



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

**CORONAVÍRUS E DIREITO IMOBILIÁRIO**  
IMPACTOS TRAZIDOS PELA PANDEMIA AO MERCADO IMOBILIÁRIO

ORIENTANDA: HILÁRIA ANUNCIAÇÃO XAVIER RODRIGUES  
ORIENTADORA: Ma KENIA CRISTINA FERREIRA DE DEUS LUCENA

GOIÂNIA  
2021

HILÁRIA ANUNCIAÇÃO XAVIER RODRIGUES

**CORONAVÍRUS E DIREITO IMOBILIÁRIO**

IMPACTOS TRAZIDOS PELA PANDEMIA AO MERCADO IMOBILIÁRIO

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) Orientador (a): Ma. Kenia Cristina Ferreira de Deus Lucena

GOIÂNIA

2021

HILÁRIA ANUNCIAÇÃO XAVIER RODRIGUES

**CORONAVÍRUS E DIREITO IMOBILIÁRIO**

IMPACTOS TRAZIDOS PELA PANDEMIA AO MERCADO IMOBILIÁRIO

Data da Defesa: 25 de Maio de 2021

BANCA EXAMINADORA

---

Orientadora: Ma Kenia Cristina Ferreira de Deus Lucena - Nota:

---

Examinador (a) Convidado (a): Goiacymar Campos dos Santos - Nota:

Às vítimas do coronavírus.

Agradeço, primeiramente, á Deus por ter me concedido capacidade e muita paciência para conseguir chegar até aqui.

Agradeço também a toda minha família, pela motivação de caminhar até o final do curso.

E, finalmente agradeço a minha orientadora Prof<sup>a</sup> Kenia Cristina Ferreira de Deus Lucena pelo incentivo para que eu não desistisse e também por toda paciência que teve comigo nessa jornada, e a Prof<sup>a</sup> Goiacymar Campos dos Santos, por ter aceitado o convite, saiba que sou muito grata por tê-la comigo em um dos momentos mais importante da minha vida.

## SUMÁRIO

<b>RESUMO .....</b>	<b>6</b>
<b>INTRODUÇÃO .....</b>	<b>6</b>
<b>1.SURGIMENTO DO CORONAVÍRUS (COVID-19) .....</b>	<b>7</b>
<b>2.MERCADO IMOBILIÁRIO NA ATUALIDADE .....</b>	<b>11</b>
2.1 EFEITOS DA PANDEMIA NO MERCADO IMOBILIARIO .....	13
2.2 O FUNCIONAMENTO DOS SHOPPING CENTER ALIADO AOS HOTEIS DURANTE A PANDEMIA .....	15
<b>3. EFEITOS JURÍDICOS DO MERCADO IMOBILIÁRIO NA PANDEMIA. ....</b>	<b>17</b>
<b>CONCLUSÃO .....</b>	<b>20</b>
<b>REFERÊNCIAS .....</b>	<b>21</b>

# CORONAVÍRUS E DIREITO IMOBILIÁRIO

## IMPACTOS TRAZIDOS PELA PANDEMIA AO MERCADO IMOBILIÁRIO

Hilária Anunciação Xavier Rodrigues<sup>1</sup>

### RESUMO

Desde 2020, o mundo não é mais o mesmo. A pandemia gerada pelo coronavírus alterou a vida das pessoas, desde a forma de estudar, trabalhar, comprar, cumprimentar e naturalmente atingiu as relações jurídicas considerando o aumento considerável de elaborações aditivo contratuais, conciliações, rescisões por meio da demanda judicial, assim como a elaboração de distrato de contratos de compra e venda de imóveis, retratando uma demanda grande de caso fortuito e de força maior. O presente artigo apresenta as principais mudanças que esse vírus trouxe para o mercado imobiliário em meio à essa enfermidade. Além disso, serão abordadas as principais vertentes do (COVID-19) e a consequência do mesmo em diversos âmbitos. É irrefutável que a pandemia do COVID – 19 em alguns casos a crise agravou, notadamente, o meio econômico, em outros, foi perceptível refrear seus estragos e as múltiplas desigualdades estabilizando a situação. Por esse ângulo, foi necessário readaptar a forma de trabalho, como consequência o mundo digital ganhou força nessa nova adaptação de vida em Home Office. Outrossim, o ano de 2020 e 2021 está sendo um ano atípico com cenários diferentes, faz-se necessário abordar o neoliberalismo como forma de conter o drástico contexto que está sendo exposto.

**Palavras-chave:** pandemia, coronavírus, direito imobiliário.

### INTRODUÇÃO

A doença causada pelo vírus Sars-Cov-2, surgiu na cidade de Wuhan na China no mês de dezembro de 2019 e se alastrou rapidamente por todo o mundo, causando grande quantidade de mortes nos países. Nesse sentido, por causa do número de casos e a rápida disseminação global do coronavírus, a Organização Mundial de Saúde (OMS) declarou pandemia do novo coronavírus em 11 de março de 2020. Com a notícia de alastramento surgiu vários problemas e reviravoltas

---

<sup>1</sup> Acadêmico (a) do Curso de Direito da Pontifícia Universidade Católica de Goiás, e-mail: [hilariarodrigues4@gmail.com](mailto:hilariarodrigues4@gmail.com)

diante da sociedade. Visando conter a economia diante de uma pandemia, o mercado imobiliário teve que recorrer às mudanças de trabalho.

O novo cenário está fazendo com que o setor se adapte a uma nova realidade na demanda em várias áreas, no ramo imobiliário não foi diferente, a tendência era a diminuição de espaços para diminuir os custos, porém no cenário atual exige o oposto a demanda agora é por espaço.

Este estudo tem como objetivo realizar uma análise crítica sobre os efeitos da quarentena e propor estratégias para enfrentá-la, além de minimizar seus efeitos no âmbito Jurídico em caso de imprevistos.

