



PONTIFÍCIA UNIVERSIDADE CATÓLICA DE GOIÁS
ESCOLA DE DIREITO E RELAÇÕES INTERNACIONAIS
NÚCLEO DE PRÁTICA JURÍDICA
COORDENAÇÃO ADJUNTA DE TRABALHO DE CURSO
ARTIGO CIENTÍFICO

**A responsabilidade de incorporadoras pelo atraso na entrega de obras
justificada pela pandemia**

ORIENTANDA – SARAH ALVES NASCENTE
ORIENTADORA – PROF.^a CLAUDIA LUIZ LOURENÇO

GOIÂNIA
2021

SARAH ALVES NASCENTE

**A RESPONSABILIDADE DE INCORPORADORAS PELO ATRASO NA ENTREGA
DE OBRAS JUSTIFICADA PELA PANDEMIA**

Artigo Científico apresentado à disciplina Trabalho de Curso II, da Escola de Direito e Relações Internacionais, Curso de Direito, da Pontifícia Universidade Católica de Goiás (PUC-Goiás).

Prof.^a Claudia Luiz Lourenço.

GOIÂNIA

2021

SARAH ALVES NASCENTE

**A RESPONSABILIDADE DE INCORPORADORAS PELO ATRASO NA ENTREGA
DE OBRAS JUSTIFICADA PELA PANDEMIA**

Data da Defesa: _____ de _____ de _____.

BANCA EXAMINADORA

Orientadora: Prof.^a Claudia Luiz Lourenço

Nota

Examinador Convidado:

Nota

SUMÁRIO

RESUMO.....	5
INTRODUÇÃO.....	5
1. CONTRATOS.....	8
1.1. CONCEITO.....	8
1.2. REQUISITOS.....	9
1.3. PRINCÍPIOS.....	9
1.3.1. PRINCÍPIO DA AUTONOMIA PRIVADA.....	9
1.3.2. PRINCÍPIO DA SUPREMACIA DA ORDEM PÚBLICA.....	9
1.3.3. PRINCÍPIO DA OBRIGATORIEDADE DOS CONTRATOS.....	10
1.3.4. PRINCÍPIO DA REVISÃO DOS CONTRATOS OU DA ONEROSIDADE EXCESSIVA.....	10
1.3.5. PRINCÍPIO DA BOA-FÉ.....	10
1.3.6. PRINCÍPIO DA FUNÇÃO SOCIAL DOS CONTRATOS.....	10
1.3.7. PRINCÍPIO DA PACT SUNT SERVANDA.....	11
1.4. DA INTERPRETAÇÃO CONTRATUAL.....	11
1.5. CAUSAS DE EXTINÇÃO CONTRATUAL.....	12
1.5.1. EXTINÇÃO NORMAL DOS CONTRATOS.....	12
1.5.2. EXTINÇÃO SEM CUMPRIMENTO DA OBRIGAÇÃO.....	12
1.5.2.1. EXTINÇÃO POR FATOS ANTERIORES À CELEBRAÇÃO.....	12
1.5.2.2. EXTINÇÃO POR FATOS POSTERIORES À CELEBRAÇÃO.....	14
1.5.3. EXTINÇÃO POR MORTE DE UM DOS CONTRATANTES.....	16
2. DA RESPONSABILIDADE CIVIL.....	16
2.1. CLASSIFICAÇÃO DE RESPONSABILIDADE CIVIL.....	16
2.1.1. EM RELAÇÃO A CULPA.....	16
2.1.1.1. OBJETIVA.....	16
2.1.1.2. SUBJETIVA.....	17
2.1.2. QUANTO A ORIGEM DA NATUREZA JURÍDICA VIOLADA.....	17
2.1.2.1. EXTRA CONTRATUAL OU AQUILIANA.....	17
2.1.2.2. CONTRATUAL OU NEGOCIAL.....	18
2.2. MODALIDADES DE INADIMPLEMENTO DA OBRIGAÇÃO CONTRATUAL.....	18
2.2.1. INADIMPLEMENTO RELATIVO, PARCIAL OU MORA	18

2.2.2. INADIMPLEMENTO TOTAL OU ABSOLUTO	18
2.3. ELEMENTOS DA RESPONSABILIDADE CIVIL	18
2.3.1. OS ELEMENTOS	19
2.3.1.1. CONDUTA HUMANA	19
2.3.1.2. CULPA GENÉRICA OU <i>LATO SENSU</i>	19
2.3.1.2.1. DOLO.....	19
2.3.1.2.2. DA CULPA ESTRITA OU STRICTO SENSU.....	20
2.3.1.3. NEXO DE CAUSALIDADE.....	20
2.3.1.4. DANO.....	21
3. CONTRATO DE COMPRA E VENDA.....	21
3.1. CONTRATOS DE COMPRA E VENDA DE BENS IMÓVEIS.....	21
3.1.1. DISPOSIÇÕES GERAIS.....	22
3.2. CASO FORTUITO E FORÇA MAIOR.....	23
3.2.1. EFEITOS NA RESPONSABILIDADE CIVIL.....	23
4. ALTERNATIVAS PARA RESOLUÇÃO DA LIDE.....	25
4.1. IMPOSSIBILIDADE DEFINITIVA.....	25
4.1.1. RESOLUÇÃO CONTRATUAL.....	25
4.2. IMPOSSIBILIDADE TEMPORÁRIA.....	25
4.2.1. READEQUAÇÃO DOS TERMOS CONTRATUAIS.....	25
4.2.2. CONSERVAÇÃO CONTRATUAL.....	26
4.2.3. RESILIÇÃO	26
4.3. DOS CONTRATOS PÓS PANDEMIA	26
CONCLUSÃO	27
REFERÊNCIAS	27

A RESPONSABILIDADE DE INCORPORADORAS PELO ATRASO NA ENTREGA DE OBRAS JUSTIFICADA PELA PANDEMIA

Sarah Alves Nascente¹

RESUMO

O artigo busca analisar as relações contratuais de compra e venda de imóveis novos em que a vendedora descumpra a entrega do imóvel devido ao atraso no cronograma de obra motivada pela pandemia. A consideração da pandemia como caso fortuito e força maior revela a importância da comprovação de que a relação contratual fora afetada por ela e ainda, possui como objetivo, a possibilidade de não aplicação de responsabilidade da vendedora. No primeiro capítulo será apresentado noções gerais de contrato e seus princípios. No segundo capítulo será trabalhado a responsabilidade civil. No terceiro capítulo, os contratos de compra e venda de imóveis, caso fortuito e força maior e os seus efeitos na responsabilidade civil. E por último, será apresentado alternativas para resolução da lide.

