

Contrato de Promessa de Compra e Venda de Imóveis no Direito Imobiliário Brasileiro em Tempos de Pandemia da Covid-19.

Tania Rodrigues Lucas¹
Shakespeare Teixeira Andrade²

Resumo

O presente artigo teve como objetivo geral o de realizar um estudo sobre o contrato de promessa de compra e venda de imóveis no direito imobiliário brasileiro em tempos de pandemia da covid-19. A pesquisa foi do tipo bibliográfica, com a utilização de métodos adequados a esse tipo de pesquisa, tais como o dialético e o analítico-descritivo. É de se perceber o crescente aumento de rescisões de contratos via judicial, bem como de distrato contratuais de promessa de compra e venda, bem como de compra e venda propriamente dito, gerando assim problema de liquidez para empresas da cadeia imobiliária, que por sua vez produz efeito dominó, ou seja, ao passo que o número de lançamentos de unidades aumenta, por outro lado a capacidade de se vender as unidades decorrentes de distrato diminuem, o que afeta diretamente o fluxo de caixa. Conclui-se que a cadeia imobiliária foi a que mais sofreu no período da pandemia do Covid-19, devido mesmo a todo o estado econômico que foi gerado, principalmente no tocante aos contratos de promessa de compra e venda de imóveis residenciais.

Palavras-chaves: Promessa. Contrato. Covid-19

Abstract

The present article has the general objective of conducting a study on the promissory purchase and sale agreement for real estate in Brazilian real estate law in times of the covid-19 pandemic. The research was of the bibliographic type, with the use of methods suitable for this type of research, such as dialectical and descriptive-analytic. It is noticeable that there is a growing increase in the termination of contracts through the courts, as well as contractual termination of a purchase and sale promise, as well as of purchase and sale itself, thus creating a liquidity problem for companies in the real estate chain, which in turn it produces a domino effect, that is, while the number of unit launches increases, on the other hand, the capacity to sell units resulting from cancellations decreases, which directly affects the cash flow. It is concluded that the real estate chain was the one that had suffered most during the period of the Covid-19 pandemic, due to the entire economic state that was generated, especially with regard to promissory purchase and sale contracts for residential properties.

Keywords: Promise. Contract. Covid-19

Sumário: Introdução. 1 Do Contrato de Promessa de Compra e Venda de Imóveis. 2 Contrato de Promessa de Compra e Venda de Imóveis e os Efeitos da Covid-19. Considerações Finais. Referências.

Introdução

A instrumentalização dos contratos é sem dúvida um dos pontos incisivos do direito de contratar. Os contratos preliminares ou como são comumente chamados de promessa de compra e venda possuem as mesmas diagramatizações que o contrato de compra e venda propriamente ditos, o corre que como o nome já diz, há uma expectativa de obrigatoriedade por parte do potencial comprador.

¹ Acadêmica do Curso de Direito do Centro Universitário Paraíso – UniFAPCE. Email: tania@aluno.fapce.edu.br.

² Professor do Curso de Direito da Universidade Regional do Cariri – URCA. Graduado em Direito pela Universidade Regional do Cariri – URCA; Especialista em História e Sociologia pela URCA. Autor de várias pesquisas na seara do Direito. Email: prof.sta@hotmail.com.

Outro ponto abordado no presente artigo é justamente envolvendo questões de contrato de promessa de compra e venda de imóveis em plena situação de pandemia do Covid-19 que assola o mundo, em especial o Brasil, desde inícios de 2020.

O presente artigo tem como objetivo geral o de realizar um estudo sobre o contrato de promessa de compra e venda de imóveis no direito imobiliário brasileiro em tempos de pandemia da covid-19.

O tipo de pesquisa adotado fora o bibliográfico, com a utilização de métodos adequados a esse tipo de pesquisa, tais como o dialético e o analítico-descritivo.

No que se refere aos métodos utilizados, se utilizou do dialético, como método de abordagem, posto a necessidade de se verificar o objeto da pesquisa na sua dinâmica posto decorrer do instituto do contrato, ensejando uma relação jurídica. E como método de procedimento se fez a utilização do analítico-descritivo e analítico-explicativo, os quais tiveram significações relevantes por terem sido métodos capazes de delinear experiências vividas, principalmente pela teleologia do instituto do contrato de compra e venda de imóveis residenciais.