O atribuído artigo tem como principal objetivo abordar um pouco da contemporaneidade, notadamente, no mercado imobiliário em meio a pandemia, uma vez que trata dados recentes debatendo aspecto legal do tema e toda a suas especificidades. Como dito em linhas anteriores, o presente tema possui uma infinidade de relações subjacentes, motivo pelo qual sua delimitação não importa superficialidade, mas sim aprofundamento, pois, como bem preleciona Lakatos e Marconi, em um trabalho científico, é preferível o aprofundamento à extensão. (LAKATOS, Eva Maria; MARCONI, Marina de Andrade. Fundamentos de Metodologia Científica. 19ª Edição. São Paulo: Editora Atlas, 2003. Página 218).

Desse modo, entende-se que o mais adequado é repartir a pesquisa em etapas, facilitando, assim, o cumprimento do disposto no cronograma deste projeto, pois quanto maior fidelidade for empregada ao calendário apresentado, maior organização e, conseqüente, facilitação das demais etapas será possível.

O presente trabalho está dividido em três seções, sendo que a primeira seção trata do surgimento do coronavírus e pandemia, a segunda sobre o mercado imobiliário na atualidade da pandemia e a terceira e sobre os efeitos jurídicos do coronavírus no mercado imobiliário.

## **1. SURGIMENTO DO CORONAVÍRUS (COVID-19)**

O Covid-19 é uma doença causada pelo vírus SARS-COV-2, podendo desencadear pneumonia, insuficiência, perda de paladar e até a morte. O primeiro alerta do surto do Coronavírus foi dado em 31 de dezembro de 2019 através do governo chinês na cidade Wuhan alastrando-se rapidamente por todo mundo,

causando grande quantidade de mortes nos países segundo o The New England Journal of Medicine.

De acordo com a Organização Mundial de Saúde (OMS), a maioria dos pacientes com COVID – 19 (cerca de 80%) podem ser assintomáticas e cerca de 20% dos casos podem requerer atendimento hospitalar por apresentarem dificuldades respiratórias e desses casos aproximadamente 5% podem necessitar de suporte para o tratamento de insuficiência respiratória (suporte ventilatório).

Os primeiros casos de coronavírus humanos foram isolados pela primeira vez em 1937. No entanto, foi em 1965 que o vírus foi descrito como coronavírus, em decorrência do perfil da microscopia, parecendo uma coroa. A maioria das pessoas se infecta com os coronavírus comuns ao longo da vida, sendo as crianças pequenas mais propensas a se infectarem com o tipo mais comum do vírus. Os coronavírus mais comuns que infectam humanos são o alpha coronavírus 229E e NL63 e beta coronavírus OC43, HKU1.

Os sintomas da COVID – 19 podem variar de um simples resfriado até uma pneumonia severa. Sendo sintomas comuns: Tosse, Febre, Coriza, Dor de garganta, Dificuldade de respirar. O diagnóstico é realizado primeiramente pelo profissional de saúde que deve avaliar a presença de critérios clínicos.

No dia 23 de janeiro de 2020, foi decretada quarentena na cidade de Wuhan, no entanto, a doença não ficou restrita aquela localidade e espalhou-se, primeiramente, pela China, em seguida, Ásia e, assim, para outros países. No dia 11 de março do mesmo ano, a Organização Mundial de Saúde (OMS) decretou estado de pandemia da COVID-19. Visando conter a rápida difusão do vírus e evitar sobrecarregar os sistemas de saúde, muitos países foram obrigados a aplicar um conjunto de políticas restritivas de confinamento para os habitantes a fim de controlar a pandemia.

É irrefutável que a pandemia do novo coronavírus trouxe inúmeras consequências de forma geral, sendo assim, todas as áreas foram afetadas, dentre elas, a socioeconômica, uma vez que, consoante o chefe do Programa Mundial de Alimentos da ONU no Brasil, Daniel Balaban, alertou que o Brasil caminhava a “passos” largos para retornar ao mapa mundial da fome, do qual saiu em 2014 e ao qual entram os países com mais de 5% da população em extrema pobreza.

O Banco Mundial estimava então que 5,4 milhões de brasileiros se enquadrariam nesta faixa em 2020, para um total de 14,7 milhões da população de

212 milhões de habitantes. É válido ressaltar, que conforme um relatório Internacional do Trabalho (OIT) mostrou que a pandemia de covid-19 causou a perda de 8,8 das horas de trabalho em todo mundo, equivalente a 255 milhões de empregos em tempo integral.

Ademais, é importante também destacar os impactos psicológicos durante esse período, segundo a Organização Mundial da Saúde (OMS), antes da pandemia, o Brasil já era o país mais ansioso do mundo e, também, apresentava a maior incidência de depressão da América Latina, impactando cerca de 12 milhões de pessoas.

Durante a pandemia, a situação se agravou: estudo realizado pela Universidade do Estado do Rio de Janeiro (UFRJ) revelou um aumento de 90% nos casos de depressão. Já o número de pessoas com crises de ansiedade e sintomas de estresse agudo praticamente dobrou de março e abril de 2020. Outra pesquisa, encabeçada pela Universidade Federal do Rio Grande do Sul (UFRGS), demonstrou que, entre maio, junho e julho do ano passado, 80% da população brasileira tornou-se mais ansiosa.

Diante disso, especialistas recomendaram a quarentena como principal forma de impedir a propagação do vírus. Os impactos da pandemia são amplos, destacando-se, entre outros, a imposição de máximo confinamento das pessoas, que devem evitar circulação pública, sendo estimuladas a trabalharem e a desenvolverem suas atividades profissionais em casa.

De acordo com nota informativa emitida pelo Governo Federal (Brasil, 2020), os impactos econômicos da crise do coronavírus estão diretamente relacionados à determinação do isolamento social e podem ser divididos em: I) impacto imediato diante das restrições à produção e ao consumo; II) duração do período de recuperação; e III) impacto sobre a trajetória de longo-prazo da economia.

