Uma imagem contendo screenshot

Descrição gerada automaticamente

FGV LAW

**CASOS**

**O co-living e a pandemia**

O co-living and the pandemic

23.06.2021

Pilar Carolina Villar

JULIA DE MORAES ALMEIDA

**Ficha técnica**

TÍTULO DO CASO: Co-living e a pandemia.

AUTORES(AS):

Professor(a) autor(a): Pilar Carolina Villar

Pesquisador(a) autor(a): Julia de Moraes Almeida

**Revisão e formatação:**

Coordenação Acadêmica – FGV LAW

**RESUMO**

O caso aborda o cenário pandêmico enfrentado mundialmente e os dilemas atrelados a esse novo contexto . O objetivo central do caso é fazer os alunos refletirem sobre o tema e exercitar os conhecimentos aprendidos por eles em aula e nas suas vivências a partir das novas restrições implementadas pelos governos de todo o Brasil, a fim de facilitar a compreensão da disciplina e sua aplicação a um caso que simula a incidência do tema na prática. Para isso, nos utilizamos de narrativa, imagens e sugerimos a metodologia para aplicação do caso *design thinking*

**PALAVRAS-CHAVE**

Direito imobiliário; Negócio Jurídico; Direito Obrigacional; Pandemia Covid-19

**Preparação prévia para a aula**

# Para aplicação do caso, sugerimos que os(as) alunos(as) sejam introduzidos(as) na temática sobre direito imobiliário e suas novas dinâmicas pelo(a) docente. Isso pode se dar através de indicação de bibliografia, documentos, leitura crítica, podcasts ou debate trazido em aula anterior ao momento de aplicação do caso. Independentemente de como o conteúdo será apresentado à turma, frisamos que esta fase é fundamental para a boa aplicação e entendimento do mesmo pelos alunos. A preparação prévia é elemento fundamental para que o debate envolva o aluno



NARRATIVA RESUMIDA DO CASO:

A empreiteira CONSTRUINDO ATÉ NA LUA LTDA, entendendo as novas demandas de mercado e as novas disposições imobiliárias, começou a construção de dois espaços de co-working e co-living na cidade de São Paulo.

O novo projeto de construção foi idealizado a partir de uma parceria público- privado. No dia 14 de fevereiro de 2021, a prefeitura do município de São Paulo concedeu, por meio de concorrência internacional, a exploração econômica do Parque do Jardim da Luz à iniciativa privada , com o objetivo de redução dos custos no local e revitalização do espaço. A intenção é que o local se torne um ambiente de grande circulação para o comércio local.

O grande centro de São Paulo passa por inúmeras revitalizações, principalmente no então denominado “Centro Velho” que ocupa um espaço privilegiado na cidade, mas não acompanhou os planos de modernização das grandes metrópoles. Entendendo essa nova demanda, a empreiteira entra em contato com a prefeitura do município que concede uma parte da do parque do Jardim da Luz para revitalização e construção dos prédios de co-working e co-living, de forma que serão construídos acessos a estação da luz e interligação entre os dois edifícios.

A nova concessão da prefeitura a iniciativa privada foi alvo de muita repercussão na mídia por se tratar de bem tombado.

 A empreiteira já tem este tipo de empreendimento e fora do país, apostando muito nesse novo modelo de compartilhamento dos espaços. Escolhe, assim, estas duas grandes capitais do país para expandir seu modelo imobiliário de negócios. O planejamento piloto é instalar os novos espaços em áreas extremamente adensadas destas cidades: Avenida Paulista, em São Paulo, e Leblon, no Rio. As localizações foram escolhidas estrategicamente pensando num público determinado sendo estes jovens, solteiros e de classe média.

As construções se iniciaram no final de dezembro do ano de 2019 e a projeção para finalização da obra era para agosto de 2021. Passados pouco mais de 3 meses do início da construção, em março de 2021, ocorre o inesperado: a chegada e alta progressão da pandemia mundial do novo Coronavírus, que coloca a proposta de espaços colaborativos de vivência e trabalho em risco, já que umas das recomendações promulgadas por organismos nacionais e internacionais é a restrição do contato físico com outras pessoas, além do não compartilhamento de objetos.

Sabendo das novas dificuldades, a empreiteira procura um consultor de negócios imobiliários para entender quais seriam as projeções para o futuro do ramo. Em meio a isso, a empreiteira para de receber as matérias primas necessárias para a continuação da construção, como areia, cimento, ferro e blocos de seus fornecedores, tendo diversos contratos rescindidos e ou interrompidos. Diante dessa situação, pergunta-se:

* Quais são as expectativas para o mercado de co-living e co-working durante a pandemia do coronavírus? As regras sanitárias destas cidades podem barrar a construção?
* A tendência de inexistência destes espaços comuns é a mesma desde o início da pandemia?
* Como operaram as negociações e contratos de entrega de materiais durante a pandemia? Quais são os entendimentos dos tribunais sobre a não entrega de produtos durante esse período?
* Qual foi o papel desempenhado pela CVM durante esse período e como ela poderia ajudar no ramo das moradias e espaços colaborativos /compartilhados?
* O que pode ser transferido a inciativa privada por meio de concessão ou permissão? Ao transferir a gestão de um parque o poder público está privatizando os bens e serviços?
* A concessão de bens tombados para revitalização foi um debate recente feito pela mídia e juristas. Explique, quais as consequências sociojurídicas desse fenômeno e se isso tem calção legislativo, identifique os dispositivos legais.

**Nota de ensino**

**TÍTULO DO CASO:** Co-living e a pandemia

**AUTOR(ES):**

Professores(as) autores(as): Pilar Carolina Villar

Pesquisadores(as) autores(as): Julia de Moraes Almeida

**ÁREA DE CONCENTRAÇÃO:** Curso de pós graduação lato sensu em Direito ou cursos que tratem de Direito Contratual e Direito Imobiliário

.