O presente artigo está dividido em duas importantes partes, uma que trata sobre o contrato de promessa de compra e venda e a outra que trata sobre a covid-19 no direito imobiliário, mais especificamente direcionado ao contrato de promessa.

1 Do Contrato de Promessa de Compra e Venda de Imóveis

Com a promulgação do atual Código Civil veio inovações relevantes concernentes aos compromissos de compra e venda, conforme reza o inciso VII do artigo 1.225, bem como os artigos 1.417, e 1.418, ensejando ponderações com o artigo 108, e que determina abordagem a aplicação dos artigos 467 ao 471, que tratam do contrato com pessoa a declarar, às promessas de compra e venda.

O contrato de promessa de compra e venda também é conhecido comumente como contrato preliminar ou pré-contrato. Tem como característica maior o de o promitente vendedor se promete transferir o bem de um contratante a outro, bem como o de ser irrevogável e irretroatável, independentemente de se ter por objeto a celebração de qualquer tipo de contrato definitivo, ser mais comum o uso do mesmo em promessa de compra e venda de imóveis (GONÇALVES, 2012).

Assim sendo, se tem a ideia de um instrumento jurídico obrigacional em que um sujeito se responsabiliza em honrar um *quantum* acordado em parcelas a outro sujeito da relação jurídica, o qual este é detentor do certificado de propriedade do bem imóvel, de modo ao final, mediante a quitação do mesmo, transfere o respectivo título de proprietário.

Possuindo os mesmos elementos fundamentais do contrato de compra e venda, Gonçalves (2012, p. 85), comenta que nessa espécie a, “[...] fase das *negociações* ou *tratativas preliminares* (fase da *puntuação*) antecede à realização do contrato preliminar e com este não se confunde, pois não gera direitos e obrigações. Nela os interessados em negociar entabulam conversações e estudos, mas podem afastar-se, simplesmente alegando desinteresse, sem responder por perdas e danos.”

O contrato preliminar pode ser bilateral e unilateral. No primeiro gera obrigações para ambas as partes, o segundo apenas para uma delas, de maneira a qualificar-se como opção na relação jurídica.

No tocante a essa opção, Gonçalves (2012, p. 85-86), observa que: “Na sua formação, a *opção* é negócio jurídico bilateral. Mas, nos efeitos, é contrato unilateral. A parte que recebe a oferta verificará a conveniência de aceitá-la ou não. A opção também deve ser considerada uma espécie de negócio preliminar, com características próprias. O seu exercício pode culminar em outro contrato preliminar ou em um

contrato definitivo, o que dependerá da vontade das partes. Equiparando-se a opção à proposta irrevogável, o destinatário da promessa conserva o poder de aceitá-la por todo o tempo em que for válida de acordo com a vontade das partes.”

Por conseguinte, é de se perceber que o contrato de promessa de compra e venda de imóveis é desconstituído de eficácia translativa, posto produzir efeitos somente entre os sujeitos da relação jurídica, o que se leva a concluir não existindo qualquer proteção contra terceiros.

Ver-se na prática quando dois sujeitos da relação contratual negocia um bem imóvel, tem-se como teleologia o término da referida obrigação, momento do promitente comprador, conforme dispõe o artigo 1.417 do Código Civil cominado com a dicção das Leis nº 4.591/1964 e de nº 6.766/1979, que versam de forma geral sobre a irretratabilidade, aguarda a transferência do título de propriedade do referido bem para seu nome pelo promitente vendedor, de modo que imóvel para seu nome pelo promitente vendedor, de maneira a se sentir inseguro pelo fato do promitente vendedor não ter, ainda, realizado o registro na matrícula do contrato junto ao Cartório de Registro de Imóveis público (FIUZA, 2015).

Por isso mesmo a finalidade do registro de imóveis ser justamente o atingimento da aquisição da propriedade, conforme a dicção do artigo 1º da Lei nº 8.935/1994, de uma relação *inter vivos*, e que, por meio do oficial de cartório imobiliário é que se terá *status* de direitos reais, caso seja realizado o assentamento do referido imóvel, objeto do contrato, tudo conforme reza o artigo 1.246 do Código Civil cominado com a dicção do artigo 174 da Lei nº 6.015/1973.

Na prática isso quer significar que ao acordar a compra de um imóvel residencial, o primeiro passo a se tomar será, sem dúvida devido a maior segurança jurídica, as assinaturas e os respectivos reconhecimento de firmas, para assim se possa cumprir as cláusulas instituídas, tais como preço, parcelamento, condições etc., para em seguida se possa celebrar o contrato definitivo junto a uma agência de financiamento, caso seja o intuito.

