

VIRGÍLIO | HORN
+ ADVOGADOS

EFEITOS DO COVID-19
*NO SETOR IMOBILIÁRIO E DA
CONSTRUÇÃO CIVIL NO BRASIL*

EFEITOS DO COVID-19 NO SETOR IMOBILIÁRIO E DA CONSTRUÇÃO CIVIL NO BRASIL

No último dia do ano de 2019 foi descoberto na China, mais especificamente na província de Wuhan, uma nova mutação do Coronavírus, posteriormente ganhou o nome de COVID-19, e que se alastrou de forma global devastando os sistemas de saúde ao redor do mundo.

“Com a chegada do COVID-19 o Governo Brasileiro implementou diversas medidas, sem precedentes.”



A rápida disseminação do COVID-19 deu origem a uma pandemia global que agora assola o Brasil, contabilizando hoje, 25 de março de 2020, aproximadamente 2.276 infectados e 47 mortos.¹

Com a chegada do COVID-19 o Governo Brasileiro implementou diversas medidas, sem precedentes, a fim de conter a propagação do vírus, dentre elas a decretação de quarentena, o fechamento de fronteiras, escolas e estabelecimentos que não são essenciais, além do cancelamento de qualquer evento com aglomerações de pessoas.

As medidas implementadas são, sem sombra de dúvidas, essenciais à saúde e ao combate a disseminação do COVID-19, contudo, trazem grande impacto a Empresas e a vida da população em geral, afetando os mais diversos setores da economia, inclusive o Mercado Imobiliária e da Construção Civil.

Assim, temos como objetivo abordar alguns aspectos e impactos que a pandemia do COVID-19 pode trazer ao Mercado imobiliário e na Construção Civil, trazendo informação quanto a aplicação de institutos do direito e, ainda, do funcionamento de alguns órgãos importantes para os setores.

¹<https://g1.globo.com/bemestar/coronavirus/noticia/2020/03/25/casos-de-coronavirus-no-brasil-em-25-de-marco.ghtml>



COVID-19 E A APLICAÇÃO DE CASO FORTUITO (FORÇA MAIOR)

O COVID-19 é responsável por uma epidemia em nível global de fácil constatação, haja vista jornais do mundo inteiro estarem tratando deste assunto, que, em nosso entendimento, se coaduna com a hipótese de Caso Fortuito (Força Maior).

Nossa legislação traz a definição de Caso Fortuito (Força Maior) no parágrafo único do artigo 393 do Código Civil (“CC”), que assim aduz:

“Art. 393. O devedor não responde pelos prejuízos resultantes de caso fortuito ou força maior, se expressamente não se houver por eles responsabilizado.

Parágrafo único. O caso fortuito ou de força maior verifica-se no fato necessário, cujos efeitos não era possível evitar ou impedir.” (grifos nossos)

Ora, como a COVID-19 é de fato um evento imprevisível e inevitável, de rigor é sua classificação como Caso Fortuito (Força Maior), contudo, apesar de em nosso entendimento ser assim classificado, necessário verificar a aplicação do mesmo caso a caso tomando por base comandos exarados pelos Governos e órgãos que regulam cada setor de nossa sociedade.



COVID-19 E AS LOCAÇÕES NÃO RESIDENCIAIS

As locações não residenciais em curso já começaram a sentir os efeitos da pandemia global agora instalada no Brasil, por conta dos diversos comandos exarados pelos governos e órgãos responsáveis, em especial no tocante ao fechamento de qualquer estabelecimento não essencial, ou seja, lojas de todos os setores da economia.

Este fechamento nos leva a questões sobre o pagamento dos aluguéis dessas locações não residenciais, que por estarem fechadas por decisão governamental tem sua capacidade financeira reduzida drasticamente, impactando assim de forma direta na possibilidade de adimplir com suas obrigações contratuais.

Desta forma, é obvio que o Locatário é diretamente afetado pela pandemia e poderia alegar Caso Fortuito para suspender temporariamente o pagamento do aluguel de locação não residencial, contudo, o Locador também é afetado pela pandemia, pois o Imóvel em questão não foi fechado por culpa sua, mas sim por imposição governamental.

Diante da possibilidade de ambas as Partes alegarem Caso Fortuito para suspender ou manter o pagamento dos alugueis, necessário trazermos à tona o princípio do equilíbrio contratual, que tem por base a teoria da imprevisibilidade, que no nosso entendimento seria o caminho ideal para a revisão do contrato com a adequação do valor de aluguel ou ainda a efetiva suspensão temporária do mesmo.

Independentemente da aplicação do Caso Fortuito ou ainda do princípio do equilíbrio contratual, sugerimos que as partes conversem para tentar se compor a fim de evitar litígios ou ainda inadimplências que podem agravar a situação econômica de todas as partes contratuais.



COVID-19 E A CONSTRUÇÃO CIVIL

O setor da construção civil, importante setor econômico do Brasil, também não está desafetado da epidemia global e como os outros já está sentindo alguns impactos que podem se agravar ao longo do tempo.

A construção civil além do uso de mão de obra, também depende de materiais, muitas vezes importados, que por conta da epidemia global podem ser afetados, causando assim um possível atraso nas obras dos Empreendimentos em curso.

Nos contratos de construção em âmbito nacional sempre existiu uma preocupação latente quanto a aplicação de Caso Fortuito (Força Maior), prevista no Inciso I do Art. 625 do CC, nas relações jurídicas que permeiam tal setor, de modo que a maioria dos contratos tem previsão expressa nesse sentido, podendo então ser paralisados com base na pandemia global, contudo, necessário tomar alguns cuidados, especialmente no que tange a demonstração do nexo causal entre o Caso Fortuito e a paralisação das obras.