Palavras-chave: Compra e Venda. Atraso na Obra. Caso Fortuito e Força Maior. Responsabilidade Civil das Incorporadoras. Alternativas para Resolução da Lide.

INTRODUÇÃO

A presente pesquisa tem por objeto a análise minuciosa do impacto da pandemia do corona vírus nas relações contratuais de compra e venda de imóveis novos por incorporadores, tendo em vista que as atividades dessas foram amplamente afetadas. Nesse sentido, nos contratos de imóveis novos podem ocorrer atrasos na entrega, podendo ser motivados pelos efeitos da COVID-19, como suspensão de atividades, restrições de horários de trabalho, redução de pessoal, escassez de matéria-prima e outros.

¹ Acadêmica do Curso de Direito da Pontifícia Universidade Católica de Goiás, e-mail: sarahnascente_@hotmail.com

As questões contratuais em casos de pandemia não eram costumeiramente abordados nos instrumentos contratuais. Assim, a maioria dos contratos não há respaldo jurídico acerca da situação. Portanto, há uma enorme preocupação acerca da pandemia tendo em vista a sua imprevisibilidade, os seus impactos e ainda, a sua duração que vêm se estendendo.

Outra questão, é que é imprescindível a abordagem dos princípios que norteiam o direito contratual, como o da boa-fé e ainda, a teoria da imprevisão, para que assim, seja discutido a flexibilidade.

Tendo em vista que é evidente que os atrasos justificados pela pandemia serão motivos para divergências e demandas processuais. Assim, será abordado a aplicabilidade do prazo de 180 (cento e oitenta dias), a possibilidade de resilição contratual, as penalidades como devolução dos valores pagos e indenizações.

Em virtude de tudo isso, em princípio, surgem as seguintes dúvidas a serem solucionadas no transcorrer da pesquisa: a) É possível a consideração da pandemia como caso fortuito e força maior? b) Caso seja considerada, há efeitos na responsabilidade da vendedora? É possível a flexibilização do prazo de tolerância? c) Quais serão os efeitos? d) Quais as alternativas para resolução da lide? Quais cuidados devem ser realizados na elaboração de novos contratos pós pandemia?

Para tanto, poder-se-ia supor, respectivamente, o seguinte: a) a pandemia só será considerada caso fortuito e força maior caso tenha efeitos diretos na relação contratual; b) a consideração da pandemia como caso fortuito e força maior implica na não responsabilidade por perdas e danos causados pelo evento; c) caso as partes optem pela negociação, poderão negociar acerca da dilação do prazo, em demais situações, os prazos ultrapassados e devidamente comprovados que tiveram como motivação a pandemia, não será responsabilizada; d) as alternativas dependerão da possibilidade de cumprimento da obrigação, bem como do interesse da parte; e) a pandemia revela a importância da elaboração contratual clara e consisa, bem como, a necessidade da previsão de caso fortuito e força maior, para que traga maior segurança.

Utilizando-se de pesquisa do tipo de pesquisa bibliográfica, com a finalidade de identificar as possibilidades que se enquadram na situação atípica em questão. Dessa forma, artigos científicos, doutrinas e jurisprudências que abordam questões relacionadas ao tema são extremamente relevantes e fundamentais para a elaboração

do presente trabalho. O método utilizado foi o dedutivo, visto que ele possibilita a análise do assunto e analisar possíveis soluções, de modo, equilibrado. Outra questão, é que devido a atipicidade da situação, a existência de material de apoio é extremamente limitada, assim, a maior parte do conteúdo advém da ótica de fontes primárias do direito, como os princípios e exigem uma incursão analítica acerca da relação contratual.

Ter-se-á por objetivo principal analisar a relação contratual do contrato de compra e venda de imóveis novos por incorporadores e como foram impactadas pelo momento pandêmico, de modo a perseguir a essência do equilíbrio contratual e das alternativas das partes para a solução da lide.

Nesse diapasão, em razão da excepcionalidade do momento vivido devido à pandemia, o assunto é atual e interessante, tendo em vista as discussões a respeito da possibilidade de aplicabilidade da exceção de dilação do prazo contratual, quando o motivo do atraso foi verdadeiramente a pandemia e seus efeitos. Portanto, ainda que modestamente, serão realizadas apresentados alternativas para resolução da lide.

1. CONTRATOS

O surgimento do contrato está intimamente relacionado ao convívio e relacionamento em sociedade. E a sua feição é moldada constantemente conforme a realidade social.

1.1. CONCEITO

O Código Civil de 2002, assim como o anterior, não tratou de abordar a definição de contratos. Entretanto, é observado que, consiste em ato jurídico e que possui como elemento norteador a vontade humana e o objetivo de cunho patrimonial (ato jurígeno).

Ainda em relação ao conceito de contrato, o nobre doutrinador Flávio Tartuce (2021, p. 554) define como “um ato jurídico bilateral, dependendo de pelo menos duas declarações de vontade, cujo objetivo é a criação, a alteração ou até mesmo a extinção de direitos e deveres”.

Fábio Ulhoa Coelho (2012, p. 34) define o contrato como um “negócio jurídico bilateral ou plurilateral gerador de obrigações para uma ou todas as partes, às quais

correspondem direitos titulados por elas ou por terceiros”.

A doutrinadora Maria Helena Diniz (apud, FLÁVIO TARTUCE, 2021, p. 970), segue o conceito *italiano* “*it contratto è l'accordo di due o più parti per costituire, regolare ou estinguere tra loro um rapporto giuridico patrimoniale*” que significa que o contrato é o acordo de duas pessoas ou mais, para constituir, regular ou extinguir entre eles uma relação jurídica patrimonial. Para a autora, os contratos possuem dois elementos essenciais para a formação sendo o primeiro estrutural e o segundo, funcional. O estrutural consiste na alteridade que é a existência de pelo menos duas pessoas, e o funcional é a composição de interesses das partes.

E para Clóvis Beviláqua (1934, p. 245), é o acordo de vontades para o fim de adquirir, resguardar, modificar ou extinguir direitos.

Portanto, a doutrina majoritária define contrato como um negócio jurídico celebrado entre duas ou mais pessoas, que envolve direitos e cuja finalidade é patrimonial. E ainda, para sua validade deve observar os requisitos elencados no art. 104 do Código Civil (capacidade do agente; objeto lícito, possível, determinado ou determinável; forma prescrita ou não em lei e consentimento recíproco ou acordode vontades), atentar-se aos princípios como a boa-fé, a sua função social e econômica e os bons costumes, sob pena de não alcançar os efeitos almejados, podendo ser nulo ou anulável.

1.2. REQUISITOS

O negócio jurídico pactuado por meio de contrato deve observar os requisitos essenciais para a validade, caso contrário inválido, não produz os efeitos desejados e ainda, pode ser nulo ou anulável. Os requisitos podem ser classificados em objetivos, subjetivos e formais.