Isso tudo desagua na seguinte dinâmica: para se possa registrar o bem imóvel sob o contrato de promessa de compra e venda se faz imperioso o promitente comprador possuir direito real sobre o imóvel, conforme dicção do inciso VII do artigo 1.225, do Código Civil, de modo se possa registrar o contrato de promessa de compra e venda em cartório.

Dessa forma é se garante a obrigação futura de que venha a ser transferida a propriedade do imóvel ao promitente comprador, uma vez também realizado o pagamento integral do mesmo.

Interessante observar, nessa espécie de contrato se faz necessário a presença de duas cláusulas objetivando que o mesmo se estabeleça com as mesmas diagramatizações do contrato definitivo, quais sejam: a) cláusula de irrevogabilidade, para castrar a possível rescisão unilateral do mesmo, bem como; b) cláusula de irretratabilidade, que castra os sujeitos da relação contratual de alterar o conteúdo do contrato, patrocinando assim o seu equilíbrio (FIUZA, 2015; VENOSA, 2019).

Por fim, e em referência ao não cumprimento do contrato de compra e venda de bens imóveis, pode se depreender, assim, o promitente vendedor, se obriga a vender um bem pelas condições acordadas, bem como pelo valor a receber e os modos/particularidades acordados, sendo obrigado a outorgar a escritura definitiva de compra e venda, após o cumprimento da obrigação pelo promitente comprador.

Opera-se então, a rescisão, como maneira de extinção do contrato de compra e venda de bem imóvel, notadamente por não honrar o preço acordado, o que

sobremaneira se configura em descumprimento contratual, tudo como reza a dicção do artigo 36 da Lei nº 6.766/1979, que dispõe sobre o parcelamento do solo urbano.

Já no que diz respeito a natureza jurídica do contrato de promessa de compra e venda de imóveis no direito imobiliário brasileiro, que funciona também como uma espécie de característica, observa-se que essa espécie de contrato possui basicamente cinco características, quais sejam:

Bilateralidade ou Plurilateral: a compra e venda faz criar obrigação entre as partes, de modo que uma das partes deve pagar um valor instituído e a outra deve entregar (dicção do artigo 491 do Código Civil) o bem, objeto da compra, conforme depreendido pelo artigo 481 do Código Civil, assim, há um estabelecimento de obrigações entre pelo menos duas pessoas.

Consensual: o contrato se torna perfeito entre as partes simplesmente com a exteriorização da vontade, de maneira a não necessita-se, necessariamente da entrega do bem, objeto do contrato, para se estabeleça ou se configure o vínculo entre os mesmos, isso porque a entrega do bem já configura o cumprimento da obrigação.

Contudo, ressalte-se que a entrega do bem é na verdade uma espécie de cumprimento do contrato, agora ao se tratar da formação do contrato versus aquisição da propriedade por meio do contrato de compra e venda, as partes ficam obrigadas, uma para com a outra, com a simples assinatura do contrato, porém, no que diz respeito a transferência do domínio do mesmo necessita do ato do registro, caso seja um bem imóvel, conforme dispõe os artigos 1.227 e 1.245 do código civil.

Nesse sentido, Gagliano e Pamplona Filho (2017, p. 502) salienta, entretanto, que, no sistema jurídico brasileiro, o contrato de compra e venda produz apenas efeitos jurídicos obrigacionais, não operando, de per si, a transferência da propriedade, senão a simples obrigação de fazê-lo.

Cumulativo: significa que as prestações seguem uma sequência, ou seja, como em regra (artigo 482 do Código Civil) essa espécie de contrato é cumulativo, isso representa que as prestações são certas, de maneira terem, as partes, condições de antever as vantagens e os sacrifícios, ver-se na maiorias das vezes se equiparam.

Oneroso: isso pelo fato de existir uma obrigação por uma parte e o cumprimento dessa obrigação pela outra parte.

E por fim, **Não Solene:** regra geral essa espécie de contrato adota-se a não solenidade, isso quer significar que as partes estão livres para acordar. A exceção se configura nos contratos de compra e venda quando o valor instituído no mesmo seja superior a trinta salários mínimos, no caso de bens imóveis, conforme dispõe o artigo 108 do código civil.

Passemos a discorrer um pouco sobre a forma, os efeitos e a execução do contrato de promessa de compra e venda.

