PERÍODOS. CONTRATAÇÕES CONCOMITANTES, INDEPENDENTES E INFORMAIS, POR PRAZOS VARIADOS. OFERTA POR MEIO DE PLATAFORMAS DIGITAIS ESPECIALIZADAS DIVERSAS. **HOSPEDAGEM ATÍPICA. USO NÃO RESIDENCIAL DA UNIDADE CONDOMINIAL. ALTA ROTATIVIDADE, COM POTENCIAL AMEAÇA À SEGURANÇA, AO SOSSEGO E À SAÚDE DOS CONDÔMINOS. CONTRARIEDADE À CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO QUE PREVÊ DESTINAÇÃO RESIDENCIAL.** RECURSO IMPROVIDO. (STJ – REsp n.º : 1.819.075/RS 2019/0060633-3. RELATOR: MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO. Data de Julgamento: 20/04/2021). (grifos nossos).

RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. AÇÃO DE ANULAÇÃO DE ASSEMBLEIA CONDOMINIAL. CONVENÇÃO. DESTINAÇÃO EXCLUSIVAMENTE RESIDENCIAL. PREVISÃO. LOCAÇÃO. **PRAZO INFERIOR A 90 (NOVENTA) DIAS. PROIBIÇÃO. POSSIBILIDADE.** FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE. ART. 1.336, IV, DO CÓDIGO CIVIL. USO DE PLATAFORMAS DIGITAIS. ASPECTO IRRELEVANTE. (...) 9. **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.** 10. **A afetação do sossego, da salubridade e da segurança, causada pela alta rotatividade de pessoas estranhas e sem compromisso duradouro com a comunidade na qual estão temporariamente inseridas, é o que confere razoabilidade a eventuais restrições impostas com fundamento na destinação prevista na convenção condominial.** 11. O direito de propriedade, assegurado constitucionalmente, não é só de quem explora economicamente o seu imóvel, mas sobretudo daquele que faz dele a sua moradia e que nele almeja encontrar, além de um lugar seguro para a sua família, a paz e o sossego necessários para recompor as energias gastas ao longo do dia. 12. Recurso especial não provido. (STJ – REsp n.º: 1884483- PR 2020/0174039-6, RELATOR: MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, Data de Julgamento: 23/11/2021, T3 - TERCEIRA TURMA, Data de Publicação: REPDJe 02/02/2022 DJe 16/12/2021). (grifos nossos).

Os Acórdãos cujas ementas foram reproduzidas acima não estão ao abrigo de críticas. No tocante ao primeiro deles, Luiz Antônio Scavone Junior esclarece que:

Nada obstante, o fato tratado neste recurso era bastante peculiar.

(...)

Isto porque, no local, o proprietário cedia quartos da unidade para pessoas distintas e transformou a sua unidade em pensão, cedendo um quarto para cada hóspede. No caso concreto, tratava-se mesmo de hospedagem atípica de pessoas que não maninham qualquer vínculo, ou seja, uma espécie de pensão nos cômodos da residência inserida em condomínio.

(...)

Portanto, curial concluir que o Recurso Especial não tratou do fato lá analisado como contrato de locação por temporada com o uso de plataformas digitais, mas, pelas circunstâncias peculiares do caso, de contrato atípico de hospedagem.

(...)

Seja como for, independentemente deste precedente, peculiar pelos fatos nele tratados, a matéria continuará controvertida, até porque não há caráter vinculante.²²⁷

Marcelo Terra, tal qual Scavone Junior, destaca que a locação para temporada realizada por meio de plataformas digitais não estava em discussão neste primeiro acórdão, mas sim o desvirtuamento da finalidade residencial do edifício por meio da celebração de contratos de hospedagem no caso concreto:

O STJ não decidiu que convenções de condomínio têm o poder de proibir os moradores de locarem suas unidades, nem por meio do Airbnb. Também não julgou a atividade empresarial do Airbnb ou de plataformas similares. Ainda, não vedou locações residenciais ou por temporada. A discussão enfrentada pela 4ª. Turma refere-se à forma de utilização abusiva e com desvio de finalidade de unidades residenciais pelos réus, no caso específico, e que, no entender dos ilustres Ministros, caracterizou hospedagem atípica – afastando a locação residencial ou locação por temporada em razão da conduta dos réus –, e, portanto, desvirtuou a destinação residencial, em afronta à convenção de condomínio. (...)

Por tratar de caso específico e concreto, baseado na conduta dos réus — que em nada se vincula à atividade prestada por plataformas digitais –, a decisão não pode, e nem deve, servir de precedente genérico, sob pena de trazer consequências severas no âmbito do direito de propriedade, constitucionalmente garantido, e em total desprezo à permissibilidade de locação de imóveis residenciais por temporada, prevista na Lei de Locações, em seus artigos 46 e 48, respectivamente. (...)

(...) A simples locação por temporada com auxílio de uma plataforma digital não representa um desvirtuamento do uso, exatamente como não se dá com um anúncio na pedra, no jornal, no panfleto, mediante placa no jardim do prédio ou na rede mundial de computadores.²²⁸

O segundo julgado é bem diferente do primeiro. Trata de ação proposta por proprietário contra condomínio que alterou a sua convenção (respeitando o quórum legal de 2/3 dos condôminos, conforme art. 1.351 do CCB/02), de modo a proibir locações por temporada. A discussão aqui não envolvia apenas a natureza destas locações, mas igualmente a legalidade de condomínios vedarem locações por temporada em suas convenções, face ao direito do proprietário de usar, gozar e dispor da sua propriedade (art. 1.228 do CCB/02).

