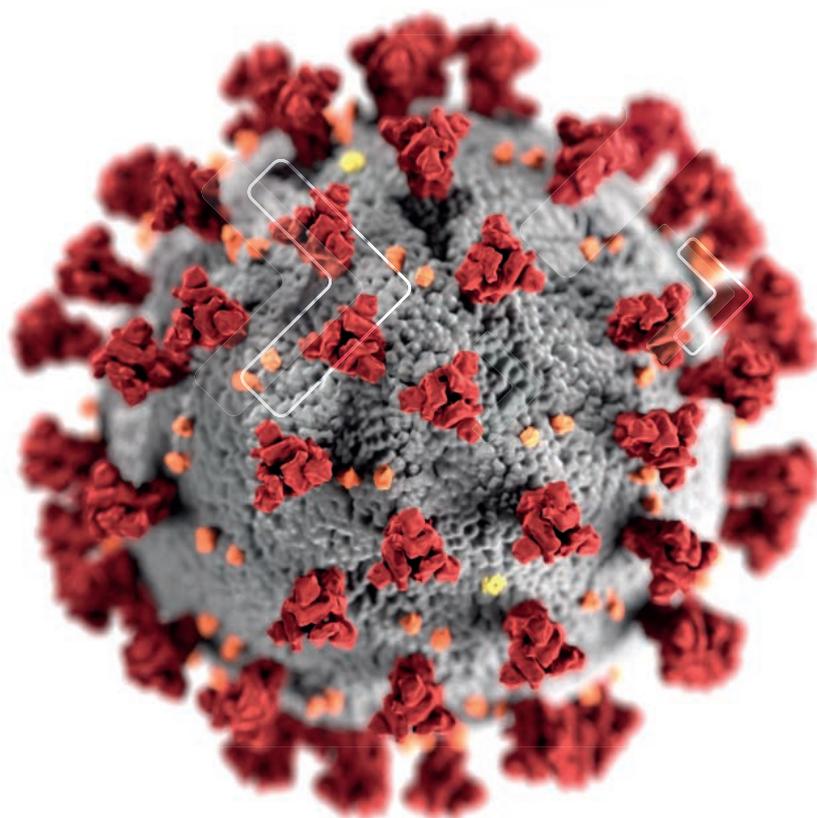


# O CORONAVÍRUS E A PRORROGAÇÃO DO PRAZO DE ENTREGA DE OBRAS DE INFRAESTRUTURA E EMPREENDIMENTOS

Covid-19



- Em meio a crise sem precedentes enfrentada pelo país em decorrência do coronavírus, grandes obras de empreendimentos, bem como o desenvolvimento de trabalhos de infraestrutura em loteamentos privados, foram diretamente afetados. Com isso, os prazos previamente estabelecidos para entrega de obras foram demasiadamente comprometidos.
- No que se refere à entrega dos empreendimentos pelo incorporador, a Lei 13.786/2018 já previa a prorrogação de 180 dias do prazo inicialmente estipulado. Já com relação as obras de infraestrutura obrigatórias em projetos de parcelamento do solo, a Lei Federal nº 6.766/79 prevê que o prazo para entrega será de 4 anos a contar da certidão de Diretrizes expedida pelo Município.
- No entanto, em meio ao estado de calamidade pública que o país defronta-se, esses prazos podem não ser suficientes. Diante dessa celeuma, a situação dará azo para aplicação da Teoria da Imprevisão e as definições quanto à “força maior” e “caso fortuito”, possibilitando aos incorporadores e loteadores o pleito judicial - individualmente ou por meio de suas associações - para assegurar a prorrogação do prazo estabelecido em lei para os projetos em curso, em razão da situação inesperada que todos enfrentaram.
- Segundo entendimento do Superior Tribunal de Justiça (STJ), a teoria da imprevisão poderá ser aplicada ao contrato em que o fato extraordinário e imprevisível causar onerosidade excessiva não acobertando objetivamente os riscos próprios da contratação. Além disso, o projeto de Lei nº 1179/2020, que dispõe sobre o regime jurídico de direito privado durante o período transitório atualmente vivido, permite essa interpretação.
- Nestes termos, o Código Civil resguarda a aplicação da teoria nos artigos 478 e 479, que dispõem sobre a possibilidade de resolução do contrato ou a modificação equitativa de suas condições.

- Somado a esses diplomas legais, o artigo 317 expressamente prevê que o Juiz poderá por motivos imprevisíveis que sobrevier desproporção manifesta entre o valor da prestação devida e o do momento de sua execução, corrigi-lo, a pedido da parte, de modo que assegure, quanto possível, o valor real da prestação.
- Portanto, é factível que o incorporador e/ou loteador pleiteie judicialmente a prorrogação dos prazos de entrega, ou mesmo utilize de tal fundamento em demandas judiciais que envolvam o consumidor, a fim de evitar culpa e mora, tendo como ponto fulcral de sua fundamentação a superveniência de um acontecimento imprevisível, a manifesta alteração da base econômica do contrato, bem como a onerosidade excessiva causada pela paralisação completa das obras.





# CROSARA

ADVOGADOS



[www.crosara.adv.br](http://www.crosara.adv.br)  
(62) 3920-9900 | (62) 3645-7774  
[crosara@crosara.adv.br](mailto:crosara@crosara.adv.br)

**SEDE:**

R. 1, 564 - St. Oeste, Goiânia-GO, 74115-040

**SALA DE APOIO:**

Av. T-7, 371. Ed. Lourenço Office, Sala 1212  
St. Oeste, Goiânia-GO, 74140-11