Os elementos objetivos estão relacionados ao objeto do contrato que deve ser lícito, possível, determinado ou determinável (art. 104, CC).

Os requisitos subjetivos consistem na manifestação de duas ou mais vontades e capacidade genérica dos contraentes, na aptidão específica para contratar e no consentimento das partes.

E por último, os elementos formais que é o meio de revelação da vontade, que deve ser prescrita ou não em lei. Nesse sentido, a forma da manifestação de vontade é livre, entretanto, caso a lei disponha ao contrário, deve ser realizada conforme

disponha (art. 107, CC).

Portanto, na ausência de um dos requisitos, não produzirá os efeitos desejados.

1.3. PRINCÍPIOS

Os princípios são regramentos básicos aplicáveis ao direito e fontes essenciais para a compreensão e elucidação de situações no direito, sendo assim, são norteadores (GONÇALVES, 2020).

Abaixo serão apresentados os princípios contratuais, entretanto, é relevante pontuar que os princípios constitucionais também devem ser observados.

1.3.1. PRINCÍPIO DA AUTONOMIA PRIVADA

Este princípio consiste na liberdade de contratar se quiser, com quem quiser e sobre o que quiser, sem qualquer interferência do Estado. Nesse sentido, é a faculdade de contratar ou não, de escolha do contraente e do conteúdo do contrato (art. 421, CC).

1.3.2. PRINCÍPIO DA SUPREMACIA DA ORDEM PÚBLICA

O princípio da supremacia da ordem pública é uma limitação da autonomia para contratar. No caso de colisão, o interesse da sociedade prevalece ao individual. E ainda como limitação, deve-se manter a ordem e os bons costumes.

1.3.3. PRINCÍPIO DA OBRIGATORIEDADE DOS CONTRATOS

Consiste na força vinculante entre as partes, que se obrigam e responsabilizam de acordo com o contrato. Esse princípio tem como objetivo trazer segurança ao negócio jurídico e a imutabilidade do contrato, assegurando o pactuado pelas partes.

1.3.4. PRINCÍPIO DA REVISÃO DOS CONTRATOS OU DA ONEROSIDADE EXCESSIVA

O princípio da revisão dos contratos ou da onerosidade excessiva garante as partes a possibilidade de recorrer ao poder judiciário para obterem alterações no

contrato, quando para a prestação das partes torna-se excessivamente onerosa.

O amparo com fundamento nesse princípio é possível quando houver previsão contratual ou ainda, quando tratar de contrato comutativo, de trato sucessivo e de execução diferida, onde será considerada a presença da cláusula de forma implícita.

Os efeitos desse princípio são aplicáveis quando ocorrer alteração da situação de fato devido a eventos imprevisíveis e extraordinários, causando ao devedor onerosidade excessiva para o cumprimento da obrigação. Assim, poderá requerer ao judiciário, a isenção parcial ou integral, da obrigação ou ainda o desfazimento da mesma (TARTUCE, 2021).

1.3.5. PRINCÍPIO DA BOA-FÉ

O ordenamento jurídico brasileiro prevê que as partes devem observar o princípio da boa-fé durante todo o contrato, ou seja, compreendendo as tratativas, elaboração e cumprimento do contrato (art. 422, CC). E ainda é tratada como forma de interpretação (art. 113, CC) e harmonização dos interesses (art. 4º, III e art. 51, IV do CDC).

1.3.6. PRINCÍPIO DA FUNÇÃO SOCIAL DOS CONTRATOS

A função social de acordo com Flávio Tartuce (2021) possui o sentido de finalidade coletiva e a aplicabilidade do princípio consiste na necessidade do contrato ser interpretado e visualizado de acordo com a sociedade. Portanto, é uma limitação da autonomia privada, cujo princípio possui previsão legal no parágrafo único do art. 2.035 do Código Civil.

Quando ocorre a necessidade de intervenção do judiciário, como nos casos de mitigação ou relativização do *pact sunt servanda*, deve ser observado a realidade social.

1.3.7. PRINCÍPIO DA PACT SUNT SERVANDA

O princípio consiste no fato de que o estipulado entre as partes tem força de lei, cabendo a elas o cumprimento integral do negócio jurídico. Este princípio não possui previsão em nenhum artigo acerca dos contratos, entretanto, como uma das fontes do direito, é aplicável ao direito contratual.

1.4. DA INTERPRETAÇÃO CONTRATUAL

Ao contrato por ser resultado de acordo de vontades, é indispensável a sua interpretação para que seja sabido o seu significado, objetivo e alcance, ou seja, a compreensão correta da intenção das partes.

A interpretação consiste na apuração da vontade concreta das partes, ou seja, a vontade objetiva, o conteúdo e seus efeitos.

Em primeiro lugar, a interpretação do contrato é inerente as partes, principais interessadas. Entretanto, caso ocorra divergência sobre o alcance e sentido do texto contratual, será realizado pelo juiz.

A interpretação contratual realizada pelo magistrado pode ser classificada como declaratória, quando o objetivo é a descoberta da intenção comum na celebração do contratual e construtiva ou integrativa, quando busca o aproveitamento do texto contratual mediante ao suprimento de lacunas e obscuridades, por meio de normas supletivas (TARTUCE, 2021).

Nesse sentido, o doutrinador Silvio Venosa exemplifica (apud, CARLOS ROBERTO GONÇALVES, 2020, p. 65):

Se os contraentes, por exemplo, estipularam determinado índice de correção monetária nos pagamentos e esse índice é extinto, infere-se que outro índice próximo de correção deve ser aplicado, ainda que assim não esteja expresso no contrato, porque a boa-fé e equidade que regem os pactos ordenam que não haja injusto enriquecimento coma valorização da moeda.

1.5. CAUSAS DE EXTINÇÃO CONTRATUAL

A extinção do contrato pode ocorrer após a conclusão da execução da obrigação e sem o cumprimento da obrigação, podendo ser antes ou depois da celebração contratual.

1.5.1. EXTINÇÃO NORMAL DOS CONTRATOS

O vínculo contratual é temporário, sendo assim, possuem um ciclo, cuja composição é o nascimento, a produção dos efeitos e a sua extinção.

O doutrinador Humberto Theodoro Júnior (apud, CARLOS ROBERTO GONÇALVES, 2020) aborda a situação de extinção devido ao cumprimento da obrigação, onde afirma que os direitos obrigacionais pelo contrato se caracterizam pela temporalidade, portanto, o vínculo contratual é passageiro, desaparecendo com

o cumprimento da prestação prometida ao credor pelo devedor.