²²⁷ SCAVONE JUNIOR, Luiz Antonio. **Direito imobiliário: teoria e prática**. 16. ed. – Rio de Janeiro: Forense, 2021. p. 1364.

²²⁸ TERRA, Marcelo. **O STJ e o aluguel residencial por temporada**. *Jornal o Estado de São Paulo*, 08.06.2021. Disponível em: <https://politica.estadao.com.br/blogs/fausto-macedo/o-stj-e-o-aluguel-residencial-por-temporada/>. Último acesso em 14.11.2022.

Scavone Junior reafirma seu entendimento de que as locações realizadas por plataformas virtuais são locações por temporada que não desvirtuam a finalidade residencial do condomínio²²⁹. No entanto, o autor não questiona a legalidade do condomínio proibir a locação por temporada em sua convenção, desde que aprovada por unanimidade dos condôminos (não obstante o teor do art. 1.351 do CCB/02²³⁰), diante da limitação da fruição que é um dos atributos do direito de propriedade:

Não afirmei que a proibição eventualmente imposta à locação por temporada é ilegal, mas apenas que, em tese, as restrições ao direito de propriedade devem constar da convenção condominial.

Em consonância com o acatado, por se tratar de restrição ao direito de propriedade, entendo, nos termos do que prevê o art. 1.332, III, do Código Civil, de acordo com a garantia constitucional do direito de propriedade insculpido no art. 5º, XXII, da Constituição Federal, notadamente quanto ao atributo da fruição, se a convenção original não bitolou a destinação residencial, **a restrição que visa a impedir a locação por temporada por meio de aplicativos deve ser aprovada pela unanimidade dos condôminos em assembleia especialmente convocada, não sendo suficiente alterar a destinação pelo voto de 2/3 nos termos do art. 1.351 do Código Civil**, ainda que se considere a alteração havida no art. 1.351 do Código Civil pela Lei 14.405/2022, que determinou o quórum de 2/3 para alterar destinação em substituição da unanimidade anterior para tanto.²³¹ (grifos nossos).

Em vista da polêmica que, dentre outras matérias, versa acerca do direito da convenção do condomínio residencial restringir o exercício pleno do direito de propriedade, ao vedar locações de curta duração celebradas através de plataformas digitais, válido indagar se, por analogia, a convenção poderia restringir a instalação de Espaços de Coworking em condomínios não residenciais.

Evidentemente, a hipótese difere daquela das locações residenciais realizadas por meio de plataformas digitais. Primeiro porque o Espaço de Coworking possui finalidade comercial e, por óbvio, não poderia estar sediado em condomínio residencial. Segundo porque o

²²⁹ SCAVONE JUNIOR, Luiz Antonio. **Direito imobiliário: teoria e prática**. 16. ed. – Rio de Janeiro: Forense, 2021. p. 1365.

²³⁰ Nas palavras de Luiz Antônio Scavone Junior: “(...) concordo que a Convenção possa bitolar o uso e a fruição. Contudo, como aqui se trata de limitar a fruição, um dos atributos do direito de propriedade, ressalvo o meu entendimento segundo o qual a alteração deve ser unânime, não sendo suficiente o quórum ordinário de 2/3 já admitido no precedente do STJ, que serve para outras alterações que não impliquem em limitar o direito de propriedade originalmente previsto na instituição, o que afirmo por ser necessário preservar a segurança jurídica decorrente de posição tabular decorrente do registro da especificação do condomínio.” SCAVONE Junior, Luiz Antonio. **Direito imobiliário: teoria e prática** / Luiz Antonio Scavone Junior. – 16. ed. – Rio de Janeiro: Forense, 2021. p. 1364.

²³¹ SCAVONE JUNIOR, Luiz Antonio. **Direito imobiliário: teoria e prática**. 16. ed. – Rio de Janeiro: Forense, 2021. p. 1368.

coworking, conforme visto, não constitui relação locatícia (pouco importando se o ajuste entre Administrador e Coworker foi anunciado ou celebrado por meios físicos ou eletrônicos).

Não obstante, os argumentos favoráveis ao direito do condomínio não residencial impor restrições à presença de Coworkers seriam similares àquelas elencadas nos casos envolvendo as plataformas digitais de locação residencial. Por exemplo, os Espaços de Coworking aumentam em muito a rotatividade de pessoas nas áreas comuns dos condomínios, particularmente porque os coworkings comportam contratações flexíveis, sendo que por vezes uma mesma posição ou sala é utilizada por diferentes pessoas de distintas empresas em um mesmo dia. É da natureza do coworking otimizar o Espaço Cedido para alcançar maior rentabilidade, provocando, em decorrência, circulação superior de pessoas e visitantes em comparação com um escritório corporativo tradicional.

No mais, é compreensível que certos condomínios (e.g. aqueles que sediam instituições financeiras que dependem do cumprimento de padrões específicos de segurança) queiram restringir a espécie de empresa apta a compartilhar o edifício.