Pois bem, é de se perceber que tanto a forma, quantos os efeitos e a execução da referida espécie de contrato, têm sido objeto de discussão no cenário jurídico brasileiro, de modo a nascer várias correntes jurisprudenciais ao ponto inclusive de chamar os olhares do legislador brasileiro propiciando alterações significativa nas regras concernentes ao contrato de promessa de compra e venda de imóveis, inclusive, como já frisado, chegando a destaque com o inserimento no Código Civil atual, conforme dispõe os artigos 1.417 e 1.418, que tratam do direito do promitente comprador.

Na época, as novas regras iam de encontro a algumas posições jurisprudenciais, como por exemplo a questão da ineficácia, ou seja, o conteúdo da Súmula do STJ de nº 239, que não exigia o registro imobiliário para exercício do direito à adjudicação compulsória, o que passa a exigir uma nova visão da doutrina em

relação ao Código Civil de 1916, como por exemplo questões como a forma do contrato.

Pois bem, passemos a discorrer sobre a forma de instrumentalização da promessa de compra e venda de imóveis.

O disposto no artigo 108 do Código Civil, no tocante a escritura pública, reza que, “Não dispondo a lei em contrário, a escritura pública é essencial à validade dos negócios jurídicos que visem à constituição, transferência, modificação ou renúncia de direitos reais sobre imóveis de valor superior a 30 (trinta) vezes o maior salário mínimo vigente no País (BRASIL, 2002).”

Ver-se que o direito do promitente comprador é direito real, que se adquire com o registro, conforme depreende os artigos 1.225, VII e 1.227, respectivamente.

Assim, a promessa de compra e venda tem por objetivo a garantia de direito real sobre imóvel, e assim, é da própria essência do ato a escritura pública, de maneira que a promessa só será eficaz, e conseqüentemente produzirá efeitos, inclusive o de constituir direito real pelo registro, se for lavrada somente por instrumento público, salvo as exceções.

Uma vez nascido da promessa direito real de aquisição, protegido estará o contrato propriamente dito em sendo adimplente o comprador, o que deixa evidente que não se trata de obrigação propriamente pessoal.

Sobre a exceção de uso do instrumento público, o contrato de promessa de compra e venda pode se valer do instrumento particular. Conforme reza o artigo 1.417, que reza sobre o direito do promitente comprador, fala sobre a promessa de compra e venda celebrada por instrumento público ou particular, contudo, o operador do direito roga para o que reza sobre a forma dos negócios jurídicos para delinear a utilização de um ou de outro instrumento.

De modo geral, o instrumento público, é fundante à validade dos negócios jurídicos, conforme reza o artigo 108 do código civil. Ao contrário os negócios que se referem a imóveis de valor igual ou inferior ao limite fixado, podem sim ser celebrados por instrumento particular, porém, a cautela recomenda o uso de instrumento público, com o auxílio do operador do direito, bem como a atenção a todas as normas para sua lavratura.

2 Contrato de Promessa de Compra e Venda de Imóveis e os Efeitos da Covid-19

Com a chegada da pandemia Covid-19 a partir de março de 2020, veio também incertezas no mercado imobiliário, notadamente para os contratos de promessa de compra e venda de imóveis.

Nesses termos fora promulgada a Lei nº 13.786/2018 que aplica-se também aos casos de desfazimento do contrato de promessa de compra e venda decorrentes da pandemia Covid-19.

É de se perceber o crescente aumento de rescisões de contratos via judicial, bem como de distrato contratuais de promessa de compra e venda, bem como de compra e venda propriamente dito, gerando assim problema de liquidez para empresas da cadeia imobiliária, que por sua vez produz efeito dominó, ou seja, ao passo que o número de lançamentos de unidades aumenta, por outro lado a capacidade de se vender as unidades decorrentes de distrato diminuem, o que afeta diretamente o fluxo de caixa (SANCHEZ, 2020).

Contudo, por outro lado, e em decorrência da Covid-19, ensejador de muitos casos fortuitos e de força maior, a cadeia imobiliária foi forçada a se adequar ao atual ambiente viral, ajustando as ofertas e o valor geral de vendas, assim como facilitando

o pagamento direto com o vendedor, implementação de assinaturas digitais dos contratos, vistorias sendo realizadas por vídeo conferência, ou muitas vezes por aplicativos de *WhatsApp*, e novos projetos com espaços para *home office* em imóveis residenciais.