Sendo assim, a extinção normal dos contratos ocorre devido ao cumprimento da obrigação ou quando findo o prazo previsto e as obrigações também tenham sido atendidas. Então, haverá a liberação do devedor e satisfação ao credor, e em regra, com a extinção, não há o que se falar em obrigações dele decorrentes.

1.5.2. EXTINÇÃO SEM CUMPRIMENTO DA OBRIGAÇÃO

O vínculo contratual pode-se encerrar sem o cumprimento das obrigações pactuadas, tendo como consequência não atingir a sua finalidade. Essa forma de extinção é considerada anormal, por não seguir o ciclo do contrato e pode ocorrer antes ou depois à formação do contrato.

1.5.2.1. EXTINÇÃO POR FATOS ANTERIORES À CELEBRAÇÃO

Essas modalidades ocorrem antes da formação do contrato e as suas causas são:

a. Invalidade Contratual

Essa modalidade de extinção de contrato está intimamente relacionada a não observância dos requisitos para formação do contrato. Observa-se o doutrinador Misseneo acerca do tema (apud, CARLOS ROBERTO GONÇALVES, 2020, p. 257):

O contrato pode estar sujeito à eventualidade de não produzir o seu efeito em virtude do comprometimento de sua execução de diversas maneiras. Trata-se dos casos de nulidade e de anulabilidade e, sob outro aspecto, da rescindibilidade e de ineficácia.

Haverá invalidade contratual quando o contrato for nulo (nulidade absoluta) ou anulável (nulidade relativa ou anulabilidade).

A nulidade absoluta trata-se de vício originário elencado nos arts. 166 e 167 do Código Civil e este não produzirá efeitos desde a sua formação.

O contrato é anulável quando ocorrer algum dos requisitos do art. 171 do Código Civil. A invalidade não prejudicará a parte válida (art. 184, CC).

b. Cláusula Resolutiva e o Adimplemento Substancial do Contrato

A cláusula resolutiva pode estar prevista no contrato e sua ausência será considerada presumida e tácita, ambas precisam ser judicialmente pronunciadas. Portanto, em caso de inadimplemento do contrato, a parte lesada pode solicitar a

resolução ou o cumprimento, sendo cabível em ambos os casos, perdas e danos (art. 475). No caso da cláusula estar prevista terá o efeito *ex tunc*, pois a resolução é dada no momento do inadimplemento e no caso de tácita, terá efeito desconstitutivo e depende da decisão judicial (enunciado 436, CJF/STF).

A resolução unilateral devido ao adimplemento substancial do contrato não é aplicável quando o incumprimento da avença é insignificante, conforme a teoria do adimplemento substancial. No caso em questão, é cabível outros efeitos jurídicos como cobrança.

A jurisprudência também aborda no mesmo sentido da doutrina, entretanto, dispõe como exceção a demonstração da perda do interesse na continuidade da execução.

Nessa perspectiva, o enunciado 361 da IV Jornada de Direito Civil de 2015, dispõe que “para a caracterização do adimplemento substancial, leva-se em conta tanto os aspectos quantitativos como qualitativos”.

Assim, as determinações deverão observar os aspectos quantitativos e qualitativos, de forma a auxiliar nas decisões e evitar disparidade entre elas. No caso de incumprimento de menor importância a relação será mantida e o credor deverá buscar o cumprimento coercitivo.

c. Direito de Arrependimento

Quando previsto no contrato, qualquer uma das partes pode se arrepender, mediante declaração unilateral de vontade e assim, o negócio será extinto.

1.5.2.2. EXTINÇÃO POR FATOS POSTERIORES À CELEBRAÇÃO

A extinção por fatos posteriores ou supervenientes à celebração consiste na rescisão contratual, onde uma das partes tem sofrido prejuízo.

A rescisão pode ocorrer por meio de resolução ou rescisão, sendo que a primeira ocorre devido ao descumprimento do contrato e a segunda, por vontade das partes.

A resolução do contrato tem como causa a inexecução ou incumprimento por uma das partes contratantes. Nesse sentido, Orlando Gomes (apud, CARLOS ROBERTO GONÇALVES, 2020, p. 265) aborda que “é um remédio concedido à parte para romper o vínculo contratual mediante ação judicial”.

A rescisão advém da manifestação de vontade das partes.

I – Resolução por:

a. Inexecução voluntária

Está relacionada a impossibilidade de prestação de qualquer tipo de obrigação devido ao dolo ou culpa do devedor. E a parte inadimplente deverá prestar ressarcimento por perdas e danos conforme os arts. 389, 390, 402, 403 e 404 do Código Civil.

b. Inexecução involuntária

Essa modalidade ocorre por fato alheio (caso fortuito ou força maior) à vontade dos contratantes. Neste caso não poderá pleitear perdas e danos e tudo que foi pago de uma parte para a outra será devolvido.

c. Onerosidade excessiva

Poderá ocorrer essa forma de resolução quando, devido a um evento extraordinário e imprevisível, dificultando o cumprimento da obrigação e a tornando excessivamente onerosa.

Esse tipo de resolução é rara e no caso de sentença que a determine, os efeitos retroagirão à data da citação do processo (art. 478, CC).

d. Cláusula resolutiva tácita

Essa extinção decorre da lei e em decorrência de um evento futuro e incerto, como o inadimplemento.

II – Resilição:

a. Unilateral

Essa forma de resilição é excepcional e só é aplicável nos casos admitidos em lei ou com previsão no contrato, uma das partes por meio de declaração de vontade poderá resilir o contrato (art. 473, CC).

b. Bilateral

A resilição bilateral ou distrato é realizado por meio de um novo instrumento

em que ambas as partes querem, de comum acordo, encerrar o contrato anterior.

O novo instrumento em relação a sua forma deve observar o contrato que será resilido, nesse sentido, se este estipular o modelo deverá atendê-lo (art. 109, CC) e caso não expresse nada acerca, deve ser realizado na mesma forma do anterior (art. 472, CC), ou seja, se for em escritura pública, o distrato também deverá ser realizado assim.

1.5.3. EXTINÇÃO POR MORTE DE UM DOS CONTRATANTES

Nos contratos em que possui obrigação personalíssima ou cessação contratual de acordo com Orlando Gomes (apud, FLÁVIO TARTUCE, 2021), no caso da morte de uma das partes ocorre a extinção do contrato.

2. DA RESPONSABILIDADE CIVIL

A responsabilidade civil é um instituto jurídico baseado no equilíbrio social, o qual consiste no fato de que alguém que, por meio de uma ação ou omissão, causa um dano tem a obrigação de responder por eles, pois deve assumir as consequências do dano causado.