Scavone Junior (ainda discorrendo acerca da possibilidade de vetar locações por temporada em empreendimentos residenciais) leciona que a convenção, além de estabelecer uma destinação genérica ao condomínio (residencial, comercial, misto), poderá impor restrições mais específicas:

Isto porque é absolutamente possível a restrição convencional. São frequentes os casos não só prevendo destinação genérica nos edifícios em comerciais e residenciais, mas ampliando a descrição da destinação que passa a ser específica. **É o caso, por exemplo, de edifícios destinados a consultórios médicos, sendo vedado qualquer outro tipo de prestação de serviços.** (grifos nossos).

Considerando o respaldo jurisprudencial já existente relativamente a restrições a outras atividades, que provocam riscos à segurança e sossego em condomínios comerciais²³², a

²³² Abaixo julgados que versam acerca de restrições de atividades econômicas específicas em unidades comerciais. Embora as decisões refiram-se a proibições de atividades tais como bares, supermercados e restaurantes (por prejudicar o sossego e saúde de condôminos), o eventual risco à segurança e sossego invocado em tais decisões também poderia, a depender do caso, ser aplicável a Espaços de Coworking):

“[CIVIL. PROCESSO CIVIL. CONDOMÍNIO EDILÍCIO. LOJA. **EXPLORAÇÃO DE ATIVIDADE COMERCIAL. SUPERMERCADO. VEDAÇÃO PELA CONVENÇÃO. PROVA.** (...). **Vedar a exploração de atividade destinada ao comércio de gênero alimentício nada contém de ilícito, pois apenas regula a convivência em comum dos condôminos, de acordo com as normas aplicáveis. O direito de propriedade não é absoluto quando em cotejo com o direito da vizinhança.** Recurso desprovido. (...) A convenção condominial deve estabelecer o fim a que se destinam as unidades para a melhor convivência entre os condôminos e a tutela dos interesses da coletividade, como disciplinam os artigos 1.332, III, do Código Civil e 9º, § 3º, b, Lei 4.591/64. Sob este prisma no caso dos autos se determina a função social da propriedade. O artigo 63 da convenção do condomínio (fls. 43) **impede expressamente os proprietários da loja de explorarem**

convenção de condomínio poderia, em tese, vedar a instalação de Espaços de Coworking em suas dependências.

Não obstante, tendemos a ladear com Scavone Junior²³³ no entendimento de que alterações na convenção que, de uma forma ou outra, venham a restringir quaisquer atributos do direito de propriedade (inclusive no tocante à destinação e uso de unidade), estão sujeitas à

atividades “que não condizem com o meio social do Edifício, como por exemplo: açougue, quitandas, restaurantes, depósitos, casas lotéricas, academias de ginásticas, judô, karatê, halterofilismo e congêneres, leiloeiros e lanterneiros”.

A referida cláusula não se ressentida da alegada falta de clareza. Visa obstar o comércio na loja de gêneros alimentícios e outros que impliquem aglomerações demasiadas, problemas de higiene ou barulhos excessivos e consequentemente importem prejuízo ao sossego e segurança dos condôminos.

A vedação nada contém de ilícito, apenas regula a convivência em comum de acordo com as normas aplicáveis. Se por um lado a Constituição da República assegura o direito de propriedade, por outro prevê seu exercício de acordo com a função social, que no caso da destinação comercial da loja integrante do condomínio há de observar as restrições aprovadas pela vontade da maioria.].” (TJ-RJ – Apel. n.º 00678429620178190001. RELATOR: HENRIQUE CARLOS DE ANDRADE FIGUEIRA. Data de Julgamento: 02/02/2021). (grifos nossos).

No mesmo sentido:

“EMENTA: EMBARGOS DE TERCEIRO - CONDOMÍNIO - CONVENÇÃO - **RESTRICÇÃO DE ATIVIDADE COMERCIAL DE BAR - DEVER DE OBSERVÂNCIA DO CONDÔMINO - IMPROCEDÊNCIA DOS EMBARGOS.** A regra, estabelecida em convenção de condomínio, que **proíbe o uso das lojas para determinadas atividades comerciais, por exemplo bar, deve ser respeitada pelos condôminos**, imperando ali com status de norma, a fim de manter a boa convivência. **As relações de vizinhança subordinam-se ao princípio segundo o qual o direito de propriedade ou posse não pode ser exercido de forma a sacrificar a segurança, sossego e saúde dos vizinhos**”. (TJ-MG - AC: 10024101241289002 MG. RELATOR: PEDRO BERNARDES. Data de Julgamento: 10/11/2016). (grifos nossos).