O Governo Federal afirmou que é real o risco de fortes consequências na economia, em função de possível elevação das falências e do desemprego das empresas, com aumento do endividamento e a paralisação das atividades e vendas. Dessa forma, os efeitos da quarentena não se dão somente para o período em que vigora, mas com efeitos para os trimestres e anos posteriores.

Na cena contemporânea, o anúncio do isolamento social, necessário à contenção da Covid-19, implicou a suspensão de aulas presenciais para a rede

pública e privada do estado, mas não a suspensão das atividades de pesquisa, às quais estamos vinculadas. Consequentemente, se no distanciamento, um determinado tipo de sociabilidade ficou em suspenso, a partir de uma lógica irreduzível de proteção à vida fato permitido apenas para uma parcela de mulheres, para a maioria este fator significou um acúmulo de diferentes funções em seus locais de moradia, sem uma garantia institucional quando estas existiam relativa ao espaço do trabalho, ou da escola. E em meio à pandemia, as famílias, professores e alunos da educação básica foram obrigados a se adequar e administrar essa nova modalidade de ensino aprendizagem. Moraes e Pereira (2009, p. 65):

Que a educação a distância rompe com a relação espaço/tempo, que tem caracterizado a escola convencional, e se concretiza por intermédio da comunicação mediada, por meio da mídia. Diferentemente de uma situação de aprendizagem presencial, onde a mediação pedagógica é realizada pelo professor em contato direto com os alunos, na modalidade a distância a mídia torna-se uma necessidade absoluta para que se concretize a comunicação educacional.

É necessário destacar ainda que toda a economia mundial desde o último quarto do século XX tem sido organizada com base na conectividade, nas cadeias globais de valor e de suprimento e na integração. “Essa é a armadilha dos dias correntes. Para sobreviver é preciso desmontar um sistema que ganha eficácia por meio da conexão”, abrindo o caminho para a recessão em vários países (Rydlewski, 2020).

O isolamento, uma arma crucial para retardar a propagação do vírus, provoca ainda dois choques na economia global. Por um lado, interrompe a oferta à medida que as fábricas não conseguem produzir, quer por falta de componentes oriundos da China, quer pela ausência de mão de obra, retida em quarentenas. Por outra via, ataca a demanda, uma vez que os consumidores mesmo quando podem, não circulam para comprar, viajar ou ir a espetáculos (Rydlewski, 2020).

Contudo pode se evidenciar a procura altamente de mais espaços nos lares. Historicamente, no Brasil, a Educação a distância emerge de uma necessidade de atender as demandas da globalização, que buscam preencher as lacunas de formação inicial, continuada e também uma educação não formal encontrada na sociedade contemporânea. Essa modalidade apresenta-se como uma alternativa de formação profissional em um país com grandes dimensões geográficas e sérias desigualdades regionais (JUNIOR, 2009; MORAES; PEREIRA, 2003).

## 2. O MERCADO IMOBILIÁRIO NA ATUALIDADE

As atividades imobiliárias são definidas pelo IBGE (2020) como sendo a compra, venda e aluguel de imóveis próprios, que podem ser residenciais, não-residenciais, terrenos, vagas de garagem, aluguel de terras para exploração agropecuária; compreendendo também o loteamento de terras, a intermediação na compra, venda e aluguel de imóveis e terrenos por agentes e corretores imobiliários sob contrato, serviços de assessoramento em aluguéis de imóveis de terceiros, bem como a avaliação de imóveis; administração de imóveis com serviços de gerência operacional e administrativa, atividades administradoras de shopping centers, administração de condomínios prediais.

Matos e Bartkiw (2013) descrevem a composição do mercado imobiliário por meio dos seguintes agentes: imobiliárias, corretoras de imóveis autônomas, o profissional corretor, proprietário, empreiteiras de mão de obra, empresas da construção civil e empresas prestadoras de serviços em propaganda e marketing, que atuam nas atividades de administração e comercialização dos empreendimentos imobiliários.

Os autores caracterizam o setor como sendo responsável por prover o desenvolvimento do espaço urbano das cidades e possibilitar maior qualidade de vida para a sociedade, pois em todas as cidades proporciona um crescimento da economia local ou regional, em função do grande volume de emprego gerado por seus serviços diretos ou indiretos.

Contudo o setor imobiliário é considerado bastante peculiar quando comparado aos demais setores da economia, em função da sua dinâmica de mercado, tendo em vista que a determinação dos preços varia conforme a oferta e a demanda de imóveis, além de ser influenciado pela legislação e por investimentos públicos e privados (Lima, 2015).

O mercado imobiliário brasileiro está passando por um processo de transformação. A digitalização de negócios e a intensificação de uso de canais digitais de interação com os consumidores são exemplos de tendência que já se manifestavam, mas apresentaram uma forte aceleração em questão de meses. Com a pandemia, pessoas passaram a buscar soluções virtuais para comprar e alugar casas e apartamentos, ocorrendo também o impacto com rescisões de contratos, mesmo apesar de todo crescimento na procura de imóveis.

A redução de juros para financiamento permitiu que mais pessoas tivessem acesso à moradia. Muitas empresas estão revendo seus planos de

expansão e políticas de home office, e isso pode gerar uma redução da demanda por espaços corporativos, ao mesmo tempo em que poderá impactar na formatação de produtos para mercado imobiliário residencial. As vendas on-line já se apresentavam como uma tendência importante para 2020 antes mesmo da pandemia e a situação deve permanecer no cenário pós-crise.

Os profissionais do segmento imobiliário devem usar cada vez mais a internet para prospectar clientes, gerar leads e fechar vendas. Contudo o consumidor dará preferência às empresas que têm uma plataforma digital, com agilidade na resolução de suas questões e problemas. Também se destacam aquelas que possuem integração com portais de anúncio e chatbots, facilidades que tornam o atendimento ainda mais prático. Além da realização das negociações, também é possível encaminhar documentações e concluir a assinatura de contratos de forma on-line.

