

**MARCELO**  
DE OLIVEIRA  
**MILAGRES**

PREFÁCIO DE  
**HUMBERTO**  
**THEODORO**  
JÚNIOR

# **CONTRATOS** **IMOBILIÁRIOS**

**IMPACTOS DA PANDEMIA**  
**DO CORONAVÍRUS**

2020 © Editora Foco  
**Autor:** Marcelo de Oliveira Milagres  
**Diretor Acadêmico:** Leonardo Pereira  
**Editor:** Roberta Densa  
**Assistente Editorial:** Paula Morishita  
**Revisora Sênior:** Georgia Renata Dias  
**Capa Criação:** Leonardo Hermano  
**Diagramação:** Ladislau Lima e Aparecida Lima  
**Impressão miolo e capa:** EXPRESSÃO E ARTE

---

**Dados Internacionais de Catalogação na Publicação (CIP) (Câmara Brasileira do Livro, SP, Brasil)**

---

M637c Milagres, Marcelo de Oliveira  
Contratos imobiliários: impactos da pandemia do coronavírus / Marcelo de Oliveira Milagres. - Indaiatuba, SP : Editora Foco, 2020.  
128 p. ; 17cm x 24cm.  
Inclui índice e bibliografia.  
ISBN 978-65-5515-128-2  
1. Direito. 2. Direito imobiliário. 3. Contratos. 4. Locação de imóvel.  
I. Título.  
2020-1717 CDD 341.2739 CDU 347.23

---

**Elaborado por Odílio Hilario Moreira Junior - CRB-8/9949**

**Índices para Catálogo Sistemático:**

1. Direito imobiliário 341.2739 2. Direito imobiliário 347.23

**DIREITOS AUTORAIS:** É proibida a reprodução parcial ou total desta publicação, por qualquer forma ou meio, sem a prévia autorização da Editora FOCO, com exceção do teor das questões de concursos públicos que, por serem atos oficiais, não são protegidas como Direitos Autorais, na forma do Artigo 8º, IV, da Lei 9.610/1998. Referida vedação se estende às características gráficas da obra e sua editoração. A punição para a violação dos Direitos Autorais é crime previsto no Artigo 184 do Código Penal e as sanções civis às violações dos Direitos Autorais estão previstas nos Artigos 101 a 110 da Lei 9.610/1998. Os comentários das questões são de responsabilidade dos autores.

**NOTAS DA EDITORA:**

**Atualizações e erratas:** A presente obra é vendida como está, atualizada até a data do seu fechamento, informação que consta na página II do livro. Havendo a publicação de legislação de suma relevância, a editora, de forma discricionária, se empenhará em disponibilizar atualização futura.

**Erratas:** A Editora se compromete a disponibilizar no site [www.editorafoco.com.br](http://www.editorafoco.com.br), na seção Atualizações, eventuais erratas por razões de erros técnicos ou de conteúdo. Solicitamos, outrossim, que o leitor faça a gentileza de colaborar com a perfeição da obra, comunicando eventual erro encontrado por meio de mensagem para [contato@editorafoco.com.br](mailto:contato@editorafoco.com.br). O acesso será disponibilizado durante a vigência da edição da obra.

Impresso no Brasil (08.2020) – Data de Fechamento (08.2020)

**2020**

Todos os direitos reservados à  
Editora Foco Jurídico Ltda.  
Rua Nove de Julho, 1779 – Vila Areal  
CEP 13333-070 – Indaiatuba – SP  
E-mail: [contato@editorafoco.com.br](mailto:contato@editorafoco.com.br)  
[www.editorafoco.com.br](http://www.editorafoco.com.br)

# SUMÁRIO

PREFÁCIO.....	V
APRESENTAÇÃO.....	XI
PARTE I	
1. INTRODUÇÃO .....	3
2. CONTRATO: CONCEITO E REGIMES JURÍDICOS.....	13
3. REGIMES DE IMPOSSIBILIDADE DE EXECUÇÃO DAS PRESTAÇÕES.....	21
3.1 Impossibilidade superveniente temporária e definitiva. Do regime da mora ao inadimplemento .....	25
3.2 Da impossibilidade fundada no caso fortuito ou na força maior .....	27
3.3 Da recusa justificada do credor.....	30
4. DAS DIFICULDADES À IMPOSSIBILIDADE DA EXECUÇÃO DOS CONTRATOS: DA ADAPTAÇÃO À RESOLUÇÃO.....	37
PARTE II	
5. LOCAÇÃO.....	55
5.1 Locação residencial .....	58
5.2 Locação não residencial .....	63
5.2.1 <i>Shopping center</i> .....	68
5.2.2 Estabelecimentos de ensino, de saúde, asilos, unidades sanitárias ....	71
5.2.3 <i>Built (ou build) to suit</i> ou locação por encomenda .....	73
6. EMPREITADA .....	79
7. INCORPORAÇÃO E COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA IMOBILIÁRIO .....	93
7.1 Noções gerais .....	93
7.2 Possíveis efeitos da Covid-19 na execução da incorporação imobiliária .....	96
8. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA IMOBILIÁRIA .....	103
REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS .....	107