Nesse sentido, Sílvio Rodrigues (2020, p. 6) conceitua que a responsabilidade civil é a obrigação que pode caber a qualquer pessoa, natural ou jurídica, de reparar o prejuízo causada a outra, tendo como origem fato próprio ou de pessoas ou coisas que dela dependam. Assim, toda ação humana pode gerar o dever de indenizar outrem.

Para Maria Helena Diniz (2012, p. 200), a responsabilidade civil é:

“Aplicação de medidas que obriguem alguém a reparar dano moral e/ou patrimonial causado a terceiro em razão de ato do próprio imputado, de pessoa por quem ele responde, ou de fato de coisa ou animal sob sua guarda, ou, ainda, de simples imposição legal. A responsabilidade civil requer prejuízo a terceiro, particular ou Estado, de modo que a vítima poderá pedir reparação do dano, traduzida na recomposição do *statu quo ante* ou em uma importância em dinheiro.”

Ademais, Flávio Tartuce (2021, p. 451) dispõe que a responsabilidade civil surge em face de descumprimento obrigacional devido a desobediência de alguma regra estabelecida contratualmente ou da inobservância de um preceito normativo.

Portanto, a responsabilidade civil consiste em uma ação ou omissão que é

responsável por gerar o dever de reparar os danos causados a outra pessoa, com a finalidade de restabelecer o equilíbrio social e realizar justiça.

2.1. CLASSIFICAÇÃO DE RESPONSABILIDADE CIVIL

A responsabilidade civil pode ser classificada em relação a culpa do agente e acerca da origem da natureza jurídica violada. No que diz respeito a divisão entre contratual e extracontratual é proveniente de, o atual Código Civil, adotar o modelo dual ou ainda, binário de responsabilidades.

2.1.1. EM RELAÇÃO A CULPA:

2.1.1.1. OBJETIVA

A teoria da responsabilidade civil objetiva não tem como elemento indispensável a comprovação da culpa do agente. Dessa forma, ela é dispensada, podendo ter motivação legal ou não. Assim, é a responsabilidade sem culpa.

Essa teoria compreende a teoria do risco, na qual o sujeito é responsável pelos riscos e perigos que sua atuação promove, ainda que coloque toda diligência para evitar o dano, segundo o doutrinador Sílvio de Salvo Venosa (2003, p. 13).

Ademais, a característica principal da teoria objetiva é a dispensabilidade da comprovação de culpa do agente. E ainda, é importante pontuar que, ela é aplicável em situações em que se faz extremamente difícil a comprovação da culpa.

2.1.1.2. SUBJETIVA

A responsabilidade civil subjetiva tem fundamento na teoria da culpa, sendo que, para que haja a responsabilidade de indenizar é necessária a comprovação da culpa genérica, que inclui o dolo e a culpa em sentido estrito.

O doutrinador Flávio Tartuce dispõe que (2021, p. 521) a culpa genérica consiste na intenção de prejudicar, quanto a culpa em sentido estrito é agir com imprudência, negligência ou imperícia.

Observa-se Miguel Kfoury Neto (2002, p. 61):

“Os partidários da culpa como elemento fundamental da responsabilidade civil afirmam que a culpa possui um lastro moral, daí não se poder conceber a responsabilidade senão nela fundada. O homem se sente responsável – e obrigado – a reparar dano

causado por um ato culposo seu, o que não ocorre em relação a eventuais danos a que haja dado causa de modo absolutamente imprevisível, e pelos quais não se reconhece responsável, pois não os causou verdadeiramente.”

Nesse sentido, é importante pontuar que, a responsabilidade civil subjetiva é fundada em dois pilares, sendo eles a culpa e o dano. Entretanto, há casos especiais que não há necessidade de comprovar a culpa e outros, de comprovar o dano.

2.1.2. QUANTO A ORIGEM DA NATUREZA JURÍDICA VIOLADA

2.1.2.1. EXTRACONTRATUAL OU AQUILIANA

A responsabilidade civil extracontratual ou aquiliana tem origem na lei, pois viola um direito através de ato ilícito ou no abuso de direito, conforme previsto os artigos 186 e 187 do Código de Direito Civil, respectivamente. Portanto, inexistente relação contratual entre as partes.

O ato ilícito consiste é o ato praticado em confronto com a ordem jurídica, assim, viola direito e causa prejuízos. Diferentemente do conceito de ato ilícito, a definição de abuso de direito é aberto e baseia-se no fim social, fim econômico, boa-fé e bons costumes.

Em relação ao Código Civil de 1916, a responsabilidade civil além de ser fundada em ato ilícito, passou a amparar o abuso de direito.

2.1.2.2. CONTRATUAL OU NEGOCIAL

Conforme o doutrinador Flávio Tartuce (2021, p. 788), a responsabilidade civil contratual ou negocial surge do inadimplemento de obrigação positiva (de dar ou fazer) ou negativa (de não fazer), devido a inexecução ou descumprimento, conforme os arts. 389 a 391 do Código Civil. Desse modo, surge o dever de indenizar as perdas e danos a parte contrária, de acordo com os arts. 402 a 404 e esta forma de indenização não influencia na aplicação de outros dispositivos de natureza ressarcitiva como os danos morais.

2.2. MODALIDADES DE INADIMPLEMENTO DA OBRIGAÇÃO CONTRATUAL

A classificação sobre as modalidades de descumprimento de obrigações

baseia-se na possibilidade, ainda com o inadimplemento de obrigação, possa ser cumprida ou não. Sendo assim, reflete na utilidade da mesma pelo credor.

2.2.1. INADIMPLEMENTO RELATIVO, PARCIAL OU MORA

É quando ocorre descumprimento parcial da obrigação e que ainda, existe a possibilidade de cumprimento.

2.2.2. INADIMPLEMENTO TOTAL OU ABSOLUTO

Nessa forma de inadimplemento, o cumprimento da obrigação é inútil ao credor devido a inexistência de possibilidade de cumpri-la.

2.3. ELEMENTOS DA RESPONSABILIDADE CIVIL

Em relação aos elementos que compõem a responsabilidade civil, é de extrema importância pontuar que não existe unanimidade doutrinária acerca da composição.

Para Maria Helena Diniz (2005, p. 42), existem três elementos, sendo eles: existência de uma ação, comissiva ou omissiva, qualificada juridicamente, isto é, que se apresente como lícito ou ilícito, pois ao lado da culpa como fundamento da responsabilidade civil há o risco; ocorrência de um dano moral ou patrimonial a vítima e nexo de causalidade entre o dano e ação.

Ainda, para Carlos Roberto Gonçalves (2005, p. 32) a responsabilidade civil é composta por: ação ou omissão; culpa ou dolo do agente; relação de causalidade e dano.

Flávio Tartuce (2021, p. 464), de sua vez, preleciona que são quatro pressupostos, sendo eles: conduta humana; culpa genérica ou *lato sensu*; nexo de causalidade e dano ou prejuízo.