Segundo dados do Boletim de Conjuntura do Sindicato da Habitação do Distrito Federal (Secovi/DF), por sua vez, mostram evolução de 40,5% no valor de financiamentos imobiliários nos sete primeiros meses de 2020 em relação ao mesmo período do ano passado.

Nesse sentido, consoante o presidente do Secovi/DF, Ovídio Maia, vários fatores encaminharam o crescimento do setor, uma vez que os principais, segundo ele, foram à baixa taxa de juros do crédito habitacional e a própria pandemia da covid-19, que modificou hábitos e necessidades de parte da sociedade. “Na média, os juros dos financiamentos estão em 5%, 6% ao ano, níveis bastante atrativos para o setor habitacional. Por outro ângulo, com a pandemia, muitas pessoas foram submetidas a trabalhar na sua residência, o que ocasionou uma demanda para adaptar a procura de móveis mais coincidentes a essa nova necessidade”, condizente Ovídio.

A pandemia deturpou sensivelmente as precedências dos consumidores por imóveis. A procura por apartamentos com varanda gourmet ou churrasqueira, por exemplo, cresceu 195%. Já a busca por unidades acima de 120 m<sup>2</sup> subiu 100%, e a acima de 200 m<sup>2</sup> avançou 25%. Como também, a procura por casas (no lugar de apartamentos) também subiu 25%. Os dados fazem parte de levantamento do site de classificados Kzas comparando os meses de abril a julho quando a quarentena atingiu seu auge, na comparação com janeiro a março, antes da crise.

Uma nova projeção da Associação Brasileira de Incorporadoras Imobiliárias (Abrainc) estima que as vendas de imóveis devem crescer cerca de 35% em 2021. Em 2020, apesar da crise econômica e sanitária decorrente da pandemia do novo coronavírus, o setor expandiu 26% de acordo com dados da Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas (Fipe).

Uma pesquisa recentemente publicada pela consultoria Brain mostra que, ao intensificar a convivência entre os membros das famílias, a crise sanitária acentuou o desejo de muitas delas de trocarem o apartamento por uma casa, em busca de mais espaço e conforto.

O estudo entrevistou 128 pessoas em oito capitais brasileiras. De acordo com o levantamento, 14% das pessoas ouvidas estão procurando terrenos fora das grandes cidades, e outras 27% passaram a valorizar ainda mais as áreas verdes na compra do novo imóvel. Além disso, pesquisas dos maiores portais do setor imobiliário apontam aumento de 63% na busca por imóveis rurais desde o início da quarentena. Em um ano, a procura nesse segmento subiu 336%. “Para os analistas, a pandemia provocou o que tem sido chamado de ressignificação do imóvel.

O distanciamento social, a maior convivência familiar e a prática do trabalho a distância são motores dessa tendência, que tem ampliado as funções do imóvel residencial. Muitas pessoas e famílias estão precisando de mais espaço, seja para trabalhar em casa ou para proporcionar melhores condições para a vida em família.

A evolução do Mercado Imobiliário e o panorama atual tornou dos principais motivos que o mercado imobiliário brasileiro, pois apresentou um aumento considerado nas vendas e alugueis de imóveis diante das facilidades nas quedas taxas de juros e um sistema de crédito facilitador, o país passou por drásticas e consideráveis tais como mudanças e inovações rápidas tornando acesso fácil ao cliente para concluir sua compra ou aluguel.

## 2.1 EFEITOS DA PANDEMIA NO MERCADO IMOBILIÁRIO

Segundo o indicador da Abrainc – Associação Brasileira de Incorporadoras Imobiliárias – e a Fipe – Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas, no segundo trimestre de 2020 quando o PIB diminuiu, as atividades

imobiliárias cresceram 0,5 % mesmo com a pandemia, a informação foi retirada do Estado de São Paulo notícias.

As inquietações econômicas que assolaram governos, empresários e trabalhadores do setor não eram desprovidas de sentido, já que a indústria da construção responde por cerca de 4% do Produto Interno Bruto (PIB). De seus 4 rendimentos vivem cerca de 2 milhões de trabalhadores formais, mas se considerarmos no cálculo os informais e autônomos esse total sobe para cerca 6,5 milhões, consoante o Estado de São Paulo notícias.

Conforme a lei n 13.979/2020, que traz as medidas de enfrentamento a emergência e seus efeitos, com o intuito em proteger a população como um todo. Nesse sentido, é inquestionável que muitas empresas tiveram que se adaptar com as novas regras em Home Office, e com o Mercado Imobiliário não foi diferente diante do distanciamento social as construtoras, uma vez que as imobiliárias e cartórios, optaram por medidas emergenciais, para se enquadrarem no cenário atual.

O mercado imobiliário sentiu os efeitos no início da pandemia depois de anos passando por momentos difíceis. Para 2020, era esperada uma recuperação do setor, com uma projeção de crescimento de 2,9%. Todavia, durante a quarentena as negociações de compra e venda e locação de imóveis tiveram uma queda substancial de 6%, só no mês de março. Os impactos causados pelo coronavírus causaram atrasos na entrega das obras, um grande desequilíbrio econômico, visto que trouxe inúmeros prejuízos para esta área.

Contudo, Schneider (2020) afirma que o atual cenário do mercado imobiliário apresenta melhoria no setor em relação aos últimos quatro anos, com aumento de confiança e maior número de lançamentos de imóveis. Algumas mudanças importantes contribuem para a retomada da confiança do setor, tais como, redução das taxas de juros pela Caixa Econômica Federal; maior velocidade de vendas; indicando que os compradores estão mais dispostos a selar negócios; redução da taxa de desemprego; e aumento da confiança da economia brasileira.

Por outro lado, sob uma perspectiva econômica, “o Brasil estava em recessão desde 2014, com alto índice de desemprego e informalidade. Entretanto, o Índice de Atividade Econômica do Banco Central do Brasil (IBC-Br) apontou uma alta de 0,35% em fevereiro deste ano.