Neste sentido, salientamos que o Estado de São Paulo por meio da Deliberação 2, de 23 de março de 2020, emitida pelo Comitê Administrativo Extraordinário Covid-19 em atendimento ao Art. 3º do Decreto nº 64.864/2020, excluiu da medida de quarentena a Construção Civil, *in verbis*:

“II – o Comitê esclarece ainda que, além daquelas citadas no Decreto 64.864/2020 (Art. 2º, §1º) as seguintes atividades essenciais não estão abrangidas pela medida de quarentena:

a) construção civil e estabelecimentos industriais, na medida em que não abranjam atendimento presencial ao público.”

Sendo assim, a aplicação de Caso Fortuito para atraso de obras no Estado de São Paulo não pode se dar, por exemplo, pela medida de quarentena, uma vez que a atividade está excluída da medida.



COVID-19 E A INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA

Com relação ao setor da Incorporação Imobiliária existem diversos fatores a serem considerados nesta epidemia tais como o funcionamento dos Cartórios de Registro de Imóveis, a conclusão da obra do Empreendimento, eventual diminuição de poder econômico do promissário comprador que ensejará a rescisão do contrato de compra da unidade, ou ainda a aquisição de novos terrenos.

No âmbito dos Cartórios, foi expedido pelo Conselho Nacional de Justiça o Provimento nº 91/2020 que suspendeu o funcionamento das Serventias de Notas e Registro de Imóveis em âmbito nacional, e consequentemente os prazos para a prática de seus atos, tendo por base motivo de força maior.

Desta maneira, a suspensão certamente afetará o registro de Incorporações, convenções de condomínio e conclusão de obras, afetando assim eventuais contratos que tenham prazos estabelecidos para registro de tais documentos, devendo para tanto a Empresa responsável usar do Caso Fortuito (Força Maior) a fim de se resguardar de eventuais multas.

O atraso de obras, tratado anteriormente, é item de máxima atenção para que não seja classificado como Caso Fortuito (Força Maior), quando na realidade talvez não o seja, inclusive pela questão de no Estado de São Paulo estar excluído da medida de quarentena.

No que tange ao distrato de aquisição de unidade autônoma prevemos uma nova onda em larga escala de distratos, ante a eventual diminuição do poder econômico do promissário comprador, contudo, apesar da existência do Caso Fortuito (Força Maior), os distratos deverão seguir o rito da Lei do Distrato (Lei nº 13.786/2018), não devendo o Judiciário levar em consideração a pandemia para prever uma devolução de valores maior do que a disposta em lei.

Por fim, mas não menos importante necessário falarmos sobre os contratos de compra e venda de imóveis para realização de Empreendimento Imobiliário, os quais em sua grande maioria possuem cláusulas resolutivas com prazo para confirmação do negócio jurídico.

Neste ponto, sugerimos a aplicação de Caso Fortuito (Força Maior), visto que muitos dos estudos realizados para confirmar a compra do imóvel, dependem de documentos emitidos por órgãos que se encontram totalmente paralisados, ou ainda, atendendo em regime de plantão, com a consequente dilatação de prazo para emissão de documentos.



Por último vamos adentrar a relação da pandemia com os Shoppings Centers, conglomerados de lojas de serviços em sua maioria não essenciais, que possuem alta concentração de pessoas, e que, portanto, foram, por determinação legal, fechados até segunda ordem.

Os contratos que permeiam a relação de shoppings centers são extremamente peculiares ao setor e geram um fluxo de dinheiro exorbitante, de modo que o fechamento dos mesmos traz grande impacto na economia das lojas que o compõe e que somente conseguem se manter pelo público que frequenta tais lugares.

Diante dessa situação poder-se-ia aplicar o Caso Fortuito (Força Maior) ou ainda o disposto no artigo 22 da Lei de Locações (Lei nº 8.245/91) que prevê a obrigação do locador de garantir o uso pacífico do imóvel, sempre tendo, de outro lado, o mesmo argumento por parte das administradoras de shoppings que alegarão não serem responsáveis pelo fechamento dos mesmos.

Neste diapasão, sugerimos novamente o uso do princípio do equilíbrio contratual, para que as partes, de forma equitativa, suportem parte do ônus advindo da pandemia global, assim como já realizado entre associações e lojistas no Rio de Janeiro.²

² <https://oglobo.globo.com/economia/lojistas-nao-pagaram-aluguel-enquanto-shoppings-estiverem-fechados-2432367>



CONCLUSÃO

Apesar de já ser uma epidemia global, infelizmente não possuímos o panorama total de como as relações jurídicas serão afetadas, até porque novas medidas vem sendo anunciadas dia a dia no Brasil, mudando de forma constante a análise dos casos e a necessidade de enfrentamento de questões que abarcam quase a totalidade da população brasileira.

Desta maneira necessário mantermos a calma e intensificar as ações para possíveis acordos em todas as questões que permeiam o mundo jurídico, a fim de nos solidarizarmos uns com os outros, e manter nossa economia para que prosperemos tão logo termine a epidemia do COVID-19.

Felippe Piazza Horn | Advogado Sócio
(11) 99165-6996 | felippe@vhadv.com.br

Hélio Virgílio Jr. | Advogado Sócio
(11) 98291-9101 | helio@vhadv.com.br

VIRGÍLIO | HORN
+ ADVOGADOS

www.vhadv.com.br