**CURSO EM QUE FOI APLICADO:** Curso de Pós-Graduação *lato sensu*

**EMENTA:** O caso aborda o cenário pandêmico enfrentado mundialmente e os dilemas atrelados a esse novo contexto. O objetivo central do caso é fazer os alunos refletirem sobre o tema e exercitar os conhecimentos aprendidos por eles em aula e nas suas vivências a partir das novas restrições implementadas pelos governos de todo o Brasil, a fim de facilitar a compreensão da disciplina e sua aplicação a um caso que simula a incidência do tema na prática. Para isso, nos utilizamos de narrativa, imagens e sugerimos a metodologia para aplicação do caso *design thinking*

**PALAVRAS CHAVE:** Direito imobiliário; Negócio Jurídico; Direito Obrigacional; Pandemia

**NÚMERO DE ALUNOS QUE PARTICIPARAM DA DINÂMICA:** A dinâmica pode ser realizada por até 45 alunos(as) e, para guiar a aplicação do caso, bem como debates, se faz necessário um(a) docente (no mínimo) ou um(a) monitor da matéria.

**OBJETIVO DA AULA QUE O(A) DOCENTE DEVE EXPOR AOS(ÀS) DISCENTES:** O objetivo é introduzir o(a) aluno(a) na temática de Direito imobiliário; Negócio Jurídico; Direito Obrigacional. Assuntos que vão para além das normas da capital paulista, dando um panorama de perspectivas do interior do Estado. Também pode ser ferramenta para associação do conteúdo de maneira prática, não apenas com a leitura da matéria de imobiliário.

**CHECK-IN:** Para introduzir os alunos no estudo de caso, faz-se interessante indagar a seguintes considerações:

* “Alguém já lidou com elaboração de contratos no momento da pandemia? Se sim, quais as dificuldades?”
* “Alguém já redigiu um contrato em que direito imobiliário estivesse como foco principal? Trabalhou em algum caso parecido ao relatado acima?”

E, para finalizar a introdução, fundamental que o(a) professor(a) esclareça os objetivos do trabalho. O que quer com esta aplicação de caso? Este norteamento dos alunos é imprescindível para que eles respondam/participem com empenho.

**MÉTODO DE ENSINO:**

1. Diálogo socrático: o(a) professor(a) faz a leitura do caso em aula e, em seguida, a partir de sequência de questionamentos aos (às) os alunos(as) em sala sobre o caso, conduz os(as) estudantes para que tenham a mesma percepção da narrativa e, em meio a estes questionamentos, encontra saídas e respostas. Assim, os alunos conseguirão, juntos, chegar na resposta pretendida pelo(a) docente.

Preparação prévia do(a) docente: enviar aos(às) alunos(as) material para introdução no tema de reserva legal, CAR e código florestal em formato de literatura, *podcasts* ou vídeos.

**ATIVIDADES PARA FINALIZAR A AULA:** Para fechamento do caso propomos uma dinâmica de grupo, para que os alunos, em roda, façam questionamentos uns aos outros sobre seus posicionamentos. A ideia é que mesmo discordando do colega, consigam debater pontos controversos. Nesta fase, o professor e monitor podem guiar complementos estratégicos sobre posicionamento dos(as) alunos(as).

**CHECK-OUT:** Cada aluno deve escrever na lousa um aspecto positivo do caso, pode ser aprendizagem de conteúdo, interação com os colegas, compartilhamento de informações, etc.

**TEMPO DE APLICAÇÃO:** o tempo de aplicação pode variar de acordo com a metodologia adotada. Propomos:

1. Diálogo socrático: 30 minutos para leitura do caso e demais informações relevantes na lousa, 40 minutos de debates e 10 minutos para fechamento.

**PAPEL DO(A) MONITOR(A):** Aconselhamos que o(a) professor(a) sabendo do dia que deseja aplicar o caso, deva comunicar com antecedência o monitor, para que ele também possa dar sugestões na dinâmica. Assim sendo, o monitor deve ser orientado a mediar todos os debates, a auxiliar na leitura do caso e, principalmente, guiar a aplicação das metodologias escolhidas pelo professor.

**AVALIAÇÃO:**

1. Através de feedback: de forma oral ou escrita, a escolha do(a) docente. O importante que ele seja oferecido aos alunos com os principais pontos (i) pontos positivos e negativos da dinâmica (ii) o que de mais importante eles deveriam apreender do exercício.
2. Nota: além do feedback, preferimos avaliação conforme o processo, finalizada com ficha a ser preenchida pelo próprio aluno sobre a nota que atribui a ele mesmo e à execução do exercício em si. Assim, a nota do aluno deve conter sua participação na dinâmica, leitura prévia, dedicação e acertos, levando em consideração, ainda, a nota que atribui a ele mesmo.

**FEEDBACK:** De forma oral ou escrita, à escolha do(a) docente. Oral em sala de aula ou escrita por e-mail, Eclass aos(às) alunos(as). O importante que ele seja oferecido aos(às) alunos(as) com os principais pontos (i) pontos positivos e negativos da dinâmica (ii) o que de mais importante eles deveriam apreender do exercício.

**CUIDADOS COM A AULA:** Importante que o(a) professor(a) planeje a aplicação do caso e peça ajuda do monitor com antecedência. Isso faz com que as possibilidades de dinâmica, avaliação e objetivos fiquem bem delineados e os alunos compreendam a razão da propositura do exercício. Com antecedência, ainda, é possível preparar apresentação em sala por meios digitais, locar livros e materiais da própria instituição.