Contudo, com a epidemia do novo coronavírus já víamos os primeiros efeitos logo no fim do primeiro trimestre com uma queda de 1,95% na atividade econômica, publicado em abril pela revista Veja. Com os comércios e estabelecimentos fechados, seguindo o isolamento, e setores industriais fechando filiais, muitos trabalhadores perderam suas fontes de renda e alguns, sejam eles trabalhadores formais ou não, devem escolher entre se arriscar ao vírus ou permanecer em isolamento e não pagar suas contas.

Viver em quarentena não é uma questão de democracia, de responsabilidade social ou de consciência, mas sim de privilégio. Enquanto alguns conseguem se adaptar ao trabalho remoto, outros não possuem tal luxo e, muitas vezes, esse privilégio é discursividade a partir da lógica neoliberal, para a qual o sucesso das pessoas é fruto exclusivo de seus esforços e não das condições básicas que deveriam ser garantidas pelo Estado.”

Seguindo esse pensamento, podemos citar a questão da biopolítica pelas palavras do filósofo Foucault (1978):

“os instrumentos que o governo se dará para obter esses fins atendimento as necessidades e desejos da população que são de algum modo, imanentes ao campo da população, serão essencialmente a população sobre o qual ele age”. Em outras palavras, o Estado indica os trabalhos ditos essenciais que devem permanecer funcionando às vezes sem os devidos cuidados, ou seja, essa instituição escolhe os corpos que devem viver e quais são descartáveis.

## 2.2 O FUNCIONAMENTO DOS SHOPPING CENTERS ALIADO AOS HOTÉIS DURANTE A PANDEMIA

Os shoppings centers diante da pandemia foram um dos setores que teve um impacto muito grande com os fechamentos dos estabelecimentos que durou por meses. De acordo com a Abrasce (Associação Brasileira de Shopping Centers), o país voltou a apresentar 100% dos ativos em funcionamento apenas no final de agosto.

Contudo, a retomada das atividades não significa que o segmento vai rapidamente retomar aos níveis pré-pandemia. Isso porque os shoppings ainda estão funcionando em horários reduzidos e com fluxo de visitantes limitado. Além disso, muitos consumidores ainda estão com medo de visitar estabelecimentos comerciais e, ainda, as lojas físicas tem sido ameaçadas pelo crescimento do e-commerce.

A desconfiança nos shopping centers também tem sido evidente no mercado de fundos imobiliários. Um levantamento feito pelo Hedge Investments mostra que o segmento segue apresentando os piores resultados dentre os FIs listados, com queda de 22,4% no ano. Enquanto isso, o IFIX (Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários) caiu 13,1%.

No entanto, a famosa frase “diante da crise é que surgem as oportunidades” pode definir o futuro do segmento. Pensando nisso, shopping centers tem tentado se reinventar na pandemia, tendo como uma oportunidade a criação de espaços de coworking para trabalhadores e estudantes (o compartilhamento do ambiente e gastos referentes às instalações físicas e de toda ordem concernente ao funcionamento desse espaço).

Outro setor que certamente foi um dos setores que mais sofreu com a pandemia foi o turismo/hotelarias, uma vez que a recomendação de isolamento social fez com que a maioria das pessoas cancelasse suas viagens a passeio ou a negócio para evitar a disseminação do novo coronavírus.

Inserida neste contexto está a hotelaria, que, do início da pandemia até o mês de junho, teve a taxa de ocupação próxima de zero, de acordo com a ABIH (Associação Brasileira da Indústria de Hotéis). Naquele momento, o presidente da entidade classificou a situação como “beira da falência”. Porém, com o afrouxamento do isolamento, o segmento vem apresentando uma melhora nos indicadores. Em matéria do portal *Catraca Livre*, a ABIH revelou que alguns hotéis brasileiros apresentaram taxas de ocupação de 90% durante o feriado prolongado de 7 de setembro. A data também movimentou resorts e empreendimentos de multipropriedade.

De qualquer maneira, a recuperação da hotelaria será lenta e liderada pelo turismo local. Neste sentido, o segmento também pode sofrer concorrência dos imóveis de temporada, que cresceram como alternativas de turismo na pandemia. Enquanto isso, o turismo de negócio deve ser o ramo mais afetado, de acordo com o presidente da ABIH. “Implica em viagens para reuniões ou eventos presenciais, e isso deve estar completamente suspenso em 2020”.

### 3. EFEITOS JURÍDICOS DO MERCADO IMOBILIÁRIO NA PANDEMIA

Historicamente, é perceptível que nas relações jurídicas privadas, houve várias situações de desequilíbrio contratual, inadimplência, revisões, resoluções contratuais e eventuais “des - responsabilizações” civis por inadimplemento destes. Essa situação, fez até mesmo que nosso Congresso Nacional, a pedido do executivo, declarasse a Situação de Emergência, para fins de aplicação da lei de Responsabilidade Fiscal, logo, redimindo o executivo federal de possíveis excessos de gastos com a prevenção e combate ao novo Coronavírus.

O Direito, por toda a história, em meio a estudos e doutrinas, já previu situações em que seria possível a exclusão da responsabilidade na seara cível, tais como, Estado de necessidade, Legítima defesa, Exercício regular do direito, Estrito cumprimento do dever legal, culpa exclusiva da vítima, Fato de terceiro, Caso fortuito e força maior. No direito brasileiro, situações supervenientes a celebração dos contratos, que causem desequilíbrio econômico entre os envolvidos, poderão ser dirimidas com o auxílio de ferramentas que tratam exatamente dessa alteração de circunstâncias posterior a aceitação da obrigação.

O ordenamento o jurídico brasileiro, determina em sua legislação civilista que todo agente, que contrariar os dispositivos legais, bem como aqueles que estão acordados entre as partes nas quais não foram cumpridas as obrigações pactuadas, se causar dano ao outro contratante, deverá indenizá-lo por eventuais prejuízos causados. Nesse sentido, o Artigo 389 do Código Civil, estabelece que: “Não cumprida a obrigação, responde o devedor por perdas e danos, mais juros e atualização monetária segundo índices oficiais regularmente estabelecidos e honorários de advogado”.

