



OS EFEITOS DA COVID-19 NAS RELAÇÕES IMOBILIÁRIAS

Resumo

Daniel Singer

Após o surgimento dos primeiros casos de contaminação pelo novo coronavírus (COVID-19) em Wuhan – China, no final do ano de 2019, o novo coronavírus vem se espalhando exponencialmente por todo o mundo, levando a Organização Mundial da Saúde (OMS), em meados do mês de março, a caracterizá-lo oficialmente como uma pandemia. A situação elevou mundialmente o alerta de saúde ao seu nível mais alto, levando governos a implementarem medidas sem precedentes para conter a propagação do vírus, que já causam profundo impacto em diversos setores da economia, dentre eles o setor imobiliário, que subitamente se depara com empresas locatárias sem condições de arcar com seus compromissos locatícios, empresas de construção civil cujas atividades, ainda que não suspensas, sofrem pela falta de mão de obra, de materiais e equipamentos, resultando em eventual no atraso de obras, e incorporadoras imobiliárias, que já preveem abundante clientela em busca da rescisão de compromissos de compra e venda. Neste cenário, visando garantir a sobrevivência no mercado, surge a necessidade de as empresas afetadas ou inseridas no setor imobiliário compreenderem a (im)possibilidade de rever compromissos firmados antes da crise, assim como entender os efeitos de eventual descumprimento, lhes possibilitando planejar os primeiros passos na árdua missão que será enfrentar os impactos econômicos causados pela pandemia do novo coronavírus (COVID-19). Procurando contribuir com a solução da problemática, objetivou-se, na ordem: (i) analisar o impacto econômico da pandemia do novo coronavírus (COVID-19) no setor imobiliário; (ii) identificar as problemáticas futuras que poderão advir deste impacto; (iii) categorizar as decisões proferidas pelos Tribunais de Justiça. A investigação é focada no direito, contudo, busca apresentar uma visão integrada, sistêmica e crítico-reflexiva pautada no método bibliográfico, através do exame de artigos e de livros, notadamente jurídicos e econômicos, além de jurisprudência, possuindo, inevitavelmente, caráter transdisciplinar. O estudo encontra-se em fase intermediária e aponta no sentido de que a revisão de contratos firmados anteriormente ao início da pandemia do novo coronavírus (COVID-19) é possível e aceita pela jurisprudência, ainda que de forma preliminar. Ainda há muito espaço para discussões e teses jurídicas de interpretação a respeito da (im)possibilidade de se justificar eventual revisão contratual em decorrências dos efeitos da pandemia do novo coronavírus (COVID-19), o que se dá, em grande parte, por conta da velocidade com que as determinações das autoridades governamentais estão evoluindo.

Palavras-chave: efeitos da pandemia do coronavírus no mercado imobiliário; direito imobiliário; aplicação da Teoria da Imprevisão.