

IMPACTOS DO
NOVO CORONAVÍRUS
NA CONSTRUÇÃO CIVIL.

ASPECTOS TRABALHISTAS

Inicialmente, informamos que o Comitê de Crise para Supervisão e Monitoramento dos Impactos do Covid-19 não elenca a construção civil como atividade essencial. Contudo, outros serviços e atividades essenciais poderão ser incluídos posteriormente. Assim, caso seja incluído, a prestação de serviço no ramo não poderá parar.

Recentemente, foram editadas as Medidas Provisórias n. 927/2020 e 936/2020, com o intuito de viabilizar medidas trabalhistas, adaptadas ao cenário atual, para o enfrentamento do estado de calamidade pública reconhecido pelo Decreto Legislativo n. 6 de 2020, e da emergência de saúde pública de importância internacional decorrente do novo coronavírus.

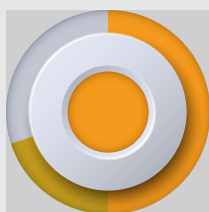
Dentre as novidades, listamos as principais medidas pertinentes para o ramo da construção civil.

Suspensão do contrato de trabalho

Durante o estado de calamidade, as empresas poderão suspender os contratos de trabalho em até 60 dias, podendo o período ser fracionado em até dois períodos de 30 dias.

Deverá ser formalizado por meio de acordo individual escrito entre as partes, que será encaminhado ao empregado com antecedência de, no mínimo, dois dias corridos. O acordo também deverá ser comunicado ao Sindicato laboral, no prazo de 10 dias corridos após a sua celebração. Durante o período de suspensão temporária do contrato, o empregado terá direito a todos os benefícios já concedidos pelo empregador.

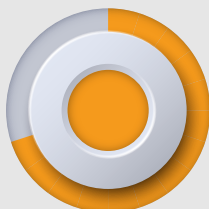
O contrato de trabalho será retomado em 2 dias corridos, contados do fim do estado de calamidade pública ou do próprio prazo estipulado no acordo individual. Além disso, o empregador poderá determinar o retorno



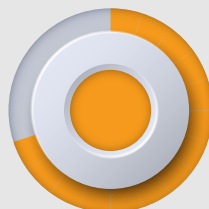
Igual ou maior que
50%
e menor que
70%



50%
do valor do
seguro-desemprego.



Igual ou maior que
70%



70%
do valor do
seguro-desemprego.

Informamos que já tramita perante o STF a Ação Direta de Inconstitucionalidade n. 6363, que questiona diversos dispositivos da MP 936, que introduziu medidas trabalhistas para enfrentamento do estado de calamidade pública, como a possibilidade de redução salarial a suspensão contratual abordadas acima.

Dentre outras medidas trabalhistas que podem ser adotadas para a preservação dos empregos e da atividade empresarial, está a antecipação de férias e feriados, adoção de banco de horas – no qual o excesso de horas em um dia poderá ser compensado pela correspondente diminuição em outro – e o diferimento do recolhimento do FGTS. Todas já foram objeto de nossos informativos, que podem ser acessados [aqui](#).

ASPECTOS CONTRATUAIS

Contratos com a Administração Pública

O setor ainda aguarda a edição de disposições legais específicas, de modo que a investigação focará nas previsões legais que já regem os contratos administrativos de construção, engenharia e projetos de infraestrutura de modo geral, especialmente na Lei nº 8.666/93 (Lei das Licitações e

Contratos Administrativos) e a Lei nº 13.303/16 (Lei das Estatais), bem como as próprias cláusulas contratuais, as quais já costumam prever hipóteses de caso fortuito e/ou de força maior, assim como da onerosidade excessiva.

Tais cláusulas costumam, além de definir o que deve, ou não, ser considerado como eventos de caso fortuito e/ou força maior e onerosidade excessiva, também estabelecer prazos e procedimentos de notificações de uma parte à outra no caso da ocorrência de tais eventos, bem como tratam das suas consequências (a possibilidade ou não de suspensão das obras, de prorrogação dos prazos, de reajuste no preço contratual e de rescisão do contrato, assim como a suspensão de obrigações de pagamento, etc).

Com efeito, percebe-se um movimento em que os players do setor parecem considerar a pandemia da COVID-19 como um caso de força maior, o qual poderia autorizar o acionamento de cláusulas contratuais, bem como a adoção de medidas excepcionais e isenção de responsabilidade do contratado privado com relação aquelas obrigações que não podem ou puderam ser cumpridas em virtude do cenário de crise instaurado. Vejamos as principais consequências:

1. Suspensão da execução do contrato.

A empresa poderá demonstrar que, em razão da pandemia, enfrenta dificuldades operacionais que impedem, pelo menos provisoriamente, a continuidade da execução do contrato. Para que ocorra a suspensão contratual, o ente particular deverá comunicar previamente a Administração Pública e deverá fundamentar sua postulação, sobpena de ocorrer uma rescisão contratual em desfavor da empresa.

2. Reprogramação do cronograma físico financeiro da obra.

Possibilidade de se alterar os prazos de execução da obra, bem como a prorrogação do prazo do próprio contrato. Em muitos casos, mesmo

que não ocorra a paralização total da obra, ocorre uma desaceleração do ritmo de trabalho, o que pode demandar uma reprogramação nos prazos de execução da obra.

