

Gleydson Oliveira: Contrato de compartilhamento de espaços

24/07/2023

É sabido que a ideia de compartilhamento de espaço (*coworking*) teve origem em 2005 no empreendimento *San Francisco Coworking Space*, em São Francisco (EUA), conduzido pelo engenheiro de software Brad Neuberg, no qual havia a reunião de ambientes de trabalho sem divisórias entre colaboradores de uma mesma empresa e de organizações diferentes.

Um único imóvel pode satisfazer necessidades similares de diversas pessoas, diminuindo a ociosidade de imóveis com redução e otimização de custos. As vantagens imediatas são as seguintes: 1) ordem financeira, eis que o *coworker* não será compelido a criar e a manter um escritório próprio, 2) otimização do tempo, eis que o *coworker* focará em seu trabalho, sem se preocupar com a administração de escritório, e 3) sociabilidade diante da interação do *coworker* com outras pessoas em ambiente corporativo, propiciando uma rede de contatos (*networking*).

drobotdean/freepik



drobotdean/freepik

Atualmente, há tendência na economia de compartilhamento ou de consumo colaborativo com vistas à otimização do uso de bens dentro de contexto de ambiente de inovação e de interatividade, como por exemplo uso de carros (*car-sharing*), bicicletas (*bike-sharing*), lavanderias e espaços de moradia (*co-living*).

No vernáculo, a combinação do prefixo "co" e da palavra "working" remete a um arranjo em que num ambiente profissional compartilhado por *coworkers*, empresas, *startups*, empreendedores (*freelancers*) que ocupam estações de trabalho ou recintos equipados para a realização de atividades de forma independente ou em colaboração, permitindo economia de custos e comodidade de serviços de manutenção e de infraestrutura.

O contrato de compartilhamento de espaço é, pois, negócio jurídico atípico em que se opera a cessão de uso de imóvel combinado com a prestação de diferentes serviços de manutenção e de infraestrutura que propiciam a atividade profissional em troca de uma remuneração.

Há similitude com a locação, mas que com ela não se confunde, de sorte que o contrato de compartilhamento não se sujeita à Lei de Locação (TJ-RS, AC 50382999820208210001, relator desembargador Carmem Farias). Diferentemente da locação, o contrato de compartilhamento de espaço não dá ao *coworker* o direito de utilizar o espaço como bem entender ou fazer alterações do mobiliário, de modo que o uso do imóvel deve obedecer rigorosamente ao regulamento interno.

São sujeitos deste contrato a empresa de compartilhamento a qual se obriga por zelar pelos serviços operacionais de manutenção, segurança e infraestrutura, podendo garantir, por exemplo, serviços de internet, telefonia, mobiliário, equipamentos (impressora, computadores e ar condicionado) e serviços de copa (café e água), e o *coworker* o qual se obriga a fazer o pagamento da remuneração na periodicidade ajustada e a respeitar as regras de uso do espaço.

Quanto ao regime legal, parece-nos que a relação contratual de compartilhamento de espaço não se sujeita ao Código do Consumidor (TJ-SP, AC 10504164820208260100, relator desembargador Luis Fernando Nishi). O *coworker* não deve ser reputado como consumidor, isto é, não é pessoa que adquire ou utiliza o produto ou serviço como destinatário final, já que



utiliza os espaços compartilhados e os serviços neles como insumo para o exercício de atividade econômica.

A rigor, o contrato de compartilhamento de espaço, como um negócio jurídico atípico, sujeita-se à incidência do Código Civil, com especial destaque ao que dispõe o artigo 425, pelo qual se confere aos contratantes ampla autonomia para criarem modelos de contratos não necessariamente regulados pela lei, sobressaindo-se a autonomia privada para a criação de direitos e de obrigações contratuais, tais como regras e limites de uso do imóvel em compartilhamento, objeto dos serviços disponibilizados, cumprimento do regulamento interno do espaço, periodicidade de uso, periodicidade de pagamento da remuneração, duração do contrato, renovação contratual, denúncia antecipada do vínculo contratual, multa por rescisão contratual, obtenção de licenças para desempenho de atividade econômica.

Fonte: <https://conjur.jumps.com.br/2023-jul-24/gleydson-oliveira-contrato-compartilhamento-espacos2/>