



Pandemia COVID 19

Comissão de Direito Imobiliário – OAB/SP

Devido ao momento de pandemia que assola nosso país e o mundo, decorrente da disseminação sem precedentes do vírus denominado Covid-19 cujo índice de contaminação e mortalidade vem se mostrando em níveis alarmantes, levando aos Órgãos Governamentais Nacionais a determinar o confinamento social e a paralisa de praticamente todas as atividades comerciais, os contratos imobiliários, fonte de riquezas e importante para o desenvolvimento econômico e social do país, estão sendo diretamente afetados.

Neste momento de grandes incertezas, sob o argumento de ocorrência em situação caracterizadora como força maior (art. 393 do CPC) e alteração das circunstâncias em que os contratos foram celebrados (arts. 317 e 478 do CPC), especialmente em decorrência da abrupta queda de faturamento – ou muitas vezes apenas da sua expectativa de queda, locatários, mutuários, compromissários compradores de imóveis, devedores fiduciários, entre outros, vêm buscando a repactuação de suas prestações e, de outro lado, os locadores, credores fiduciários, loteadores, incorporadores buscam a manutenção dos pagamentos, o que pode ensejar, como inclusive já vem ocorrendo, na propositura de diversas ações judiciais voltadas à revisão ou mesmo suspensão das prestações a cargo do devedor.

Atendendo ao princípio da conservação dos negócios que tem como princípio a função social, contemplando a circulação de riquezas, cujo descumprimento inibe o crédito, e neste momento afeta com veemência a retomada do mercado, é extremamente aconselhável que as partes, munidas de boa-fé, busquem a autocomposição como solução para restabelecer o equilíbrio da relação, sempre se utilizando da ética, atendendo à função social dos contratos.

Todos são vítimas da pandemia! Embora as duas partes tenham prejuízos, estes devem ser minorados, objetivando a manutenção dos contratos e conseqüentemente o restabelecimento do equilíbrio contratual por tratar-se de fato necessário, cuja duração é passageira, afim de se abrandar o princípio *pacta sunt servanda*, ou seja, o princípio que norteia a continuidade dos contratos e manter a base dos negócios jurídico para o pós-pandemia.

Com esse mesmo espírito, e nos casos em que reste comprovado o real prejuízo de uma das partes, bem como a inevitabilidade de revisão das cláusulas vigentes do contrato, devem ser conduzidas as renegociações tanto de contratos de locação, como também os contratos de aquisição de unidades autônomas em construção ou de lotes, objetivando, sempre, a preservação da base do negócio jurídico contratual que prevê o pagamento do preço e como contraprestação a entrega dos imóveis.

Esgotadas todas as possibilidades de conciliação e diante da real impossibilidade de adequação das condições contratuais e continuidade da relação, o distrato, que deve ser considerado somente em casos excepcionalíssimos, deverá ser abalizado pelos ditames da Lei n.º 13.786/18,



seguido de prova comprovando perda real de capacidade do pagamento das prestações avançadas, privilegiando o princípio da boa-fé contratual.

Não será distinta a solução, quando se tratar de contratos de alienação fiduciária, especialmente se lembrarmos da importância econômica de tal garantia, uma vez que propicia a destinação de recursos para o mercado imobiliário, garante segurança jurídica ao processo de execução e consequente diminuição da inadimplência, bem como estabelece procedimentos capazes de impulsionar os financiamentos imobiliários. Portanto, faz-se necessário e extremamente relevante para a economia do país que credores e devedores encontrem condições para se evitar procedimentos de execução extrajudicial.

Por fim, é importante ressaltar que a pandemia do Covid-19 é transitória, porém as relações contratuais construídas antes da pandemia, permanecerão por muito mais tempo, e o desrespeito ao pactuado pode gerar consequências financeiras ainda mais devastadoras para economia, que serão sentidas por muitas gerações.

E nesse contexto, merece destaque a responsabilidade da Advocacia e sua atuação no sentido de buscar a pacificação social com a solução dos conflitos da forma menos danosa às partes, assim como para a economia do país.

COMISSÃO DE DIREITO IMOBILIÁRIO

Rubens Carmo Elias Filho

COORDENADORIA DE MERCADO FINANCEIRO E IMOBILIÁRIO

Sérgio Quintero

COORDENADORIA DE DIREITO CONDOMINIAL

Rodrigo Karpát

COORDENADORIA DE LOCAÇÕES, COMPARTILHAMENTO DE ESPAÇOS E SHOPPING CENTER

Jaques Butshatsky

COORDENADORIA DE INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS

Cassio Reis Campaña Inojosa

COORDENADORIA DE LOTEAMENTOS

Luis Paulo Germanos

COORDENADORIA DE RELAÇÕES JURÍDICAS DA INTERMEDIÇÃO IMOBILIÁRIA

Milton Moreira de Barros Neto