Assim, devido a divergência doutrinária acerca dos elementos que compõem a responsabilidade civil, serão abordados os elementos conforme defendido por Flávio Tartuce.

2.3.1. OS ELEMENTOS

2.3.1.1. CONDUTA HUMANA

A conduta humana pode ser causada por um comportamento positivo ou negativo, ou seja, por ação, omissão voluntária ou por negligência, imprudência ou imperícia. Em regra, a ação é conduta positiva, sendo que a omissão é caso especial, onde se faz necessário o dever jurídico de praticar determinado ato, de seja comprovado que este não fora praticado e ainda, caso tivesse sido praticado o dano teria sido evitado.

2.3.1.2. CULPA GENÉRICA OU *LATO SENSU*

Em relação a presença ou não de culpa, há a classificação em culpa em sentido amplo (*latu sensu*), onde o agente haja com culpa, independentemente se foi doloso ou culposo. E há a culpa genérica (*latu sensu*), que é composta pelo dolo e a culpa estrita (*stricto sensu*).

2.3.1.2.1. DOLO

O dolo consiste em uma violação do dever jurídico com o objetivo de intencionalmente prejudicar outrem, podendo ser por ação ou omissão voluntária. E a presença do dolo é equivalente a culpa grave ou gravíssima.

De acordo com o artigo 944, *caput* do Código Civil, quando presente o dolo, é aplicado o princípio da reparação dos danos, onde todos os danos suportados pela vítima serão indenizados.

Ainda, quando presente o dolo, em regra não pode se falar em culpa concorrente da vítima ou de terceiro para o ocorrido. Entretanto, no caso especial, previsto no artigo 945 do Código Civil, caso a vítima tenha concorrido culposamente para a ocorrência do dano, a sua indenização será estipulada com base na gravidade de sua culpa em confronto com a do autor.

2.3.1.2.2. DA CULPA ESTRITA OU *STRICTO SENSU*

A culpa não possui o elemento intencional, dessa forma, o agente quer a conduta, mas não almeja o resultado.

Sérgio Cavaleiri Filho (2005, p. 59) dispõe que a culpa é caracterizada por três elementos, sendo eles: a conduta voluntária com resultado involuntário; a previsão ou previsibilidade e a falta de cuidado, cautela, diligência ou atenção.

Assim como no Código Penal, o Código Civil baseia-se na culpa por

imprudência, negligência e imperícia, com previsão legal nos artigos 186 e 951 do Código Civil.

Outra questão é que, independente de haver culpa, há o dever de indenizar ou prejuízos ou reparação. Entretanto, influencia na fixação da indenização, conforme os artigos 944 e 945 do Código Civil.

2.3.1.3. NEXO DE CAUSALIDADE

É o elemento imaterial da responsabilidade civil, é a relação de causa e efeito entre a conduta e o dano suportado por alguém. Independente da responsabilidade ser objetiva ou subjetiva, a relação de causalidade entre conduta x dano é indispensável para que haja a responsabilidade de indenizar.

Caio Mário da Silva Pereira (1994, p. 75):

“Para que se concretize a responsabilidade é indispensável que se estabeleça uma interligação entre a ofensa à norma e o prejuízo sofrido, de tal moda que se possa firmar ter havido o dano ‘porque’ o agente precedeu contra o direito”.

Para Tartuce (2021, p. 473), o nexos causal na responsabilidade subjetiva é composta pela culpa genérica ou *latu sensu*, que inclui o dolo e a culpa estrita. E na responsabilidade subjetiva, é formado pela conduta cumulada com previsão legal de responsabilidade sem culpa ou devido a atividade de risco.

2.3.1.4. DANO

A responsabilização do agente é depende da ação ou omissão, da culpa ou dolo, do nexos causal e ainda da comprovação de dano patrimonial ou extrapatrimonial suportado pela vítima. Em regra, o ônus da prova é do autor da demanda, de acordo com o artigo 373, inciso I do Código de Processo Civil, porém, existem exceções onde há a inversão do ônus.

Logo, é evidente que a responsabilidade civil consiste em uma ação ou omissão por parte do agente, que independente de culpa e que gera a obrigação de reparar outrem. Nesse sentido, é importante pontuar que, apesar da dispensabilidade do elemento de culpa, quando for realizado com dolo, as sanções serão mais rigorosas.

Outra questão é que, apesar da dispensabilidade da culpa, para a aplicabilidade da responsabilidade civil, é necessário que haja conduta humana comissiva ou omissiva, culpa genérica, nexos causal e dano.

Logo, a culpa exclusiva da vítima, culpa exclusiva de terceiro e caso fortuito e a força maior, são casos excludentes de responsabilidade. Assim, não será aplicado a responsabilidade com o objetivo de equilibrar a relação entre as partes, através de sanções como indenizações e perdas e danos.

3. CONTRATO DE COMPRA E VENDA

Segundo Carlos Roberto Gonçalves (2020, p. 305), o contrato de compra e venda de imóvel consiste em um contrato bilateral por meio do qual o vendedor se obriga a transferir ao comprador o domínio de uma coisa, mediante a contraprestação de certo preço em dinheiro.

3.1. CONTRATOS DE COMPRA E VENDA DE BENS IMÓVEIS

Os contratos de compra e venda de bens imóveis em que figura como vendedora incorporadoras e que possuem como comprador o destinatário final, configuram contrato de consumo, portanto, são submetidos ao Código de Defesa do Consumidor.

Além do Código de Defesa do Consumidor, os contratos são submetidos ao Código Civil, Lei nº 4.591 de 1964 e Lei nº 13.786 de 2018. E ainda, deverão observar os princípios aplicáveis aos contratos, bem como a Constituição Federal.

3.1.1. DISPOSIÇÕES GERAIS

a) Cláusula de Tolerância para o Atraso na Entrega da Unidade Habitacional

Conforme o artigo 43-A da lei 4.591 de 1964, a previsão da cláusula de tolerância é extremamente relevante para as vendedoras, tendo em vista que caso haja previsão, no caso da entrega limitada a até 180 (cento e oitenta) dias corridos após a data de conclusão do empreendimento estipulada no contrato, não é motivo para resolução do contrato e nem em qualquer penalidade ao incorporador.