²³³ Ademais, nas palavras de Luiz Antônio Scavone Junior: “[...] Posta assim a questão, é proibido aos condôminos e, igualmente, aos ocupantes das unidades condominiais, destinar a unidade a utilização diversa da finalidade do prédio ou da própria unidade (art. 1.336, IV, do Código Civil), o que encontra, de outro lado, o dever do síndico de cumprir e fazer cumprir a convenção e as decisões de assembleia (art. 1.348, IV, do Código Civil). (...) Portanto, **a alteração da instituição do condomínio e da destinação de unidade não prescinde da anuência da unanimidade dos condôminos e seus consortes** (incluídos os compromissários compradores com título registrado), **na exata medida em que, tratando-se de alterar a propriedade, a simples vontade da maioria não pode suprimir, total ou parcialmente, ou mesmo alterar, o direito real dos comunheiros**, cabendo, entretanto, alterar a finalidade de área especificada para uma finalidade, sem afetar diretamente o direito de propriedade, pelo quórum de 2/3 do art. 1.351 do Código Civil. E a unanimidade, a par do art. 1.351 do Código Civil, vem claramente estabelecida no art. 43 da Lei 4.591, de 16.12.1964 segundo o qual: “Quando o incorporador contratar a entrega da unidade a prazo e preços certos, determinados ou determináveis, mesmo quando pessoa física, ser-lhe-ão impostas as seguintes normas: IV – é vedado ao incorporador alterar o projeto, especialmente no que se refere à unidade do adquirente e as partes comuns, modificar as especificações, ou desviar-se do plano da construção, salvo autorização unânime dos interessados ou exigência legal”. **Portanto, trata-se de regra inafastável, decorrente da oponibilidade “erga omnes” do registro da especificação e da convenção condominial, que não podem sofrer qualquer alteração quanto à destinação ou uso das unidades – não de áreas comuns onde se admite a alteração por 2/3 – sem a aprovação unânime dos condôminos.** Assim, a alteração de projeto ou destinação de incorporação de edifício em condomínio registrado exige consenso unânime dos interessados, tal como atesta a jurisprudência, incluída aquela que emana do Supremo Tribunal Federal (...)].” (grifos nossos). SCAVONE JUNIOR, Luiz Antonio. **Direito imobiliário: teoria e prática**. 16. ed. – Rio de Janeiro: Forense, 2021. p. 969.

anuência da unanimidade dos condôminos, a despeito dos julgados que se contentam com o quórum de 2/3 do art. 1.351 do CCB/02²³⁴:

(...) se a assembleia se reúne para alterar a convenção de condomínio e essa alteração envolve modificar o conteúdo do direito de propriedade, notadamente a fruição, a decisão demanda a concordância de todos os proprietários e não apenas de dois terços.²³⁵

Não estaria se proibindo neste caso uma espécie de locação, assim como ocorre nos condomínios residenciais que restringem a locação por temporada (até porque já vimos que coworking não constitui locação), mas sim a exploração de determinada atividade comercial.

Seja lá como for, o direito do condomínio em afastar de suas dependências atividades de coworking carece de ser estudado pela doutrina e endereçado pelos tribunais.

Ainda que admitida a presença de coworkings no condomínio, restaria averiguar se os condôminos teriam direito de estabelecer na convenção restrições ao acesso dos Coworkers a determinadas áreas comuns do edifício (e.g. auditório, refeitório, academia). Seria razoável que um Coworker que possui plano de acesso ao Espaço de Coworking somente uma singela vez ao mês tenha acesso ilimitado a certas áreas comuns em condições igualitárias aos demais condôminos do edifício?

No tocante aos edifícios residenciais, o TJ-SP já decidiu que o condomínio edilício não poderá restringir a utilização de áreas comuns por parte de locatários por temporada:

CONDOMÍNIO EDILÍCIO. AÇÃO COM PRECEITOS DECLARATÓRIO E INDENIZATÓRIO. RESTRIÇÕES IMPOSTAS QUANTO À UTILIZAÇÃO DA ÁREA COMUM A LOCATÁRIOS POR TEMPORADA. Sentença de improcedência dos pedidos. Recurso de apelação da autora. Sentença que comporta reforma. Decadência. Afastamento. **É vedado ao condomínio edilício proibir a utilização das áreas comuns por locatários por temporada.** Inteligência do art. 1.335, I e II e art. 1.339, “caput”, do CC/2002. Todas as prerrogativas emanadas das faculdades de uso e fruição do bem são também deferidas em favor de locatários. Doutrina. Violação ao direito de propriedade da autora (art. 5º, XXII, da Constituição Federal). Eficácia horizontal dos direitos fundamentais. Precedentes. Possibilidade, contudo, de imposição de sanções pelo condomínio, nos termos do art. 1.336, “caput”, IV c/c/ § 2º e art. 1.337 do CC/2002, observado o direito de defesa. Danos morais. Inocorrência. Autora que não se desincumbiu do ônus contido no art. 373, I, do CPC/2015. Pedidos julgados parcialmente procedentes. (TJ-SP – Apel. n.º 1000006-41.2017.8.26.0536. RELATOR: ALFREDO ATTÍE. Data de Julgamento: 25/11/2019). (grifos nossos).

²³⁴ SCAVONE JUNIOR, Luiz Antonio. **Direito imobiliário: teoria e prática**. 16. ed. – Rio de Janeiro: Forense, 2021. p. 1371.

²³⁵ *Ibidem*, p. 1370.

No entanto, considerando que Coworkers não são locatários (e tampouco sublocatários) do Espaço Cedido, o direito do condomínio restringir seu acesso a determinadas áreas comuns é questão em aberto que, a toda evidência, tampouco foi endereçada pela doutrina ou pelos tribunais. Caso os tribunais venham, ao final, a fiar-se em analogia com a locação residencial por temporada, então eventuais restrições ao Coworker de usufruir das áreas comuns não deverão se sustentar.