Sobre isso Sanchez (2020, p. 20), faz a seguinte afirmação: “[...] o processo que mais se transformou por conta do distanciamento social foi, de fato, a visita aos imóveis para vendas e locações comerciais e residenciais. A solução foi implantar contratos digitais com assinaturas digitais, visitas e vistorias a distância, dúvidas sanadas “on-line”, vídeos e plataformas.”

Nesse sentido percebe-se que no atual período que vive as sociedades, notadamente a brasileira, o direito imobiliário, bem como os contratos imobiliários foram diretamente atingidos, o que fez nascer inúmeras outras situações na cadeia imobiliária, conforme já dito, principalmente no tocante a segurança jurídica.

É de se perceber no cenário atual de Covid-19, as medidas de contenção partem de um princípio comum, o de deter ou pelo menos diminuir a velocidade de transmissão, o que resulta inclusive limites ao contato físico, bem como da circulação e aglomeração de pessoas, assim, observa-se que essas medidas aplicadas pelos gestores públicos já começam a dificultar a continuidade das incorporações de imóveis residenciais na planta, principalmente na fase inicial de construção, desacelerar o fluxo de pessoas, de insumos, de trabalhadores etc. e no caso das incorporações, como já visto, ainda é pior pelo fato do processo burocrático que estão a todo o tempo sendo fiscalizadas pelos órgão estatais, o que com a Covid-19 passou ainda mais a ser impactada (RIZZARDO, 2021).

Isso decorre atrasos no cronograma das construções em andamento aumentando o risco de não cumprimento dos prazos de entrega das unidades habitacionais adquiridas na planta devido ao fato de gerar no comprador, uma incerteza sobre como ficará o cenário econômico e social na frente.

Isso incide em vários acionamentos de proteção contratual como por exemplo o prazo de prorrogação automática que na maioria das vezes são de seis meses prevista praticamente na totalidade dos contratos de promessa de compra e venda de imóveis residenciais na planta.

Assim, quando do distrato unilateral do comprador se materializa gera um efeito dominó, posto que até mesmo os honorários pagos aos corretores ou corretoras de imóveis terão, por lei, que serem devolvidos, e isso é causa uma insegurança jurídica sem precedentes na vida de todos os profissionais pertencentes a cadeia imobiliária, porque, por exemplo, muitas vezes aquele profissional autônomo - corretores de imóveis - não tem mais como devolver valores pois vivem no limite da profissão.

Dito isso, percebe-se que devido ao estado de calamidade pública instalado, pode-se, como já visto nos capítulos iniciais do presente trabalho, o comprador/consumidor, se socorrer da teoria da imprevisão, nos casos excepcionais, conforme depreendido pelos artigos 317 e 478 do Código Civil. Já em relação ao Código de Defesa do Consumidor, a justificativa de imprevisão perde o sentido devido o único requisito é a onerosidade excessiva, conforme depreendido no inciso V do artigo 6º (TARTUCE, 2019).

E o que é mais preocupante nesse momento de Covid-19 é que até mesmo o Poder Judiciário fora atingido por esse estado de coisas, de maneira a se ver irrealizável a crença de que os contratantes poderão acreditar em soluções de problemas emergenciais ao Estado, se o desejo for de sobrepujar as dificuldades hodiernas de maneira produtiva. E nesse contexto, os princípios da cooperação e

lealdade processual terão papais fundamentais, contudo, é visto a olhos míopes nesse momento da Covid-19.

Nesse cenário de Covid-19, é certo percebe-se nítida possibilidade de aplicação da teoria da imprevisão e da onerosidade excessiva, nos contratos de prestação continuada vigentes nas relações privadas, empresarias e financeiras, notadamente nos casos dos contratos de promessa de compra e venda de imóveis residenciais na planta.

Nessa ótica Sanchez (2020, p. 40), argumentando que o estado de pandemia atual é caso de aplicação da teoria da imprevisão e da onerosidade excessiva, diz o seguinte: “[...] a situação global decorrente da pandemia vem causando um efeito avassalador nas grandes economias mundiais, tais como China, EUA e Alemanha, além de diversos países de Europa, Ásia e Américas. Diante de sua extensão global, sem precedentes e sem previsão para término, a Covid-19 traz inevitavelmente: (I) variação de inflação em razão da crise; (II) a variação cambial sem precedentes e diretamente vinculada aos efeitos negativos da crise; e, (III) a desvalorização do padrão monetário. Consequências puramente financeiras, jamais previstas nessa amplitude.”

