

## Desafios legais à concretização de novas tendências e modelos de vida/trabalho

Miguel Nogueira Leite, Sócio co-coordenador da área de imobiliário, construção e urbanismo da TELLES



A existência de novos modelos de viver e trabalhar não é novo, mas o mundo pós-pandemia trouxe-nos novos desafios, e, com eles, novas exigências que tiveram o condão de acelerar a sua implementação e colocar definitivamente estes temas na ordem do dia.

Investimentos em *co-living* e *co-working* (a par de outros, por exemplo em *workation* e residências de estudantes) têm surgido cada vez mais no nosso dia-a-dia. Implementa-se e inova-se em conceitos e tendências mais atuais sobre a habitação e o trabalho, mas também na junção do trabalho com a própria habitação, verificando-se uma transformação no mercado imobiliário.

Com a necessidade de adaptação à nova realidade e com o incremento destes novos modelos, ficou exposta a falta de enquadramento jurídico claro e específico para estas situações.

Os institutos jurídicos existentes já não dão resposta cabal à utilização de imóveis face às novas tendências, havendo um certo vazio que tenta ser preenchido da melhor forma possível, ficando ainda assim longe da verdadeira integração destas realidades. Consideramos que as figuras jurídicas existentes, designada-

mente em matéria de arrendamento e de prestação de serviços são insuficientes para cobrir estas realidades, sendo que no primeiro caso se afastam já bastante, em nosso entender, das bases que lhe deram origem. Depois, dentro destas novas realidades, consideramos que será ainda necessário diferenciar os temas habitacionais dos restantes.

**Investimentos em *co-living* e *co-working* (a par de outros, por exemplo em *workation* e residências de estudantes) têm surgido cada vez mais no nosso dia-a-dia. Implementa-se e inova-se em conceitos e tendências mais atuais sobre a habitação e o trabalho, mas também na junção do trabalho com a própria habitação, verificando-se uma transformação no mercado imobiliário.**

Já do ponto de vista urbanístico, assistimos a enquadramentos diferenciados para projetos idênticos, dependendo do município onde o mesmo será implementado (basta, aliás, pensar no que sucedeu e sucede com a figura do alojamento local). Com efeito, mudando de cidade, o

enquadramento urbanístico para um projeto de *co-working* ou *co-living* pode ser diferente (podendo, também, determinar diferenças de enquadramento fiscal), o que tem por consequência a exequibilidade, ou não, de determinado investimento de um ponto de vista técnico, urbanístico, ou de rentabilidade financeira.

Têm vindo a ser implementadas medidas no âmbito do Plano de Recuperação e Resiliência ("PRR"), como a Portaria n.º 29-A/2022, de 10 de janeiro, relativa às condições específicas de financiamento pelo PRR de operações destinadas ao alojamento de estudantes do ensino superior, contribuindo para a intervenção, requalificação e a construção de residências de estudantes. Sem prejuízo destas iniciativas, urge adequar o panorama jurídico nacional de instrumentos jurídicos adequados a estas novas realidades, tendo em vista a sua devida regulação, uniformização e definição contratual e fiscal. Estas tendências no mercado imobiliário vieram para ficar, e os quadros jurídicos aplicáveis vão ter que se transformar.

**TELLES**  
— ADVOGADOS —