CONCLUSÃO

O modelo de negócio denominado coworking é fenômeno que alcançou importância social e econômica apenas neste século XXI. De espaço e serviço inicialmente compartilhado por profissionais independentes e pequenas empresas, gerido por pequenos empreendedores, passou a atrair igualmente algumas das maiores corporações do mundo, bem como investidores de grande porte. A previsão é de que em 2022 o mercado mundial de coworking ultrapassará o faturamento de US\$ 16,17 bilhões e que nos próximos quatro anos esta cifra dobrará.

Em números relativos, o crescimento do setor no Brasil em muito excede a média mundial. Apenas entre 2015 e 2019 houve um aumento de mais de 500% na quantidade de coworkings no País. Ademais, em 2021 coworkings já se faziam presentes em todos os estados.

Não obstante este estrondoso crescimento, a relevância que esta atividade vem alcançando na economia e o seu inegável impacto social e cultural, na medida em que influencia a forma em que o indivíduo passa a ocupar e se relacionar com seu espaço de trabalho (que não necessariamente é em local ou sala fixa ou obedece horários predeterminados) e interagir com terceiros (que nem sempre pertencem à mesma organização), os doutrinadores do Direito parecem não ter despertado para as importantes questões jurídicas que esta nova realidade provoca.

Nos nossos tribunais, porém, já se discute se o contrato de coworking configuraria contrato típico, de locação ou prestação de serviços, ou atípico, mescla de ambos. Há julgados nos três sentidos.

O coworking, ademais, já se encontra parcialmente regulado em alguns poucos municípios do País e é objeto de ao menos dois projetos de lei similares na esfera federal.

A identificação da exata natureza jurídica, dos elementos e designação do contrato de coworking (típico ou atípico), acrescido de subsídios operacionais relativos a este modelo de negócios, ganha relevância neste quadro de indefinições, porquanto poderá contribuir para influenciar tanto os caminhos da jurisprudência como das leis que eventualmente venham a dispor sobre esta nova atividade.

Com este objetivo em mente, a dissertação buscou contrastar o contrato de coworking com os dois contratos típicos (locação e prestação de serviços) e o contrato atípico (hospedagem) com os quais mais se assemelha para, ao final, concluir que o contrato de coworking constitui um contrato complexo, atípico misto gêmeo que incorpora elementos dos

contratos com os quais foi cotejado (notadamente o de hospedagem) para formar uma nova espécie. Vale registrar que o modelo de negócios sobre o qual se assenta o coworking é comumente denominado em inglês de “*space-as-service*” (“espaço como serviço”), uma forte indicação do caráter *sui generis* desta atividade multifacetada que abriga concomitantemente uma obrigação de dar (o Espaço Cedido) e outra de fazer (a prestação dos Serviços), inseparáveis e de igual importância.

Por fim, a dissertação discorre acerca da aplicação do CDC à relação das partes, da corresponsabilidade do Administrador por atos ou omissões do Coworker nas esferas civil e tributária e da legalidade da vedação da atividade de coworking (ou de restrições de acesso a áreas comuns pelo Coworker) em convenções condominiais. Cada qual serve para realçar, ainda que de forma parcial, alguns dos relevantes desafios jurídicos que o coworking suscita para os estudiosos do Direito.

BIBLIOGRAFIA

AGENCIA TRIBUTARIA, GOVERNO DE ESPAÑA. **Informa – 145102 – Servicios de coworking prestados a empresario no establecido.** Disponível em: <https://www2.agenciatributaria.gob.es/ES13/S/IAFRIAFC12F?TIPO=R&CODIGO=0145102>. Último acesso em 04.10.2022.

AGHIARIAN, Hércules. **Curso de direito imobiliário.** 12. ed. rev., ampl. e atual. – São Paulo: Atlas, 2015.

ALMEIDA, Fabrício Bolzan de. **Direito do Consumidor Esquemático.** Coord.: Pedro Lenza. - 10. ed. - São Paulo: SaraivaJur, 2022.

ALVES, José Carlos Moreira. **Direito Romano.** – 20. ed. – Rio de Janeiro: Forense, 2021. Kindle Edition.

ARAÚJO JÚNIOR, Gediel Claudino de. **Prática de locação.** 10. Ed. – São Paulo: Atlas, 2021.

ASSOCIAÇÃO NACIONAL DE COWORKINGS E ESCRITÓRIOS VIRTUAIS (ANCEV). **Censo ANCEV 2021.** Disponível em: https://drive.google.com/file/d/1qSDiItu4_ij6QIbTJeJGxV6ZJN7lEnIs/view. Último acesso em 10.10.2022.

AZEVEDO, Álvaro Villaça. **Teoria geral dos contratos típicos e atípicos: curso de direito civil.** 3. ed. – São Paulo: Atlas, 2009.