Por outro sentido, a legislação civilista prevê que aquele que por estado de necessidade, legítima defesa, exercício regular do direito, estrito cumprimento do dever legal, culpa exclusiva da vítima, fato de terceiro, caso fortuito e força maior, deixar de cumprir com uma obrigação contratada não será responsabilizado por eventuais prejuízos causados. Logo, estamos diante de uma causa excludente de responsabilidade civil. No presente trabalho, temos o escopo de examinar a incidência do fato de caso fortuito ou de força maior nos contratos imobiliários.

Em casos dos contratos o Código Civil define em seu artigo o caso fortuito e força maior na qual diz que:

Art.393. O devedor não responde pelos prejuízos resultantes de caso fortuito ou força maior, se expressamente não se houver por eles responsabilizado. Parágrafo único. O caso fortuito ou força maior verifica-se no fato necessário, cujos efeitos não eram possível evitar ou impedir.

No livro *Contratos Imobiliários: impactos da pandemia do Coronavírus*, Cavalieri Filho (2014, p. 88)

Muito já se discutiu sobre a diferença entre o caso fortuito e a força maior, mas até hoje não se chegou a um entendimento uniforme. O que um autor diz que é força maior outro diz que é caso fortuito e vice-versa. O que é indiscutível é que tanto um como outro estão fora dos limites da culpa. Fala-se em caso fortuito ou de força maior quando se trata de acontecimentos que escapa a toda diligencia, inteiramente estranho à vontade do devedor da obrigação. É circunstancia irresistível, externa, que impede o agente de ter a conduta de vida para cumprir a obrigação a que estava obrigado. Ocorrendo o fortuito ou força maior a conduta devida fica impedida e, razão de um fato não controlável pelo agente. Cavalieri Filho (2014, p. 88).

Concluindo que o caso fortuito se adere ao fato imprevisível e a força maior ao fato necessário mesmo que previsível, mas com efeitos inevitáveis. Alvim (1980, p.326) pondera que a “necessidade do fato há de ser estudada em função da impossibilidade do cumprimento da obrigação, e não abstratamente”.

Para doutrinadores, como Gonçalves (2019), por sua vez, segue entendimento diferente, e ensina que:

“Em geral, a expressão caso fortuito é empregada para designar fato ou ato alheio à vontade das partes, ligado ao comportamento humano ou ao funcionamento de máquinas ou ao risco da atividade ou da empresa, como greve, motim, guerra, queda de viaduto ou ponte, defeito oculto em mercadoria produzida etc. E força maior para os acontecimentos externos ou fenômenos naturais, como raio, tempestade, terremoto, fato do príncipe (*fait du prince*), (GONÇALVES 2019, p. 385.)”.

Ademais, existem várias teorias que distinguem as situações de caso fortuito e força maior, porém, o legislador, ao redigir o Código Civil Brasileiro, preferiu não fazer distinção entre as situações ali elencadas. É válido ressaltar que para haver a incidência das excludentes da responsabilidade civil, o fato deve preencher três requisitos: Ser necessário, Ser superveniente e inevitável e por fim, o fato deve ser irresistível.

AGRAVO DE PETIÇÃO. ACORDO JUDICIAL. PEDIDO DE NÃO APLICAÇÃO DA MULTA PREVISTA NO PACTO. NOVO CORONAVÍRUS. CASO FORTUITO OU FORÇA MAIOR. BOA-FÉ DA RECLAMADA. FLEXIBILIZAÇÃO DAS DISPOSIÇÕES DO ACORDO QUE SE MOSTRA RAZOÁVEL, À LUZ DO CASO CONCRETO. São públicos e notórios os nefastos efeitos da pandemia decorrente do novo coronavírus na sociedade mundial, com ênfase nos aspectos de perdas de vidas e de crise econômico-financeira sem precedentes. A situação configura caso fortuito ou força maior e, por preceito legal, causa repercussões nos processos judiciais envolvendo quitação de dívida. À luz da situação gerada pela pandemia, bem assim considerando os permissivos legais quando

configurada hipótese de força maior ou caso fortuito, é razoável flexibilizar disposições do acordo homologado judicialmente.

(TRT-13 – AP: 00001030620205130006 0000103-06.2020.5.13.0006, Data de Julgamento: 19/08/2020, 1ª Turma, Data de Publicação:25/08/2020)

Havendo a existência de um fato que impeça o cumprimento de uma obrigação ou o adimplemento contratual, se esse fato se amoldar aos requisitos excludentes de responsabilidade civil, logo estaremos diante de um caso fortuito ou de força maior como alternativa de resolução de conflitos.

## CONCLUSÃO

É irrefutável que a pandemia trouxe imensos impactos, notadamente, no âmbito imobiliário, uma vez que houve pontos negativos e positivos.. Questionamentos surgem, o cenário obteve melhora? Se agravará? A convicção que fica é a seguinte: o mercado imobiliário tenta se superar diante de diversas crises, a impressionante resposta conjunta á objetividade para com o problema é algo admirável desse ramo, visto que o mundo não esperava por algo tão súbito e devastador como o surgimento da pandemia.

A perplexidade da população em um dos principais pilares de nossa sociedade; a economia, e com base nisso, as lições serão válidas para o próximo ciclo imobiliário. Sendo assim, a compra de imóveis não para com ou sem a pandemia, isso é inegável, a demanda sempre irá existir, mas mesmo assim, faz-se necessário a atualização para lidar com o pós-pandemia. Ademais, o controle financeiro da empresa é essencial para que crises como estas não acabem com tudo. As relações jurídicas estão cada vez mais acionadas, as causas de casos fortuitos e de força maior são tipicamente decorrentes de grandes acontecimentos da natureza.