A necessidade da previsão do prazo de tolerância perfaz aos contratos celebrados após a vigência da lei 13.786 de 2018. Em relação aos contratos

celebrados anteriormente a vigência dessa lei, o prazo era regra, ou seja, era aplicado a todos os contratos.

b) O Regime Jurídico Emergencial Transitório

O artigo 6º da Lei 14.010 de 2020 dispõe que as consequências decorrentes da pandemia nas execuções contratuais, não terão efeitos retroativos, inclusive no que tange a ausência de responsabilidade do devedor dos prejuízos causados pelo caso fortuito ou força maior. A presente medida tem como finalidade trazer segurança jurídica.

c) Teses repetitivas fixadas pelo STJ

Os enunciados realizados acerca da temática dispõe acerca do estabelecimento claro do prazo para a entrega do imóvel e que este não poderá a nenhum outro negócio jurídico, com excessão a tolerância no atraso.

No atraso na entrega do imóvel, tendo sido compreendido incluse o prazo de tolerância, é presumido o prejuízo do comprador, resultando no pagamento de indenização na forma de aluguel mensal de imóvel equivalente ao adquirido até a entrega do imóvel. Acerca dos juros de obra, é vedado a cobrança após o prazo de entrega do imóvel e do período de tolerância. E por último, a correção monetária sobre o saldo devedor com base ao indexador setorial é cessado após o prazo de entrega e de tolerância, sendo este substituído pelo Índice de Preço ao Consumidor Amplo (IPCA), com exceção quando este for mais oneroso ao consumidor.

d) Da restituição dos valores pagos

A súmula 543 do STJ dispõe acerca da restituição imediata e integral dos valores pagos pelo comprador quando a rescisão for dada exclusivamente pelo vendedor.

3.2. CASO FORTUITO E FORÇA MAIOR

O doutrinador Flávio Tartuce (2021, p. 1878) diferencia os institutos, sendo o caso fortuito como evento totalmente imprevisível e a força maior, como evento previsível, entretanto inevitável.

A força maior para Carlos Roberto Gonçalves (2020, p. 697) são

acontecimentos naturais como terremoto, inundação, raio e outros. E o caso fortuito, como fatos proveniente da ação humana, como guerra, motim e greve.

Apesar da diferenciação realizada por alguns doutrinadores como apresentado acima, não existe consenso doutrinário acerca da existência ou não de distinção entre caso fortuito ou força maior. Ainda é importante pontuar que, o Código Civil faz referência a esses dois institutos de forma conjunta como por exemplo, no artigo 393 do Código Civil. Nesse sentido, diversos doutrinadores defendem que tal distinção não possui relevância pois não há distinção dos institutos nos seus efeitos jurídicos.

3.2.1. EFEITOS NA RESPONSABILIDADE CIVIL

O jurista Carlos Roberto Gonçalves (2020, p. 63) dispõe acerca da possibilidade de escusa ao princípio da *pacta sunt servand* pelo caso fortuito ou força maior. Assim, nas situações de caso fortuito ou força maior, é cabível a flexibilização do contrato, com a finalidade da manutenção contratual.

O Supremo Tribunal de Justiça (STJ) tem o posicionamento de que em situação de caso fortuito e força maior ocorre o afastamento da responsabilidade, tendo como requisitos necessários e de forma cumulada o fato necessário e impossibilidade de evitar ou impedir os efeitos do fato, resultando na impossibilidade de cumprir com a obrigação. Conforme julgado abaixo:

EMENTA: AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL COM PEDIDO DE TUTELA LIMINAR DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE E PERDAS E DANOS EM FASE DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. ACORDO FIRMADO ENTRE AS PARTES. ATRASO NO PAGAMENTO DA ÚLTIMA PARCELA. PEDIDO DE PRAZO PARA PAGAMENTO. AUSÊNCIA DE RESPOSTA. MULTA POR ATRASO. NÃO INCIDÊNCIA. QUITAÇÃO INTEGRAL. RAZOABILIDADE E PROPORCIONALIDADE. BOA-FÉ OBJETIVA. CASO FORTUITO OU FORÇA MAIOR. PANDEMIA. DECISÃO REFORMADA 1. O Superior Tribunal de Justiça posiciona no sentido de que o caso fortuito e força maior conduzem ao afastamento de responsabilidade, desde que existam dois elementos necessários (fato necessário e impossibilidade de evitar ou impedir os efeitos do fato, do que redundou tornar-se impossível o cumprimento da obrigação), razão pela qual a pandemia se amolda às hipóteses referendadas pela jurisprudência. 2. O silêncio importa anuência, quando as circunstâncias ou os usos o autorizarem e não for necessária a declaração de vontade expressa. Inteligência do art. 111 do CC. 3. Evidente a boa-fé do autor em quitar o compromisso firmado, mesmo a destempo, o qual, diga-se de passagem, mostra-se irrelevante se considerado o fato de ter realizado por completo a obrigação. 4. A justiça está em aplicar ao caso concreto os princípios da boa-fé objetiva, amplamente detectado no caso em deslinde, bem como em observar que as questões sociais experimentadas no último ano impactaram, sobremaneira, a vida econômica e social de todos. AGRAVO DE INSTRUMENTO CONHECIDO E PROVIDO. (TJ-GO – AI: 06099714820208090000 GOIÂNIA, Relator: Des(a). WILSON SAFATLE DAIAD, Data de Julgamento: 11/05/2021, 3ª Câmara Cível, Data de Publicação: DJ de 11/05/2021).

O artigo 393 do Código Civil dispõe acerca da afastabilidade da responsabilidade do devedor pelos prejuízos resultantes de caso fortuito ou força maior, salvo quanto este tenha se responsabilizado contratualmente.

Assim, é importante esclarecer que a mera alegação de caso fortuito e força maior não é suficiente. Desse modo, é indispensável a boa-fé e transparência, além de efetivamente ser necessário a comprovação de tal situação ter provocado graves e específicas consequências para o contrato, de modo, a ter gerado a impossibilidade de cumprimento da obrigação.

4. ALTERNATIVAS PARA A RESOLUÇÃO DA LIDE

Os contratos de compra e venda, assim como diversos outros, podem ser afetados pela pandemia COVID-19. Desse modo, abaixo serão apresentadas alternativas para resolução dos conflitos provenientes do atraso nas obras, consequentemente, da entrega de chaves.

As alternativas para resolver o conflito de interesses das partes dependerão da impossibilidade de cumprimento da prestação ser definitiva ou temporária.

4.1. IMPOSSIBILIDADE DEFINITIVA

A impossibilidade definitiva consiste na perda do prazo estipulado e na impossibilidade de ser cumprida.

4.1.1. RESOLUÇÃO CONTRATUAL

Nesse sentido, os artigos 248 e 607 do Código Civil dispõe sobre a situação ter como consequência a resolução contratual, sem inadimplência entre as partes, sem direito a indenização ou retenção.

E ainda, poderá haver a resolução caso haja a perda da utilidade devido a frustração do contrato. Essa situação é de difícil aplicabilidade, tendo em vista que trata-se de imóveis e que a perda da utilidade é remota.