_____. **Contratos inominados ou atípicos.** São Paulo: Bushatsky, 1975.

_____. **Curso de Direito Civil: Contratos Típicos e Atípicos: Volume 4.** Editora Saraiva. Kindle Edition.

_____. **Utilidade do direito romano na caracterização dos contratos atípicos, especialmente o de utilização de unidade em “shopping centers”.** Manifestação enviada em chinês e em italiano, a Pequim (Beijin), durante o Congresso Roma-Pequim, ocorrido de 02 a 03 de outubro de 1999, com atualização ante o novo Código Civil brasileiro de 2002”. Disponível em: <https://www.dirittoestoria.it/6/Contributi/Azevedo-Characterizacao-contractos-atipicos-shopping-centers.htm>. Último acesso em 25.09.2022.

BARBOSA, Bruno Torquete; CARNEIRO, Adenele Garcia. **Os aspectos jurídicos do coworking e a efetividade da solidariedade – v.4. n.1** - Salvador: Revista de Direito, Economia e Desenvolvimento Sustentável, 2018.

BARRAL, Welber Oliveira. **Metodologia da pesquisa jurídica.** 5. ed. - Belo Horizonte: Del Rey, 2016.

BORGES, Marcus. **Curso de Direito Imobiliário Brasileiro**. São Paulo (SP): Editora Revista dos Tribunais, 2021. Disponível em: <https://thomsonreuters.jusbrasil.com.br/doutrina/1339463744/curso-de-direito-imobiliario-brasileiro>. Último acesso em: 19.09.2022.

CASTRO, Paula Castaños. **Derechos y deberes de los consumidores en los hoteles**. Madrid, Espanha: Editorial Dykinson, 2021. Disponível em: https://riuma.uma.es/xmlui/bitstream/handle/10630/9930/TD_Castaos_Castro.pdf?sequence=1. Último acesso em 26.09.2022.

COWORKING BRASIL ORG. **A história do coworking. Uma timeline do início de um movimento até a maturação de um novo mercado**. Disponível em: <https://coworkingbrasil.org/historia/>. Último acesso em 19.11.2021.

_____. **Censo Coworking Brasil 2019**. Disponível em: <https://coworkingbrasil.org/censo/2019/>. Último acesso em 15.08.2022.

COWORKING INSIGHTS. **The History of Coworking**. Disponível em: <https://coworkinginsights.com/the-history-of-coworking/#prettyPhoto>. Último acesso em 16 de junho de 2021.

DE KOVEN, Bernard. **The Coworking Connection**. Deep fun with Bernard De Koven, 2013. Disponível em: <https://www.deepfun.com/the-coworking-connection/>. Último acesso em 17.11.2021.

DESKMAG. **2019 Global Coworking Survey**. Disponível em: <https://coworkingstatistics.com/number-of-coworking-spaces-and-members-worldwide-throughtout-the-years>. Último acesso em 20.08.2022.

DICIONÁRIO COLLINS. **Definição de “Hackerspace”**. Disponível em: <https://www.collinsdictionary.com/pt/submission/11931/Hackerspace>. Último acesso em 16 de abril de 2021.

DINIZ, Maria Helena. **Curso de Direito Civil Brasileiro: teoria geral das obrigações**. 37. ed. - São Paulo: SaraivaJur, 2022. (v.2).

FERNANDES, Marcelo Cama Proença. **Contratos: eficácia e relatividade nas coligações contratuais**. São Paulo: Saraiva, 2014.

FOERTSCH, Carsten; CAGNOL, Rémy. **The History of Coworking In a Timeline**. Deskmag, 15.08.2013. Disponível em: <https://www.deskmag.com/en/coworking-spaces/the-history-of-coworking-spaces-in-a-timeline>. Último acesso em 01.12.2021.

FOST, Dan. **‘Coworking’, a cooperative for the modern age.** The New York Times, 21.02.2008. Disponível em: <https://www.nytimes.com/2008/02/21/technology/21iht-cowork.1.10263648.html>. Último acesso em 01.12.2021.

FOUREAUX, Rodrigo. **A retenção de bens em hotéis em razão do não pagamento das despesas.** Disponível em: <https://atividadepolicial.com.br/2020/05/07/a-retencao-de-bens-em-hotéis-em-razao-do-nao-pagamento-das-despesas/>. Último acesso em 20.08.2022.

GAGLIANO, Pablo Stolze; PAMPLONA Filho, Rodolfo. **Novo curso de direito civil – Obrigações.** vol. 2. 22. ed. – São Paulo: Saraiva Educação, 2021.

GOMES, Orlando. **Obrigações.** Atualizador Edvaldo Brito. – 19. ed. – Rio de Janeiro: Forense, 2019.

_____. **Contratos.** Atualizadores Edvaldo Brito; Reginalda Paranhos de Brito. – 27. ed. – Rio de Janeiro: Forense, 2019.

_____. **Introdução ao direito civil.** Coordenador e atualizador Edvaldo Brito; atualizadora Reginalda Paranhos de Brito. – 22. ed. – Rio de Janeiro: Forense, 2019.

GOMES, Susete. **Paradigmas para a interpretação dos contratos complexos.** São Paulo: Editora IASP, 2018.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil 2: Contratos em Espécie – Direito das Coisas.** Coord. Pedro Lenza. – 10. ed. – São Paulo: SaraivaJur, 2022. (Coleção Esquemático®).

