

**Personalidade Acadêmica Homenageada:**  
**Alberto Emílio Ferral** (Universidade Blas Pascal – Córdoba)

---

## **AUTOCOMPOSIÇÃO COMO ALTERNATIVA PARA A RESOLUÇÃO DOS IMPASSES CRIADOS NOS NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS EM RAZÃO DO COVID-19**

**DOUGLAS DE OLIVEIRA SANTOS**

Mestre em Direito Empresarial pela UNICURITIBA, Aluno Especial do Doutorado em Direito Empresarial da UNICURITIBA. E-mail: douglas.oliveira@ova.adv.br

### **RESUMO**

O presente artigo tem por objetivo abordar o momento de grande instabilidade social, econômica, política e jurídica decorrentes da pandemia do Covid-19, especialmente ligado aos reflexos e controvérsias gerados nos negócios imobiliários. Os reflexos gerados pela pandemia do Covid-19 no mercado imobiliário são relevantes, muito se tem discutido no campo jurídico acerca das consequências da inadimplência contratual, sejam decorrentes das prestações de compra e venda, de parcelas da alienação fiduciária de imóvel, de locações e de atraso na entrega das obras. Existem divergências na doutrina, acerca das consequências dos inadimplementos, parte defende que a situação de impossibilidade de cumprimento das obrigações contratadas em razão dos reflexos da Covid-19 (inexecução involuntária), justificaria a impossibilidade de responsabilização do inadimplente pela mora e seus efeitos. Por outro lado, também existem defensores de que a situação atrairia a aplicação da teoria da imprevisão dos contratos, circunstância que possibilitaria a revisão ou até mesmo, a rescisão do contrato. Nessa linha, os Tribunais pátrios, têm proferido decisões antagônicas ao interpretar a aplicação dos dispositivos legais que legitimam a não aplicação dos efeitos da mora, e a possibilidade de revisão das disposições contratadas, e por outro lado, o Presidente da República ao sancionar a Lei 14.010/2020, vetou os artigos que dispunham sobre

**Personalidade Acadêmica Homenageada:**

**Alberto Emílio Ferral** (Universidade Blas Pascal – Córdoba)

---

a aplicação do caso fortuito, força maior e a teoria da imprevisão, aos contratos afetados pelos reflexos da pandemia do Covid-19, situação que fez aumentar a insegurança daqueles que possuem obrigações relacionadas ao mercado imobiliário. Nesse contexto, a intenção é investigar por meio de pesquisa exploratória e bibliográfica assentada no método hipotético dedutivo, se a autocomposição extrajudicial, é uma ferramenta eficaz na resolução desses impasses na esfera extrajudicial, antes de buscarem o Poder Judiciário. Se pode chegar, portanto, a conclusão de que, havendo disposição para negociar, é inegável que as partes envolvidas são as maiores conhecedoras da realidade contratual e dos percalços uma das outras, de modo que, a solução mais reta a realidade, por vezes, acabará decorrendo da disposição delas em ceder, ou reequilibrar as obrigações, podendo até mesmo, optarem pela resolução do contrato. A ideia de resolução dos conflitos por meio da autocomposição, já vem sendo estimulada, em razão de previsões em normas importantes, como o Código de Processo Civil, e pelo próprio Poder Judiciário, revelando-se nesse momento de instabilidade, como uma forma rápida e equilibrada de resolver os impasses do mercado imobiliário.

**PALAVRAS-CHAVE:** contratos imobiliários; Covid-19; autocomposição.

## REFERÊNCIAS

BRASIL. **Lei N° 10.406 de 2002**, Código Civil.

BRASIL. **Novo Código de Processo Civil**. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2015-2018/2015/lei/l13105.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/l13105.htm)> Acesso em: 08 agosto de 2017.

BRASIL. **Anteprojeto do Novo CPC**. Disponível em: <<https://www.senado.gov.br/senado/novocpc/pdf/Anteprojeto.pdf>> Acesso em: 08 de agosto de 2020.

CABRAL, Trícia Navarro Xavier. Convenções em matéria processual. **Revista de Processo**. RePro 241. P. 489/516. 2015.

**Personalidade Acadêmica Homenageada:**

**Alberto Emílio Ferral** (Universidade Blas Pascal – Córdoba)

---

CAPPELLETTI, Mauro. *Acesso alla giustizia come programma di riforma come metodo di pensiero*. In: **Studi in onore di Tito Carnacini**, v. II, t. I, Milano: Giuffrè, 1974.

CAMBI, Eduardo, NEVES, Aline Regina das. Flexibilização procedimental no Novo Código de Processo Civil. **Revista de Direito Privado**. Vol. 64, ano 16, p. 219-259. São Paulo: Ed.RT, out-dez 2015.

DIAS, Luciano Souto; FARIA, Kamila Cardoso. A mediação e a conciliação no contexto do novo código de processo civil de 2015. **Revista Jurídica - UNICURITBA**, v. 3, n. 44, p. 597 - 630, fev. 2017.

DIDDIER Jr, Fredie. **Curso de Direito Processual Civil**, vol 1. 16ª ed. Bahia: Editora Jus Podivm, 2014.

ENUNCIADOS 19, 20, 21, 262, 371, 490, 573, do Fórum Permanente de Processualistas. <http://portalprocessual.com/wpcontent/uploads/2015/06/Carta-de-Vit%C3%B3ria.pdf>; Acesso em Agosto. 2018.

JUNIOR, Antonio Jorge Pereira; SANTOS, Vanessa Gonçalves Melo. O negócio jurídico processual atípico e sua efetividade após um ano de vigência do novo código de processo civil. **Revista Jurídica - UNICURITBA**, v. 2, n. 51, p. 211 - 229, abr. 2018.

MARTINS-COSTA, Judith. **Estudos de Direito Privado e Processo Civil**. Revista dos Tribunais. 2014.

NERY JUNIOR, Nelson. A base do negócio jurídico e a revisão do contrato. In: Pereira dos Reis. **Questões de direito civil e o novo código** – Mistério Público do Estado de São Paulo e Procuradoria Geral de Justiça, São Paulo: Imprensa Oficial do Estado de São Paulo, 2004.