4.2. IMPOSSIBILIDADE TEMPORÁRIA

A impossibilidade temporária consiste na incapacidade de realizar o cumprimento obrigação no prazo estipulado. Entretanto, este pode ser realizado em momento futuro.

4.2.1. READEQUAÇÃO DOS TERMOS CONTRATUAIS

As alternativas extrajudiciais devem, impreterivelmente, serem consideradas, principalmente com a finalidade de se evitar o bombeamento do judiciário acerca das demandas judiciais devido a pandemia e também, pela onerosidade e morosidade que envolve a judicialização.

A alternativa escolhida dependerá do objetivo almejado pela compradora, desse modo, se há o interesse ou não na manutenção do contrato. Caso opte pela continuidade, recomenda-se que as partes envolvidas no contrato de compra e venda tentem negociar, de modo, a adequar os termos contratuais, como por exemplo, a dilação do prazo de entrega. É interessante para a manutenção do negócio e para as partes, principalmente, quando o pactuado anteriormente se tornou inviável ou impossível, como por exemplo, a dilação do prazo de entrega do imóvel.

4.2.2. CONSERVAÇÃO CONTRATUAL

Caso seja mantido a possibilidade de cumprimento da obrigação e a utilidade seja mantida, o comprador é obrigado a receber com observância ao princípio da *pacta sunt servanda*.

4.2.3. RESILIÇÃO

Caso o comprador perca o interesse para manutenção do contrato poderá solicitar a resilição do contrato, onde este será responsável pelo pagamento da multa compensatória.

4.3. DOS CONTRATOS PÓS PANDEMIA

A excepcionalidade da situação vivida devido a pandemia evidencia a importância da elaboração do contrato com uma maior perfeição protetiva, pois, através dele as partes podem se resguardarem.

Desse modo, sob a ótica das incorporadoras, ressalta-se a importância da previsão contratual do prazo de tolerância de 180 dias e cláusula expressa de que não responderá por eventuais prejuízos causados por caso fortuito e força maior. E ainda, a previsão acerca da possibilidade de eventuais pandemias.

CONCLUSÃO

O mundo fora afetado pela pandemia COVID-19 e pelas medidas adotadas com a finalidade de evitar a disseminação do vírus, assim como as relações contratuais. Acerca dos atrasos nas obras, refletindo nas entregas de chaves, deve-se considerar que fora refletido na capacidade das incorporadores em cumprir os prazos de execução e de entrega das obras.

Nesse sentido, é importante pontuar que, devido a atual circunstância ser imprevisível e inevitável, as relações privadas necessitam ser flexíveis e norteadas pelo bom senso.

O caminho mais assertivo para a resolução da lide é a adoção de medidas e ajustas nas obrigações contratuais, tendo em vista aplicação da boa-fé e a manutenção do negócio. Entretanto, observa-se que, a medida adotada dependerá do consenso e do interesse das partes na manutenção contratual, assim, quando a inadimplência das obrigações for recíproca, a negociação tende a ser aplicada.

A pandemia não é considerada em regra, caso fortuito e força maior, deve-se comprovar efetivamente o seu impacto na relação contratual.

Assim, conclui-se que caso seja optado a via judicial, os casos serão analisados caso a caso, observando a sua singularidade, devido a excepcionalidade da situação vivida e dos seus reflexos na relação contratual. Portanto, não haverá a aplicação genérica dos instrumentos legais. E ainda, é relevante pontuar que, a *pacta sunt servanda* não é soberana, sendo necessária atentar-se a Constituição Federal, aos princípios e as disposições normativas aplicáveis.

Ademais, é extremamente necessária a regra é a observância do *pacta sunt servanda*, com base na obrigatoriedade dos contratos, lealdade e mútua cooperação. Desse modo, medidas como rescisão e revisão contratual só devem ser adotadas em situações extremas, tendo em vista, que gera insegurança no negócio.

REFERÊNCIAS

FERRI, Alexandre *et al.* **Impactos da covid-19 no direito imobiliário**. 1. ed. São Paulo: IBRADIM, 2020.

BENJAMIN, Antônio Herman V.; MARQUES, Cláudia Lima Marques; BESSA, Leonardo Roscoe. **Manual de Direito do Consumidor**. 7 ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2016.

CORDEIRO, Antônio Manual da Rocha e Menezes. **Da boa-fé no direito civil**. Coimbra: Almeida, 2013.

GONTIJO, Brenner. **Pandemia no Mercado Imobiliário**. Disponível em: <https://brenne-radv.jusbrasil.com.br/artigos/842968455/pandemia-no-mercado-imobiliario>. Acesso em: 06 de abril de 2021.

BEVILÁQUA, Clóvis. **Código Civil comentado**. São Paulo: Saraiva, 2008.

FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Curso de direito civil: obrigações**. volume 2. 9. Ed. São Paulo: Saraiva, 2015.

JUNIOR, Elias Ramiro. **A construtora atrasou a entrega do imóvel? Ela realmente deve te indenizar?**. Disponível em: <https://eliasrmj.jusbrasil.com.br/artigos/920672873/a-construtora-atrasou-a-entrega-do-imovel-ela-realmente-deve-te-indenizar>. Acesso em: 06 de abril.

CRUZ, Ellen Quésia Alves. **Caso fortuito para justificar possível atraso nas obras**. Disponível em: <https://www.rotajuridica.com.br/artigos/covid-19-caso-fortuito-para-justificar-possivel-atraso-das-obras/>. Acesso em 06 de abril de 2021.

TARTUCE, Flávio. **Direito civil: teoria geral dos contratos e contratos em espécie**. volume 3. 14. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2019.

TARTUCE, Flávio. **Manual de direito civil: volume único**. 11. Ed. Rio de Janeiro: Forense, 2021.

TARTUCE, Flávio. **O coronavírus e os contratos – Extinção, revisão e conservação – Boa-fé, bom senso e solidariedade.** Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/coluna/migalhas-contratuais/322919/o-coronavirus-e-os-contratos---extincao--revisao-e-conservacao---boa-fe--bom-senso-e-solidariedade>. Acesso em: 16/10/2021.

LIRIO, Gabriel Bernardo A. de. **Como a epidemia do corona vírus pode influenciar os atrasos de obras civis.** Disponível em: <https://gabrielbernardo1407.jusbrasil.com.br/ar-tigos/828114758/como-a-epidemia-do-coronavirus-pode-influenciar-os-atrasos-de-obras-civis>. Acesso em: 06 de abril de 2021.

PIRES, Maria Ferrari. **Os impactos legais da covid-19 nos contratos de construção civil.** <https://www.conjur.com.br/2020-abr-03/impactos-legais-coronavirus-contratos-construcao-civil>. Acesso em: 06 de abril de 2021.