



# *contratos imobiliários*



 *teoria e prática*

pós-pandemia, impactos da pandemia do coronavírus

*X* *Julio Cesar Sanchez*  
.....

# *contratos imobiliários*



 *teoria e prática*

pós-pandemia, impactos da pandemia do coronavírus



# *contratos imobiliários*



 *teoria e prática*

pós-pandemia, impactos da pandemia do coronavírus

*X* *Julio Cesar Sanchez*  
.....





**Belo Horizonte** | **São Paulo**  
Av. Brasil, 1843, | Av. Paulista, 2444,  
Savassi, Belo Horizonte, MG | 8º andar, cj 82  
Tel.: 31 3261 2801 | Bela Vista – São Paulo, SP  
CEP 30140-007 | CEP 01310-933

WWW.EDITORADPLACIDO.COM.BR

Copyright © 2021, D'Plácido Editora.  
Copyright © 2021, Julio Cesar Sanchez.

Todos os direitos reservados.

Nenhuma parte desta obra pode ser reproduzida, por quaisquer meios,  
sem a autorização prévia do Grupo D'Plácido.

*Editor Chefe* Plácido Arraes

*Editor* Tales Leon de Marco

*Produtora Editorial* Bárbara Rodrigues

*Capa, projeto gráfico* Letícia Robini

*Diagramação* Nathalia Torres

#### Catalogação na Publicação (CIP)

---

S211 Sanchez, Julio Cesar  
Contratos imobiliários : teoria e prática : pós-pandemia, impactos da pandemia  
do coronavirus / Julio Cesar Sanchez. - 1. ed. - Belo Horizonte, São Paulo : D'Plácido, 2021.  
172 p.

ISBN 978-65-5589-311-3

1. Direito. 2. Direito Civil. 3. COVID-19 (Doença). I. Título.

CDDir: 342.1

---

Biblioteca responsável: Fernanda Gomes de Souza CRB-6/2472

GRUPO  
D'PLÁCIDO



\*  
Rodapé



Dedico este livro aos Falecidos, bisavó Dalila, avós Enide Augusta Marques e Sara Kojoroski, tio Claudio Sanchez, avô Diogo Sanchez, e meu sogro José Benedito, que todos descansem em paz, obrigado por tudo.

Presto minhas homenagens a todos falecidos em virtude da pandemia e familiares.



---

## Sumário

<i>Introdução</i> .....	11
<b>1. Origem do mercado imobiliário</b> .....	<b>13</b>
1.1. Conceito de direito imobiliário.....	15
1.2. Evolução histórica da documentação imobiliária no Brasil.....	16
<b>2. Mercado imobiliário em tempos de pandemia mundial</b> .....	<b>19</b>
<b>3. Direito imobiliário em época de pandemia</b> .....	<b>27</b>
<b>4. Contrato de locação em época de pandemia</b> .....	<b>29</b>
4.1. Como ficou a questão do projeto de lei?.....	30
<b>5. Despejo de imóveis comerciais e residenciais em época de pandemia</b> .....	<b>35</b>
<b>6. Covid-19 e os reflexos no direito imobiliário e nos contratos imobiliários</b> .....	<b>37</b>
6.1. Jurisprudência atualizada.....	37
<b>7. Revisão e aditivo de contratos em época de pandemia</b> .....	<b>39</b>
<b>8. Reajuste de aluguel em tempos de Covid-19</b> .....	<b>49</b>



<b>9. Reintegração de posse em época de pandemia</b> .....	<b>55</b>
<b>10. Técnicas de negociação e conciliação de contratos em época de pandemia</b> .....	<b>57</b>
<b>11. Equilíbrio contratual, segurança jurídica e revisão dos contratos durante pandemia</b> .....	<b>59</b>
<b>12. Revisão dos contratos imobiliários em virtude da pandemia</b> .....	<b>65</b>
<b>13. Condomínio em época de pandemia</b> .....	<b>73</b>
<b>14. Calamidade pública</b> .....	<b>77</b>
14.1. Calamidade pública: quem aciona e em quais situações? .....	77
<b>15. Análise biomédica do contágio da Covid-19 e os reflexos como tese jurídica</b> .....	<b>81</b>
15.1. Distanciamento social, isolamento, quarentena e lockdown.....	82
15.2. Das medidas de enfrentamento da emergência.....	82
15.3. As obras de caráter estrutural e as benfeitorias necessárias: necessidade de mitigação desse último conceito.....	84
<b>16. O direito de vizinhança em consonância com as regras de distanciamento social e a necessidade de uma análise contextual</b> .....	<b>87</b>
16.1. A necessidade de observar a existência de normas estaduais e municipais diante da recente decisão do supremo tribunal federal.....	94
16.2. Posições doutrinárias e judiciais acerca do tema.....	95
16.3. Comentários a lei.....	97
<b>17. Formação dos contratos</b> .....	<b>103</b>
17.1. Noções básicas.....	103
17.2. Fase de pontuação (negociações preliminares).....	104