Nesse estado de Covid-19 cumpre justificar a possibilidade de chamamento da teoria da imprevisão e da onerosidade excessiva bastando para tanto rogar-se do parágrafo único do artigo 421 do Código Civil. Parágrafo esse trazido pela Lei nº 13.784/2019, que institui a Declaração de Direitos de Liberdade Econômica, estabelece garantias de livre mercado e dá outras providências.

Cumpre ressaltar que esse parágrafo trouxe devidamente o estabelecimento do princípio da intervenção mínima nos contratos em obediência à força vinculantes deles, contudo, prevê a revisão contratual no caso de excepcionalidade, por exemplo, excepcionalidade essa que pode ser comprovada pelas necessidades de políticas públicas para contenção do alastramento da Covid-19.

Ao analisar o artigo 421-A do Código Civil, por exemplo, verifica-se, apesar da paridade e simetria dos contratos civis e empresarias, conforme depreendido no *capitu* do referido artigo, ainda assim a situação atual, bem como as medidas de isolamento social, circulação e de aglomeração de pessoas, determinadas pelos gestores públicos estaduais e municipais caracterizam-se evidentemente como eventos imprevisíveis que distanciam a presunção (RIZZARDO, 2021; SANCHEZ, 2020).

Por isso mesmo a necessidade de se analisar e discutir sobre revisão e a resolução/distrito dos contratos civis e empresariais. O Código Civil prevê a possibilidade de alterar as regras estabelecidas previamente pelos celebrantes dos contratos civis e empresariais, quando de eventos extraordinários e imprevisíveis provocam a desarmonia da relação jurídica, provocando a prestação de uma das partes contratantes excessivamente onerosa.

Cumpre observar nesse sentido que após a promulgação da Lei nº 13.874/2019, a legislação civil passou a reforçar a importância da teoria da imprevisão. Assim, basicamente o referido artigo prevê o ajuizamento em decorrência de situação excepcionais, que atingem de forma significativa e torne o contrato civil ou empresarial excessivamente oneroso. Certo que o artigo 479 do Código Civil prioriza a renegociação das condições contratuais, ele se estabelece como sendo um divisor de águas de posituação da teoria da imprevisão na legislação cível (RIZZARDO, 2021).

Nesse diapasão, e rogando a função social do contrato, deve ser respeitada pelas partes contraentes, de maneira que o Poder Judiciário deve impedir qualquer espécie de desarmonia contratual provocado por eventos imprevisíveis e/ou aqueles

que não sejam evitáveis e que por sua vez possam gerar onerosidade excessiva a um dos contratantes.

É certo que a teoria da imprevisão tem guarida nos contratos, desde que tenha a existência de fato imprevisível; ausência de situação moratória; dano em potencial; e, excessiva onerosidade de um dos contratantes em detrimento de extrema vantagem de outra (SANCHEZ, 2020).

Os efeitos da pandemia da Coronavírus (Covid-19) é sem dúvida um fator de desarmonia contratual.

Nesse contexto decisório, Sanchez (2020, p. 47), faz a seguinte afirmação categórica: “[...] a pandemia do coronavírus pode ser considerada como fato imprevisível, em matéria de contratos, e dar ensejo a teoria da impressão para resolver o contrato (art. 478 CC) ou apenas operar a sua revisão com a modificação equitativa (art. 421, parágrafo único, art. 421-A e, art. 479, ambos do Código Civil). E nem se argumente que a revisão ou a readequação de tais cláusulas ofenderia a segurança jurídica, posto que tal primado tem por objetivo precípua harmonizar as relações jurídicas. A considerar, portanto, que a instabilidade gera efeito gravoso no meio social, de modo a impossibilitar o cumprimento de regras e condições estipuladas antes do seu evento, segue-se que a aplicação da teoria da imprevisão vem justamente no sentido de dar plena e integral aplicação ao princípio da segurança jurídica e certeza do direito.”

É de se observar que os efeitos da Covid-19, em seu estado de pandemia, têm causado impactos drásticos na atividade econômica brasileira, notadamente na cadeia imobiliária, não apenas pelas medidas de enfrentamento ao Coronavírus, que ocasionaram a suspensão de várias atividades empresariais, mas também, e principalmente, pelo desequilíbrio/insegurança (jurídica, econômica e política) que fez com que praticamente o Brasil deixasse de andar, notadamente o setor imobiliário.