O direito obrigacional deixa claramente possível á revisão do contrato em acontecimentos imprevistos, precedendo assim o princípio da boa-fé objetiva, e da função social do contrato, aplicando a teoria da imprevisão possibilitando assim a rescisão ou revisão judicial dos contratos conforme a legislação civil prevê em seu artigo 393 do código civil. Assim a teoria da imprevisão deve ser aplicada de forma excepcional com finalidade de evitar insolvências econômicas.

## REFERÊNCIAS

ALVIM, Agostinho. Da *inexecução das obrigações e suas conseqüências*. 5.ed.São Paulo: Saraiva, 1980.

AS SEQUELAS EMOCIONAIS DA PANDEMIA, Universidade Federal do Rio Grande do Sul, Rio Grande do Sul, 22/10/2020. Disponível em: <http://www.ufrgs.br/ufrgs/noticias/as-sequelas-emocionais-da-pandemia>

AUMENTO DE CASOS DE DEPRESSÃO ENTRE BRASILEIROS DURANTE A QUARENTENA, Diretoria de Comunicação Universidade Universidade do Estado do Rio de Janeiro (UERJ), *Rio de Janeiro*, 05/05/2020. Disponível em: <https://www.uerj.br/noticia/11028/>

BALABAN, Daniel. A fome avança no Brasil assolado pela pandemia. uol, 2021. Disponível em: <https://noticias.uol.com.br/ultimas-noticias/afp/2021/03/31/a-fome-avanca-no-brasil-assolado-pela-pandemia.htm>. Acesso em: 31/03/2021 11h56.

BRASIL. Portaria nº 343, de 17 de março de 2020. Dispõe sobre a substituição das aulas presenciais por aulas em meios digitais enquanto durar a situação de pandemia do Novo Coronavírus – COVID-19. Disponível em [http://www.planalto.gov.br/CCIVIL\\_03/Portaria/PRT/Portaria%20n%C2%BA%20343-20-mec.htm](http://www.planalto.gov.br/CCIVIL_03/Portaria/PRT/Portaria%20n%C2%BA%20343-20-mec.htm). Acessado em 30 de abril de 2020.

Cf.EHRHARDT JR., Marcos. Primeiras impressões sobre os impactos do distanciamento social nas relações privadas em face da pandemia do COVID-19, disponível em <https://marcosehrhardtjr.jusbrasil.com.br/artigos/824475025/primeiras-impressoes-sobre-os-impactos-do-distanciamento-social-nas-relacoesprivadas-em-face-da-pandemia-do-covid-19>. Acesso em: 7 abr. 2020.

COVID-19, provoca grande perda de renda do trabalho em todo o mundo Organização Internacional do Trabalho, Brasília, 23 de Setembro de 2020. Disponível em: [https://www.ilo.org/brasilia/noticias/WCMS\\_756027/lang--pt/index.htm](https://www.ilo.org/brasilia/noticias/WCMS_756027/lang--pt/index.htm)

DINIZ, Maria Helena. Curso de direito civil brasileiro. 34 ed. São Paulo: Saraiva, v. 7, 2020. p. 52-54. MARTY, Gabriel; RAYNAUD, Pierre.

GAGLIANO, Pablo Stolze. PAMPLONA FILHO, Rodolfo. Novo curso de direito civil, v. III: responsabilidade civil. 9. ed. São Paulo: Saraiva, 2011, p. 51.

GONÇALVES, Carlos Roberto, 1938-Direito Civil Brasileiro, Volume II: Teoria Geral das Obrigações – 6. Ed. Ver. – São Paulo – Saraiva.

GUIMARÃES, Luiz Ricardo, apud Dias, José de Aguiar, Responsabilidade Civil – Histórico e Evolução. Conceito e Pressupostos. Culpabilidade e Imutabilidade.

JUNIOR, K. S. Educação a distância no Brasil: caminhos, políticas e perspectivas. ETDEducação Temática Digital, v. 10, n. 2, p. 16-36, 2009. Disponível em: <https://periodicos.sbu.unicamp.br/ojs/index.php/etd/article/view/975>. Acesso em 20 de abril de 2020.

LAKATOS, Eva Maria; MARCONI, Marina de Andrade. Fundamentos de Metodologia Científica. 19ª Edição. São Paulo: Editora Atlas, 2003. Página 218).

Lima, V. C., Nt. (2015). O uso do imposto de transmissão de bens intervivos para o monitoramento do mercado imobiliário: uma metodologia para a construção do observatório imobiliário no Distrito Federal. IPEA: Brasília. Recuperado de: [http://repositorio.ipea.gov.br/bitstream/11058/4232/1/NT\\_Dirur\\_08.pdf](http://repositorio.ipea.gov.br/bitstream/11058/4232/1/NT_Dirur_08.pdf)

Matos, D, & Bartkiw, P. I. N. (2013). Introdução ao mercado imobiliário. Curitiba: Instituto Federal de Educação, Ciência e Tecnologia, Paraná, Educação a distância. Recuperado de: <https://assis.ifpr.edu.br/wp-content/uploads/2014/11/Introdu%C3%A7%C3%A3o-aoMercado-Imobili%C3%A1rio.pdf>

MORAES, Raquel Almeida; PEREIRA, Eva Waisros. A política de educação a distância no Brasil e os desafios na formação de professores na educação superior. In: SEMINÁRIO DO HISTEDBR. EIXO2. HISTÓRIA, POLÍTICAS PÚBLICAS E EDUCAÇÃO. 2009. Disponível em [https://histedbrnovo.fe.unicamp.br/pfhistedbr/seminario/seminario8/\\_files/mBv36y8F.doc](https://histedbrnovo.fe.unicamp.br/pfhistedbr/seminario/seminario8/_files/mBv36y8F.doc). Acesso em abril, 2020

NOVOS INDICADORES FAVÓRAVEIS AO SETOR IMOBILIÁRIO, ABECIP, São Paulo, 13/10/2020, Disponível em: <https://www.abecip.org.br/imprensa/noticias/novos-indicadores-favoraveis-ao-setor-imobiliario>

OMS – Organização Mundial da Saúde. “SARS (Severe Acute Respiratory Syndrome)”. WHO Website [2020]. Disponível em: . Acesso em: 27/09/2020.