17.3. Proposta de contratar.....	105
17.3.1. Prazo de validade da proposta.....	107
17.3.2. A oferta ao público.....	109
17.3.3. Consequências jurídicas da morte do proponente.....	110
17.4. A aceitação.....	110
17.5. Formação dos contratos entre ausentes.....	112
17.6. A proposta no código de defesa do consumidor.....	114
17.7. Lugar da formação do contrato.....	115
<b>18. Das estipulações contratuais em relação a terceiros.....</b>	<b>117</b>
18.1. Promessa de fato de terceiro.....	120
18.1.1. Exclusão de responsabilidade.....	121
18.2. Contrato com pessoa a declarar.....	122
<b>19. Contrato preliminar.....</b>	<b>125</b>
19.1. Classificação.....	127
<b>20. Vícios redibitórios.....</b>	<b>129</b>
20.1. Vícios redibitórios e o código de defesa do consumidor.....	136
<b>21. Evicção.....</b>	<b>139</b>
21.1. Requisitos.....	141
21.1.1. Aquisição de um bem.....	141
21.1.1.1. Contratos onerosos.....	141
21.1.1.2. Aquisição em hasta pública.....	142
21.1.2. Perda da posse ou da propriedade.....	143
21.1.3. Prolação de sentença judicial ou execução de ato administrativo.....	143
21.2. Direitos do evicto.....	145
21.3. Espécies de evicção: total e parcial.....	145
21.4. Evicção e autonomia da vontade — a cláusula de não evicção.....	147

<b>22. Extinção do contrato</b> .....	<b>149</b>
22.1. Extinção natural do contrato.....	150
22.2. Cumprimento do contrato ou exaustão do seu objeto.....	150
22.3. Verificação de fatores eficaciais.....	151
22.4. Vencimento do termo.....	151
22.5. Implemento de condição resolutiva.....	151
22.6. Frustração da condição suspensiva.....	152
22.7. Causas anteriores ou contemporâneas à formação do contrato.....	153
22.8. Nulidade ou anulabilidade.....	153
22.9. Redibição.....	154
22.10. Direito de arrependimento.....	154
22.11. Causas supervenientes à formação do contrato.....	155
22.12. Resilição.....	155
22.13. Bilateral (distrato).....	156
22.14. Unilateral.....	157
22.15. Limitação temporal.....	158
22.16. Formas especiais.....	159
22.17. Revogação.....	159
22.18. Renúncia.....	160
22.19. Resgate.....	160
22.20. Resolução.....	162
22.21. Cláusula resolutória (expressa ou tácita).....	163
22.22. Rescisão do contrato.....	166
22.23. Morte do contratante.....	167
22.24. Caso fortuito ou força maior.....	167
<b>23. Contrato de compra e venda</b> .....	<b>169</b>
23.1. Contrato de aluguel.....	169
23.2. Contrato de procura por imóvel.....	170
23.3. Contrato de corretagem imobiliária.....	170
<b>Referências</b> .....	<b>171</b>

---

## Introdução

Esta obra tem a finalidade de auxiliar o leitor a dominar, de forma didática e objetiva, a entender, de fato, as normas e o entendimento jurisprudencial que fundamentam os contratos imobiliários, como locação, compra e venda, financiamento imobiliários, incorporação e promessa de compra e venda de imóveis na planta.

O Direito Imobiliário é o ramo do Direito Civil, ou seja, segmento de um direito privado, responsável por regular as relações jurídicas decorrentes da propriedade de bens imóveis.