_____. **Direito civil: obrigações e responsabilidade civil.** 22. ed. – Barueri [SP]: Atlas, 2022.

ISOLDI, Maria Cecília. **Coworking.** Opinião jurídica 5: direito imobiliário / Paulo Dimas de Bellis Mascaretti... [et al.]; Secovi-SP (Ed.); Jaques Bushatsky, José Horácio Cintra Gonçalves Pereira (Coords.). – São Paulo: Secovi-SP, 2018

JANONE, Lucas. **Devolução de escritórios bate recorde em SP e RJ no primeiro semestre.** Jornal CNN Brasil, 21.07.2021. Disponível em <https://www.cnnbrasil.com.br/business/devolucao-de-escritorios-bate-recorde-em-sp-e-rj-no-primeiro-semester/>. Último acesso em 31.08.2022.

JONES, Drew; SUNDSTED, Todd; BACIGALUPO, Tony. I’m Outta Here. **How coworking is making the office obsolete.** Austin, Texas: Published by Not an MBA Press, 2009.

JORGE JÚNIOR, Alberto Gosson. **Direito dos contratos.** São Paulo: Saraiva, 2013.

KHOURI, Paulo R. Roque A. **Direito do consumidor: contratos, responsabilidade civil e defesa do consumidor em juízo**. 7. ed. – São Paulo: Atlas, 2021.

LÔBO, Paulo. **Direito civil – obrigações**. Vol. 02. 9. ed. – São Paulo: Saraiva Educação, 2021.

MAMEDE, Gladston. **Manual de direito para administração hoteleira: incluindo análise dos problemas e dúvidas jurídicas, situações estranhas e as soluções previstas no direito**. 2. ed. – São Paulo: Atlas, 2004.

MARQUES, Claudia Lima; Benjamin, Antonio Herman V.; BESSA, Leonardo Roscoe. **Manual de direito do consumidor**. Thomson Reuters. Revista dos Tribunais. Kindle Edition.

MARTONE, Rodrigo; SANTOS, Stella Oger. **TJ/SP afasta o ISS na sublocação de escritórios virtuais**. Jornal O Estado de São Paulo, 05.11.2020. Disponível em: <https://www.estadao.com.br/politica/blog-do-fausto-macedo/tj-sp-afasta-o-iss-na-sublocacao-de-escritorios-virtuais/>. Último acesso em 08.12.2022.

MATTOS, E. A. C.; SILVA, D. F.; KÓS, J. R. **Hackerspaces: espaços colaborativos de criação e aprendizagem**. V!RUS, São Carlos, n. 10, 2015. Disponível em: <http://www.nomads.usp.br/virus/virus10/?sec=4&item=6&lang=pt>. Último acesso em: 05.10.2021.

MIRAGEM, Bruno. **Direito das Obrigações**. 3. ed. – Rio de Janeiro: Forense, 2021.

MORISSET, Bruno. **Building new places of the creative economy. The rise of coworking spaces**. HAL Open Science. HAL Id: halshs-009140752013. Disponível em: <https://halshs.archives-ouvertes.fr/halshs-00914075/document>. Último acesso em 21.11.2022.

NEUBERG, Brad. **The start of Coworking (from the guy that Started It)**. Coding in paradise. Disponível em: http://codinginparadise.org/ebooks/html/blog/start_of_coworking.html. Último acesso: 20.11.2021.

_____. **Coworking – Community for Developers Who Work From Home**. Coding in paradise, 2005. Disponível em: <http://codinginparadise.org/weblog/2005/08/coworking-community-for-developers-who.html>. Último acesso em 26.11.2021.

NUNES, Rizzatto. **Curso de direito do consumidor**. 14. ed. – São Paulo: Saraiva Educação, 2021.

OAB MATO GROSSO DO SUL. Coworking: **OAB/MS inaugura escritório compartilhado gratuito**. OAB/MS, 2018. Disponível em: <https://oabms.org.br/coworking-oab-ms-inaugura-escritorio-compartilhado-gratuito/>. Último acesso em 11.04.2022.

OLIVEIRA, Filipe. **Grandes empresas recorrem a escritório compartilhado**. Jornal a Folha de São Paulo, 11.05.2019. Disponível em <https://www1.folha.uol.com.br/mercado/2019/05/grandes-empresas-recorrem-a-escritorio-compartilhado.shtml>. Último acesso em 31.08.2022.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições de direito civil. Contratos**. Atual. Caitlin Mulholland. – 20. ed. – Rio de Janeiro: Forense, 2016.

_____. **Condomínio e Incorporações**. Atualização Sylvio Capanema de Souza, Melhim Namem Chalhub. 14. ed. – Rio de Janeiro: Forense, 2021.

_____. **Responsabilidade civil**. 13. ed., – Rio de Janeiro: Forense, 2022.

PERES FILHO, José Augusto. **Direito do consumidor**. Coordenação Renee do Ó Souza. 2. ed., rev., ampl. e reform. – Rio de Janeiro: Método, 2022.

PUENTE, Beatriz. **Procura por espaços de coworking sobe mais de 90% em todo mundo, diz pesquisa**. Jornal CNN Brasil, 26.07.2022. Disponível em: <https://www.cnnbrasil.com.br/business/procura-por-espacos-de-coworking-sobe-mais-de-90-em-todo-o-mundo-diz-pesquisa/>. Último acesso em 31.08.2022.

