VEIRANO ADVOGADOS

# PANDEMIA/CORONAVÍRUS
## UMA VISÃO INICIAL DOS IMPACTOS NOS NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS

Temos acompanhado diariamente os efeitos que a pandemia provocada pelo Coronavírus tem gerado na vida cotidiana de todos, com destaque para implicações nas relações jurídicas, nos mais diversos setores, dentre eles, o setor imobiliário. Certamente, a situação gerada pela pandemia se enquadra de maneira notória no conceito de **força maior**, definida de forma genérica pelo Código Civil como "**fato necessário, cujos efeitos não era possível evitar ou impedir**" (**art. 393, parágrafo único**). Não há dúvidas de que a pandemia constitui um evento imprevisível que está gerando e ainda gerará consequências imprevisíveis e impossíveis de evitar, atingindo de forma generalizada praticamente todos os setores da economia.

**Como inúmeros inadimplementos contratuais inevitavelmente ocorrerão em razão da pandemia, sem que na maioria dos casos seja possível imputar culpa a qualquer das partes contratantes, é necessário ter em mente, como comentários gerais e ainda de forma preliminar, aspectos para a resolução das controvérsias que estão por vir:**

**1**

É necessário verificar as cláusulas específicas do contrato e se situações de força maior foram regulamentadas, bem como se há procedimentos específicos para seguir nesse caso, levando-se sempre em consideração que, diante da situação de força maior, abre-se espaço para a renegociação contratual.

**2**

É necessário verificar em que grau a pandemia e os efeitos dela decorrentes (como as determinações das autoridades públicas de fechamento de estabelecimentos, restrição da disponibilização de transportes públicos, do tráfego entre cidades e estados etc.) afetam o cumprimento do contrato, para entender se o descumprimento será temporário ou definitivo.

**3**

É necessário verificar se há meios de mitigar os prejuízos gerados na hipótese de descumprimento temporário.

**4**

No caso de descumprimento definitivo (impossibilidade de executar o objeto contratual), é necessário verificar de que forma as partes podem compartilhar o prejuízo gerado, tendo em vista que nenhuma delas deu origem ao fato irresistível e inevitável que encerrou o contrato.

**5**

É necessário estabelecer, desde logo, um diálogo claro e direto com a parte contrária, já esclarecendo as dificuldades enfrentadas em razão da pandemia – sugere-se sempre efetuar o contato por escrito, se possível por notificação; observando ainda que em muitos casos administradoras de imóveis e associações de classe podem, sim, assumir este papel de mediação, em função da generalização dos casos envolvidos e dos seus conhecimentos das especificidades de cada mercado.

**6**

Registrar e documentar os fatos decorrentes da pandemia que afetem a execução das obrigações contratuais que cabem a cada uma das partes.

## PARA CADA UM DOS NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS CONSIDERADOS EM ESPÉCIE, COMO COMENTÁRIOS ESPECÍFICOS, DEVE-SE ATENTAR PARA O SEGUINTE:

### LOCAÇÕES NÃO RESIDENCIAIS URBANAS – PAGAMENTO DE ALUGUÉIS

Lojas, shopping centers e atividades comerciais em geral estão sendo diretamente afetadas pelas determinações das autoridades públicas de redução de funcionamento ou de total paralisação das atividades, com notórios impactos financeiros no caixa das empresas. Há a possibilidade, portanto, de se afastar a responsabilização do locatário por eventual inadimplemento (multa, juros, indenizações por prejuízos, despejo etc.) com base na força maior decorrente da pandemia. Por outro lado, o locador também não deu causa ao evento de força maior e não seria razoável que ele suportasse exclusivamente os prejuízos decorrentes da pandemia. Assim, entende-se razoável e em consonância com a boa-fé contratual que as partes cheguem a um acordo, estabelecendo medidas temporárias visando a diminuir o prejuízo que lhes acomete.

### LOCAÇÕES RESIDENCIAIS – PAGAMENTO DE ALUGUÉIS

Considerando que a economia como um todo está sendo afetada pela pandemia e daí poderão decorrer inúmeras demissões, principalmente em negócios de pequeno e médio porte, poderá haver inadimplemento por parte do locatário que tiver impacto em seus recebimentos mensais. Nesse caso, também deve-se buscar uma composição amigável, uma vez que dificilmente o locador conseguirá obter um despejo rápido de uma família que se viu em dificuldades financeiras em razão da pandemia, em especial porque nos despejos de imóveis residenciais os Tribunais costumam levar em consideração o direito fundamental à moradia.