Dessa forma com a pandemia mundial causada pela covid-19, o operador do Direito deve reaprender a utilizar técnicas e estratégias para enfrentar casos concretos de litígios e conciliações, seja no cartório, no âmbito da defensoria pública, também na procuradoria e, principalmente, quem exerce a atividade profissional nas transações e negócios imobiliários como os corretores de imóveis, investidores, leiloeiros, e, inclusive, aquele que desempenha a advocacia.

Importante mencionar que a advocacia generalista tem perdido cada vez mais espaço. Em um passado não muito distante, acreditava-se que, para garantir o sucesso do escritório de advocacia, o advogado precisaria investir pesado em uma mobília requintada, um local de grande circulação e atuar em todas as demandas que surgissem, inclusive naquelas em que possuía pouco conhecimento ou facilidade, um verdadeiro clínico geral. Fato que essa estratégia era usada para não permitir que o cliente saísse pela porta. Assim, ainda se acreditava que o mercado estava saturado. Felizmente, as mudanças trazidas pela revolução tecnológica têm impulsionado os advogados a procurarem

a especialização em diferentes áreas do Direito. E como alternativa, apresento o Direito Imobiliário.

A sociedade brasileira é considerada uma sociedade patrimonialista, ou seja, diversamente do que é identificado em culturas de outros países ao redor do mundo, a conquista da casa própria ainda é uma prioridade e o maior sonho dos brasileiros.

Por essa razão, quem atua no Direito Imobiliário e nas transações imobiliárias como especialista, deve constantemente buscar atualizações e especializações para acompanhar o mercado, dando segurança jurídica e econômica aos seus clientes nos negócios imobiliários.

O coronavírus (covid -19) gerou mudanças nos negócios imobiliários, o que merece certa atenção para um desempenho eficaz, pois a omissão ou a falta de informação pode levar a consequências irreparáveis na imagem desse profissional desatualizado.

Vale ressaltar que a melhor forma para evitar a condenação da responsabilidade civil e responsabilidade criminal é o conhecimento.

A chamada bolha imobiliária, ocasionada pelo aumento ou diminuição nos preços dos imóveis comerciais e residenciais, tanto na compra e venda, como nas relações locatícias, sofre com a crise financeira enfrentada no país, chega e chegou a amedrontar muitos profissionais que lidam com imóveis e negócios conexos.

Mas importante diante da pandemia, fomos obrigados a mudar, criar, inventar, transformar, o que pode ser observado em inúmeros negócios imobiliários. Inclusive, o mercado imobiliário cresceu, em comparação com a última década, mesmo diante da anormalidade gerada pela pandemia. Isto significa, assim, um registro de crescimento, parece estranho, mas não é, pessoas mudaram de casas em virtude do desemprego, pessoas optaram por uma casa maior para trabalhar em *home office*, ainda que modesto esse crescimento, em um cenário de crise, o mercado imobiliário continua em movimento.

Contudo, apesar da popularidade e do crescimento, muitos profissionais, inclusive da advocacia, infelizmente, ainda possuem uma visão limitada acerca do assunto. Pensam que as oportunidades no ramo imobiliário ficam atreladas tão somente às transações de compra e venda de imóveis, locações e financiamento imobiliários.

Este material será de grande valia de base doutrinária e de consulta para discutir uma situação atual e relevante, que reflete de fato no mundo dos negócios imobiliários.

Boa leitura! Boa sorte!

Esta obra tem a finalidade de auxiliar o leitor a dominar, de forma didática e objetiva, a entender, de fato, as normas e o entendimento jurisprudencial que fundamentam os contratos imobiliários, como locação, compra e venda, financiamento imobiliários, incorporação e promessa de compra e venda de imóveis na planta.

O Direito Imobiliário é o ramo do Direito Civil, ou seja, segmento de um direito privado, responsável por regular as relações jurídicas decorrentes da propriedade de bens imóveis.

Dessa forma com a pandemia mundial causada pela covid-19, o operador do Direito deve reaprender a utilizar técnicas e estratégias para enfrentar casos concretos de litígios e conciliações, seja no cartório, no âmbito da defensoria pública, também na procuradoria e, principalmente, quem exerce a atividade profissional nas transações e negócios imobiliários como os corretores de imóveis, investidores, leiloeiros, e, inclusive, aquele que desempenha a advocacia.



ISBN 978-65-5589-311-3



9 786555 893113