Considerações Finais

Como se percebeu a cadeia imobiliária foi a que mais sofrera no período da pandemia do Covid-19, devido mesmo a todo o estado econômico que foi gerado, principalmente no tocante aos contratos de promessa de compra e venda de imóveis residenciais.

Mas diante desse estado de coisas o instituto do contrato não teve sua instrumentalidade abalada, notadamente no que diz respeito a forma.

Muitas vendas foram desfeitas, muitos distratos foram realizados extra e judicialmente, ou seja, os inúmeros contratos de promessa são celebrados de maneira encadeada, aonde o promitente-vendedor do contrato é, na verdade, o promitente-comprador daquele outro e necessita da liquidez resultante da venda que aguardaria concretizar para financiar a aquisição que prometera, ou mesmo contava com essa mesma liquidez para se valer de qualquer necessidade imediata.

Desse modo, foi comum, devido a excepcionalidade das circunstâncias, se chegar a uma renegociação espontânea ou mesmo a dilação de prazos, várias foram as situações em que a impossibilidade efetiva de presença na escritura prometida era tida como intransigência pelos vendedores, que perante o não cumprimento da data prevista à sua celebração, criando os meios usuais de interpelação, tendentes à resolução dos contratos e à retenção dos valores já pagos.

Nessa ótica o estado de pandemia que ainda assola o Brasil, agora nesse momento em proporções menos drásticas, conduzia todos os setores da sociedade em total inoperância financeira.

Referências

BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. Brasília-DF: Congresso Nacional, 1988.

_____. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Institui o Código Civil. Brasília-DF: Congresso Nacional, 2002.

_____. **Lei nº 13.786, de 27 de dezembro de 2018**. Altera as Leis nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, e a 6.766, de 19 de dezembro de 1979, para disciplinar a resolução do contrato por inadimplemento do adquirente de unidade imobiliária em incorporação imobiliária e em parcelamento de solo urbano. Brasília-DF: Congresso Nacional, 2018.

_____. **Lei nº 13.874, de 20 de setembro de 2019**. Institui a Declaração de Direitos de Liberdade Econômica e estabelece garantias de livre mercado. Brasília-DF: Congresso Nacional, 2019.

_____. **Lei nº 14.010, de 10 de junho de 2020**. Dispõe sobre o Regime Jurídico Emergencial e Transitório das Relações Jurídicas de Direito Privado (RJET) no período da pandemia do Coronavírus (Covid-19). Brasília-DF: Congresso Nacional, 2020.

_____. **Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964**. Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias. Brasília-DF: Congresso Nacional, 1964.

_____. **Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973**. Dispõe sobre os registros públicos, e dá outras providências. Brasília-DF: Congresso Nacional, 1973.

_____. **Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979**. Dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano e dá outras Providências. Brasília-DF: Congresso Nacional, 1979.

_____. **Lei nº 8.935, de 18 de novembro de 1994**. Regulamenta o art. 236 da Constituição Federal, dispondo sobre serviços notariais e de registro. Brasília-DF: Congresso Nacional, 1994.

_____. Conselho Federal de Corretores de Imóveis. **Resolução nº 326, de 25 de junho de 1992**. Código de Ética do Corretor de Imóveis. Diário Oficial da União nº 129, fls. 8821. Brasília-DF, 08 jul. 1992.

FIUZA, César. **Direito civil: curso completo**. 2 ed. e-book. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2015.

GAGLIANO, Pablo Stolze; PAMPLONA FILHO, Rodolfo. **Manual de direito civil: volume único**. São Paulo: Saraiva, 2017.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito civil brasileiro: contratos e atos unilaterais**. v3. 9 ed. São Paulo: Saraiva, 2012.

RIZZARDO, Arnaldo. **Condomínio edilício e incorporação imobiliária**. 8 ed. Rio de Janeiro: Forense, 2021.

SANCHEZ, Julio Cesar. **Covid-19 e os reflexos no direito imobiliário e nos contratos imobiliário**. Leme-SP: JH Mizuno, 2020.

TARTUCE, Flávio. **Direito civil: teoria geral dos contratos e contratos em espécie**. v3. 14 ed. Rio de Janeiro: Forense, 2019.

VENOSA, Sílvio de Salvo. **Código civil interpretado**. 4 ed. São Paulo: Atlas, 2019.