### CONSTRUÇÃO CIVIL

Tendo em vista que a construção civil não foi enquadrada como atividade essencial pelo Decreto Federal nº 10.282/2020 e, portanto, como as demais atividades não essenciais, pode sofrer com a restrição à circulação de trabalhadores e ao recebimento de materiais necessários à continuidade das obras, em especial insumos que sejam importados, e provavelmente haverá atraso no cronograma das obras já em andamento. Para esse caso, parece-nos aplicável a previsão contida no art. 625 do Código Civil, que autoriza o empreiteiro a suspender a execução da obra, cabendo à construtora fazer prova dos fatos decorrentes da pandemia e de sua relação com os atrasos que se verificarem ou com a necessidade de paralisação das obras.

### INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS

É um tipo de negócio imobiliário que, dentre outras hipóteses, poderá sofrer tanto com atrasos na entrega das unidades alienadas quanto com a possível onerosidade excessiva de compromissos de compra e venda destinados à aquisição de terrenos para incorporação. No primeiro caso, poderá a incorporadora se valer da cláusula contratual de tolerância (normalmente de 180 dias) ou mesmo da situação de força maior, devendo comprovar a relação da pandemia com os atrasos que eventualmente se verificarem. Quanto ao segundo caso, vale destacar que normalmente esses compromissos de compra e venda de terreno são contratos de longa duração, bem como irrevogáveis e irretratáveis, podendo a compromissária compradora solicitar a revisão do contrato (art. 421-A, III, do Código Civil) ou seu término (art. 478 do Código Civil), caso fique comprovado que o contrato se tornou excessivamente oneroso para si e excessivamente vantajoso para a outra parte em razão dos efeitos extraordinários e imprevisíveis decorrentes da pandemia, sem prejuízo da alegação da suspensão de prazos para cumprimento de obrigações previstas no contrato, por conta e pelo prazo que ocorrer a situação de força maior (por exemplo, obtenção de documentos e aprovação de projetos).

### HOTELARIA

Sem dúvida um dos negócios mais afetados pela pandemia, pois muitos hotéis não terão outra alternativa que não suspender suas atividades temporariamente (ou até mesmo definitivamente). Nesses casos, as operadoras hoteleiras poderão se valer da força maior para renegociar contratos com seus fornecedores e prestadores de serviços, sempre buscando uma medida razoável capaz de compartilhar os prejuízos existentes entre as partes contratantes, bem como oferecer aos clientes a reprogramação de diárias e/ou de devolução do valor de diárias pagas e não utilizadas/canceladas pelos clientes. Também como alternativa, em havendo a possibilidade, que seja utilizado este período de paralisação para antecipação de manutenção de suas instalações.

### MULTIPROPRIEDADE IMOBILIÁRIA

Como normalmente possuem destinação exclusivamente ou majoritariamente turística, esses empreendimentos passarão pelas mesmas dificuldades da indústria hoteleira, cabendo à administradora do empreendimento e aos multiproprietários, estes representados pelos seus cabecéis, ajustarem de maneira razoável o calendário de utilização e locação das semanas, de modo a mitigar ao máximo, para todas as partes, os prejuízos experimentados em razão da pandemia. Aqui, da mesma forma, como alternativa, em havendo a possibilidade, que seja utilizado este período de paralisação para antecipação de manutenção das instalações do empreendimento ("semana de manutenção").

**Ressalta-se que os comentários acima destinam-se a introduzir ideias para a resolução das controvérsias que certamente virão em razão da pandemia e não têm o objetivo de serem exaustivos com relação à sua solução nestes temas, devendo cada caso ser analisado em particular, sempre sob a ótica da boa-fé contratual, probidade e da manutenção do fim econômico e social dos negócios imobiliários.**

VEIRANO ADVOGADOS

**Estamos à sua disposição caso tenha dúvidas ou precise de informações adicionais.**


SIGA-NOS NAS REDES SOCIAIS

Veirano Advogados

veirano.com.br

RIO DE JANEIRO
t +55 21 3824 4747

SÃO PAULO
t +55 11 2313 5700

PORTO ALEGRE
t +55 51 2121 7500

BRASÍLIA
t +55 61 2106 6600


© 2020 - Veirano Advogados