ORGANIZAÇÃO MUNDIAL DA SAÚDE. Coronavirus. Tópicos de Saúde. Disponível em: [https://www.who.int/health-topics/coronavirus#tab=tab\\_1](https://www.who.int/health-topics/coronavirus#tab=tab_1). Acesso em: 25 jun. 2020..

ORGANIZAÇÃO MUNDIAL DA SAÚDE. Pandemic (H1N1) 2009: frequently asked questions. Tópicos de Saúde. Disponível em: [https://www.who.int/csr/disease/swineflu/frequently\\_asked\\_questions/en/](https://www.who.int/csr/disease/swineflu/frequently_asked_questions/en/). Acesso em: 25 jun. 2020.

Organização Mundial de Saúde (2020). Coronavirus. Recuperado de: [https://www.who.int/health-topics/coronavirus#tab=tab\\_1](https://www.who.int/health-topics/coronavirus#tab=tab_1)

Organização Pan-Americana de Saúde (2020). OMS afirma que COVID-19 é agora caracterizada como pandemia. Recuperado de: [https://www.paho.org/bra/index.php?option=com\\_content&view=article&id=6120:oms-afirma-que-covid-19-e-agora-caracterizada-como-pandemia&Itemid=812](https://www.paho.org/bra/index.php?option=com_content&view=article&id=6120:oms-afirma-que-covid-19-e-agora-caracterizada-como-pandemia&Itemid=812)

RYDLEWSKI, C. Coronavírus abre caminho para a recessão mundial. Valor, 23/3/2020. Disponível em: <https://valor.globo.com/eu-e/noticia/2020/03/20/coronavirus-abre-caminho-para-recessao-mundial.ghtml>.

SANCHEZ, Julio Cesar, Covid-19 e os reflexos do Direito Imobiliário e nos contratos imobiliários / Julio Cesar Sanchez, - Leme, SP: JH Mizuno, 2020.

Schneider, L. (2020). Mercado imobiliário 2020: o que aprendemos com a crise do coronavírus?. Entrevista a plataforma Vista. Recuperado de: <https://www.vistasoft.com.br/mercado-imobiliario-2020/>



PONTIFÍCIA UNIVERSIDADE CATÓLICA DE GOIÁS  
Pró-Reitoria de Graduação  
Escola de Direito e Relações Internacionais  
Núcleo de Prática Jurídica  
Coordenação Adjunta de Trabalho de Curso  
Trabalho de Curso II – JUR 1052

### ATA PARA EXAME DE DEFESA

No dia 25 do mês de maio do ano de 2021 às 15:00 horas, na sala *Teams Microsoft* da PUC Goiás, de maneira síncrona, ambiente virtual da Escola de Direito e Relações Internacionais da PUC GOIÁS, reuniram-se, o/a Aluno/a Orientando/a HILARIA ANUNCIACAO XAVIER RODRIGUES, o/a Professor/a Orientador/a KENIA CRISTINA FERREIRA DE DEUS LUCENA e o/a Convidado/a Prof./a GOIACYMAR CAMPOS DOS SANTOS para a realização da Banca do EXAME DE DEFESA TRABALHO DE CURSO, com base no Regulamento Trabalhos de Conclusão do Curso de Direito da PUC Goiás, com o título:

### CORONAVÍRUS E DIREITO IMOBILIÁRIO: MUDANÇAS E IMPACTOS TRAZIDOS PELA PANDEMIA AO

#### MERCADO IMOBILIÁRIO.

AVALIAÇÃO:	A nota da DEFESA do Trabalho de Curso II é composta por:	NOTAS
0 a 10	Trabalho escrito	10,0
0 a 10	Exposição oral	10,0
0 a 10	Questionamentos da Banca Examinadora	10,0
0 a 10	NOTA FINAL (N2): Média aritmética	10,0

Ocorrências: \_\_\_\_\_

Assinaturas:

Professor/a Orientador/a:

Convidado para Banca de Defesa:

Aluno/a Orientando/a:

**RESOLUÇÃO n°038/2020 – CEPE**

**ANEXO I**

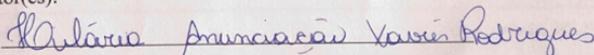
**APÊNDICE ao TCC**

Termo de autorização de publicação de produção acadêmica

O(A) estudante **HILARIA ANUNCIACAO XAVIER RODRIGUES** do Curso de **Direito** matrícula **2020.1.0001.0825-1**, telefone: **(62) 98544-4975** e-mail: **hilariarodrigues4@gmail.com** na qualidade de titular dos direitos autorais, em consonância com a Lei n° 9.610/98 (Lei dos Direitos do autor), autoriza a Pontifícia Universidade Católica de Goiás (PUC Goiás) a disponibilizar o Trabalho de Conclusão de Curso intitulado **CORONAVÍRUS E DIREITO IMOBILIÁRIO: MUDANÇAS E IMPACTOS TRAZIDOS PELA PANDEMIA AO MERCADO IMOBILIÁRIO**, gratuitamente, sem ressarcimento dos direitos autorais, por 5 (cinco) anos, conforme permissões do documento, em meio eletrônico, na rede mundial de computadores, no formato especificado (Texto (PDF); Imagem (GIF ou JPEG); Som (WAVE, MPEG, AIFF, SND); Vídeo (MPEG, MWV, AVI, QT); outros, específicos da área; para fins de leitura e/ou impressão pela internet, a título de divulgação da produção científica gerada nos cursos de graduação da PUC Goiás.

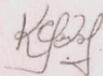
Goiânia, 25 de maio de 2021.

Assinatura do(s) autor(es):



**HILARIA ANUNCIACAO XAVIER RODRIGUES**

Assinatura do professor-orientador:



**KENIA CRISTINA FERREIRA DE DEUS LUCENA**