Força Maior e Imprevistos da Covid-19 nos contratos de construção

Este breve artigo tem como objetivo orientar os agentes do mercado de construção civil, sobretudo no que se refere aos contratos de compra e venda de imóveis em construção, diante da instabilidade provocada pela Covid-19.

Não há como negar que o cronograma de obras poderá ser severamente impactado como consequência das providências adotadas para controle da pandemia.

Medidas como isolamento, restrições ao transporte e locomoção, suspensão de atividades da indústria e do comércio afetarão a disponibilidade de materiais e de mão de obra necessárias à cadeia da construção civil, acarretando o atraso de obras e o descumprimento de prazos de conclusão contratualmente estabelecidos.

Diante desse cenário, é preciso saber como agir juridicamente, de modo a se preparar para os efeitos deletérios da crise e mitigar, no possível, os danos advindos.

Muitos dos contratos de compra e venda de imóvel em construção, contratos de empreitadas e projetos de infraestrutura possuem cláusulas que especificamente tratam de caso fortuito, força maior e, ainda, de hipóteses de onerosidade excessiva a uma das partes.

Portanto, o primeiro passo é analisar o contrato celebrado e verificar a forma como as hipóteses e os riscos se encontram alocados entre as partes. Cada contrato, seguindo os ditames gerais do Código Civil, adota (ou deveria adotar) técnica própria para esses tipos de cláusulas, tratando da caracterização dos eventos, bem como das consequências contratuais que se seguem no caso de sua constatação.

A depender de como esteja estruturado o contrato, é possível que desde logo se identifique uma solução para o enquadramento jurídico da pandemia causada pela Covid-19.

Se o contrato não possuir solução cristalina, as partes acabarão sujeitas àquilo de que dispõe genericamente a legislação e às interpretações de tribunais.

2023 - www.conjur.com.br - Todos os direitos reservados.

No caso de contratos privados, por exemplo, o Código Civil é exageradamente genérico ao tratar do caso fortuito e da força maior, não sendo claro quanto às hipóteses de caracterização de tais eventos, resumindo-se a estabelecer que o devedor restará isento de sua obrigação nestes casos (artigo 393 e 625 [1]), salvo estipulação contratual em contrario. Da mesma forma, não há consenso entre os julgadores acerca da caracterização de eventos como sendo caso fortuito ou forca maior.

Nada obstante a generalidade dos termos e a falta de uniformidade de entendimento jurisprudencial, em relação ao atraso nas obras em decorrência de medidas adotadas para controle da pandemia, entende-se pela possibilidade de aplicação do conceito de caso fortuito ou força maior, como forma de afastar eventuais multas e penalidades pelo descumprimento de prazos contratuais.

Embora a lei já estabeleça uma tolerância de 180 dias, acredita-se que os tribunais aceitarão eventual prorrogação do prazo, além da tolerância, em função das consequências advindas das medidas adotadas pelo governo para controle da pandemia do novo coronavírus.

Entretanto, é fundamental que donos de obra, construtoras e fornecedores, tenham muito zelo e atenção na elaboração dos registros que comprovem os danos acarretados pelas medidas. Diários de obra, atas de reunião e relatórios mensais devem registrar os impactos, ou a sua ausência no período de influência da pandemia. É o caso, por exemplo, de falta de pessoal ou de equipamentos, demora no recebimento de insumos, materiais e outros bens adquiridos, redução de produtividade, reprogramação de atividades ou, até mesmo, suspensão dos trabalhos.

Esses registros passam a ter importância redobrada, pois vêm a ser uma das mais importantes provas que as partes podem produzir sobre a existência ou não de impactos causados pelo Covid-19 no cumprimento dos prazos contratualmente estabelecidos.

Além disso, todos esses registros devem ser comunicados formalmente à outra parte, observando-se, sempre que houver, os ritos de comunicação especificamente estipulados no contrato.

Para eventuais novos contratos celebrados após a decretação do Covid-19 como pandemia global pela OMS, é recomendável que as partes regulem que a situação do coronavírus já foi avaliada e devidamente considerada para o cumprimento das suas respectivas obrigações previstas no contrato.

Apesar do futuro incerto, acredita-se que o setor da construção será um dos grandes responsáveis pelo processo de recuperação da economia quando superada a pandemia, o que exige dos envolvidos a devida serenidade e planejamento no momento atual.

[1] Art. 393. O devedor não responde pelos prejuízos resultantes de caso fortuito ou força maior, se expressamente não se houver por eles responsabilizado.

2023 - www.conjur.com.br - Todos os direitos reservados.

Parágrafo único. O caso fortuito ou de força maior verifica-se no fato necessário, cujos efeitos não era possível evitar ou impedir.

Art. 625. Poderá o empreiteiro suspender a obra:

I – por culpa do dono, ou por motivo de força maior.

Date Created
03/04/2020

2023 - www.conjur.com.br - Todos os direitos reservados.