

Locação de espaço para coworking não atrai incidência de ISS

06/06/2026

A atividade de *coworking* configura uma obrigação de dar, materializada pela locação de espaços físicos, e não a obrigação de fazer, exigida para a caracterização da prestação de um serviço. Logo, a cobrança do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza (ISS) sobre a atividade é indevida.

Com base nesse entendimento, o 1º Juizado Especial da Fazenda Pública de Aracaju (SE) deu provimento a uma ação ajuizada por uma empresa de escritórios compartilhados contra o município de Aracaju pela cobrança do tributo.

O caso concreto trata-se de uma ação declaratória de inexistência de relação jurídico-tributária cumulada com a repetição de indébito ajuizada por uma empresa do ramo de escritórios.

O cerne da controvérsia consiste em definir a natureza jurídica da atividade de *coworking* para se estabelecer se a incidência do tributo seria ou não válida.

A autora requer a declaração de inexigibilidade do tributo e a devolução dos valores pagos indevidamente. Alega que explora a atividade de *coworking*, caracterizada pela locação de espaços físicos compartilhados e salas privativas, o que consubstanciaria obrigação de dar.

Ainda segundo a autora, que o município de Aracaju vem exigindo indevidamente o recolhimento do ISS sobre a atividade, com base no item 3.03, da Lei Complementar 116/2003, equiparando a empresa a “escritórios virtuais”.

A parte ré alega que a atividade de *coworking* envolve a prestação de serviços complexos e integrados, o que configuraria uma obrigação de fazer.

O município sustenta que a atividade se enquadra na legislação tributária, amparando-se sobretudo nas regras estabelecidas pelo [Decreto Municipal 6.776/2022](#).

Restituição de valores

O juiz Herval Márcio Silveira Vieira julgou os pedidos da autora procedentes para declarar a inexistência de relação jurídico-tributária e condenar o réu à repetição do indébito.



De acordo com a decisão, além de cessar a cobrança, também caberá ao município restituir os valores indevidamente recolhidos aos cofres públicos.

O entendimento do julgador é de que é sabido que o fato gerador do ISS pressupõe a efetiva prestação de um serviço, o qual se traduz em uma obrigação de fazer.

O magistrado destaca que o contrato social do coworking corrobora o perfil da atividade e que a documentação fiscal descreve o serviço como “Aluguel de sala privativa” ou “Serviço de aluguel de sala privativa”, o que evidencia que a atividade preponderante consiste na disponibilização e cessão de uso de espaços físicos (salas privativas) para terceiros.

“Tal atividade configura nítida obrigação de dar, materializando verdadeira relação locatícia”, afirmou.

Segundo o juiz, a tese defensiva de que a oferta de facilidades acessórias ao espaço locado transmudaria a natureza do contrato principal para “escritório virtual” não prospera. Isso porque a percepção do preço atrelada à disponibilização do espaço físico, ainda que conte com estrutura mínima acoplada, não desnatura o contrato de locação pura e simples.

O magistrado fundamenta a decisão na imposição constitucional e legal prevista na [Lei Complementar 116/2003](#), dispõe sobre o imposto, e na [Súmula Vinculante 31](#) do Supremo Tribunal Federal, cujo entendimento é de que a incidência do ISS sobre operações de locação de bens móveis é inconstitucional.

“Por via de consequência lógica e hermenêutica, a mera locação de bem imóvel (ou cessão de espaço físico) tampouco comporta a exação do referido tributo municipal, por não se amoldar ao conceito de prestação de serviços”, afirmou.

“Reconhecida a inexigibilidade do tributo sobre as operações de coworking descritas nos autos, aflora o direito da parte autora à restituição dos valores indevidamente recolhidos aos cofres públicos, sob pena de enriquecimento ilícito do ente federativo, impondo-se a procedência do pedido de repetição do indébito”, decidiu.

Atuou no caso o advogado tributarista **Ricardo Lima**.

Clique [aqui](#) para ler a decisão
Processo 202540905868

Fonte: <https://conjur.jumps.com.br/2026-jun-06/cobranca-de-iss-sobre-atividade-de-coworking-e-indevida/>