RIBEIRO, Karla Cristina Campos. **Meios de hospedagem**. Manaus: Centro de Educação Tecnológica do Amazonas, 2011. Disponível em: http://www.proedu.rnp.br/bitstream/handle/123456789/646/Meios_de_Hospedagem_pb_CAP_A_Ficha_ISBN_20120808.pdf?sequence=2&isAllowed=y. Último acesso em 08.08.2022.

RIZZARDO, Arnaldo. **Direito das obrigações**. 9. ed., rev., atual. e ampl. – Rio de Janeiro: Forense, 2018.

_____. **Contratos**. 20. ed. – Rio de Janeiro: Forense, 2022.

_____. **Condomínio edilício e incorporação imobiliária**. 8. ed. – Rio de Janeiro: Forense, 2021.

RODRIGUES, Silvio. **Direito civil, volume 3: dos contratos e das declarações unilaterais da vontade**. 30. ed. atual. de acordo com o novo Código Civil (Lei n. 10.406, de 10-1-2002). – São Paulo: Saraiva, 2004.

ROPPO, Enzo. **O contrato**. Tradução de Ana Coimbra; M. Januário C. Gomes – 1. ed. - Coimbra: Almedina, 2009.

SCAVONE JUNIOR, Luiz Antonio. **Direito imobiliário: teoria e prática**. 16. ed. – Rio de Janeiro: Forense, 2021.

_____. **Lei do inquilinato comentada artigo por artigo: visão atual na doutrina e jurisprudência** / organização Luiz Antonio Scavone Junior, Tatiana Bonatti Peres. 3. ed. – Rio de Janeiro: Forense, 2021.

SHELLER, Fernando. **Mercado de escritórios vive onda de devoluções**. Jornal o Estado de São Paulo, 15.02.2021. Disponível em: <https://www.estadao.com.br/infograficos/economia,mercado-de-escritorios-vive-onda-de-devolucoes,1152477>. Último acesso em 31.08.2022.

SEVERINO, Antônio Joaquim. **Metodologia do trabalho científico**. 1. ed. - São Paulo: Cortez, 2013.

SOARES, Juliana Maria Moreira; SALTORATO, Patricia. **Coworking, uma forma de organização de trabalho: conceito e práticas na cidade de São Paulo** – São Paulo: AtoZ - Novas práticas em informação e conhecimento, 2015.

SOUZA, Sylvio Capanema de; WERNER, José Guilherme Vasi; e NEVES, Thiago Ferreira Cardoso. **Direito do consumidor**. 1. ed. – Rio de Janeiro: Forense, 2018.

TAPAI, Marcelo de Andrade. **Direito imobiliário**. Coordenação Renee do Ó Souza. 2. ed. – Rio de Janeiro: Método, 2022.

TARTUCE, Flávio; NEVES, Daniel Amorim Assumpção. **Manual de Direito do Consumidor: direito material e processual, volume único**. 10. ed. – Rio de Janeiro: Forense; Método, 2021.

TAVOLARI, Bianca; NISIDA, Vitor. **Entre o hotel e a locação: análise jurídica e territorial das decisões do Tribunal de Justiça de São Paulo sobre o Airbnb**. Revista Internet & Sociedade. V.1 / N.2 / Dezembro de 2020. Disponível em: <https://revista.internetlab.org.br/entre-o-hotel-e-a-locacao-analise-juridica-e-territorial-das-decisoes-do-tribunal-de-justica-de-sao-paulo-sobre-o-airbnb/>. Último acesso em 12.11.2022. p. 14.

TERRA, Marcelo. **O STJ e o aluguel residencial por temporada**. Jornal o Estado de São Paulo, 08.06.2021. Disponível em: <https://politica.estadao.com.br/blogs/fausto-macedo/o-stj-e-o-aluguel-residencial-por-temporada/>. Último acesso em 14.11.2022.

THE BUSINESS RESEARCH COMPANY. **Coworking Space Global Market Report, 2022**. ID: 5546266. Disponível em: <https://www.researchandmarkets.com/reports/5546266/coworking-space-global-market-report-2022-by#product--toc>. Último acesso em 31.08.2022.

THEODORO JÚNIOR, Humberto. **Direitos do consumidor**. 10. ed. – Rio de Janeiro: Forense, 2021.

VENOSA, Sílvio de Salvo. 1945-. **Direito Civil: contratos**. 21. ed. – São Paulo: Atlas, 2021.

_____. **Direito civil: obrigações e responsabilidade civil**. 22. ed. – Barueri [SP]: Atlas, 2022.

_____. **Lei do Inquilinato Comentada: doutrina e prática**. 16. ed. – São Paulo: Atlas, 2021.

VIANA, Marco Aurelio S. **Manual do condomínio edilício: arts. 1.331 a 1.358 do Código Civil**. Rio de Janeiro: Forense, 2009.

WATERS-LYNCH, Julian; POTTS, Jason; BUTCHER, Tim; DODSON, Jago; HURLEY, Joe. **Coworking: A Transdisciplinary Overview**. SSRN Electronic Journal, 2016. 10.2139/ssrn.2712217. Disponível em: https://www.researchgate.net/publication/296669434_Coworking_A_Transdisciplinary_Overview. Último acesso em 12.12.2021.