3. Reequilíbrio econômico e financeiro dos contratos.

No contexto da pandemia, poderá ocorrer uma oneração demasiada dos custos de produção do contrato, em que estamos diante de uma situação que pode ser considerada imprevisível ou de consequências incalculáveis, a qual enseja um reequilíbrio econômico e financeiro deste contrato.

4. Rescisão contratual.

Uma vez demonstrado que as dificuldades operacionais causadas pelo contexto de pandemia impeçam de forma definitiva a execução do contrato, vislumbra-se a possibilidade de sua rescisão.

É importante frisar que apesar da pandemia ensejar a necessidade de renegociações contratuais, cada caso concreto deve ser analisado detidamente, sob pena de se violar o pacto sunt servanda e princípio da inalterabilidade dos contratos públicos. Com efeito, diante do atual cenário, é imprescindível que as partes, contratantes e contratados, examinem seus contratos de construção e engenharia, inclusive quanto a eventuais regras de seguro aplicáveis.

Neste sentido, quanto a eventuais novos contratos celebrados após a decretação da COVID-19 como pandemia global pela OMS, e do decreto de calamidade pública (o que dispensa o processo licitatório), é altamente recomendável que as partes redobrem a atenção e cuidado na pactuação de cláusulas que já avaliem e considerem a situação excepcional para o cumprimento das suas respectivas obrigações previstas no contrato.

PROGRAMA MINHA CASA, MINHA VIDA

O Ministério do Desenvolvimento Regional editou a Portaria nº 761/2020 MDR, que garante até o final do ano as contratações de habitação de interesse social, com recursos do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS).

Por meio da regulamentação, os subsídios concedidos a pessoas físicas nos contratos de financiamentos passarão a ser realizados exclusivamente com recursos do FGTS. Essa medida foi imprescindível no que tange o impulsionamento das contratações, uma vez que se não fosse adotada, poderia haver uma paralisação na concessão de financiamento para novos empreendimentos.

Ademais, o MDR anunciou que irá garantir a continuidade e celeridade das contratações habitacionais do Programa Minha Casa, Minha Vida. Além disso, anunciou também que deverão ser liberados pelo Governo mais subsídios para as regiões Norte e Nordeste. Sabe-se também, que um novo programa está sendo desenhado e a previsão do seu anúncio é após o esfriamento da crise.

CRÉDITOS BANCÁRIOS

No que tange ao mercado imobiliário, o Governo vem anunciando medidas que deverão ser tomadas nos próximos dias para o enfrentamento da crise que estamos vivendo, as quais garantem o fornecimento de crédito para as empresas e para as pessoas físicas.

Uma primeira medida já adotada consiste na determinação, pelo Conselho Monetário Nacional (CMN), de que os principais bancos do país **possam suspender o pagamento de até 02 (duas) parcelas dos finan-**

ciamentos de imóveis, automóveis ou outras dívidas, realizados por pessoas físicas ou jurídicas. Cada instituição bancária irá definir os prazos e condições para os novos pagamentos.

Após o período de suspensão, o pagamento do financiamento voltará ao normal e a taxa de juros será mantida no período de pausa, todavia, sem a cobrança de multa.

Na Caixa Econômica Federal, a suspensão das parcelas poderá ser feita também para os contratos habitacionais de pessoas físicas ou jurídicas. Além disso, a Caixa anunciou diversas ações para mitigar os impactos do Coronavírus no mercado imobiliário, vejamos:

Para as Construtoras e Incorporadoras:

- Prorrogação da validade dos Laudos de Engenharia por até 90 dias;
- Prorrogação da validade das Análises Jurídicas por até 90 dias;
- Prorrogação da validade das Análises de Crédito por até 60 dias;
- Prorrogação do prazo para cumprimento das cláusulas suspensivas, em que as condições contratuais a vencer poderão ser prorrogadas por até 90 dias;
- Pausa para financiamentos habitacionais da Pessoa Jurídica, por até 02 parcelas do financiamento.

Para as obras em dia:

- Liberação de parcelas das obras sem vistoria física, com aferições futuras nos próximos 60 dias;
- Ajuste nos planos de vendas dos empreendimentos, com prorrogação por até 60 dias;
- Permitir a reformulação e/ou interrupção dos cronogramas das obras;
- Suspensão temporária da rotina de dupla checagem;

- Suspensão de eventos de entregas de unidades.

Ademais, há outras expectativas de medidas que estão sendo estudadas pelas pela Caixa Econômica Federal:

a) Fornecer apoio às micro e pequenas empresas, com redução de juros de até 45% nas linhas de capital de giro, com taxas a partir de 0,57% ao mês;

b) Carência de até 60 dias nas operações parceladas de capital de giro e renegociação também será válido para empresas;

c) Disponibilização de linhas de crédito especiais, com até seis meses de carência, para empresas que atuam nos setores de comércio e prestação de serviços;

d) Em relação as linhas de aquisição de máquinas e equipamentos, haverá uma redução nas taxas e um prazo de até 60 (sessenta) meses para pagamento.

ORGANIZAÇÃO E MEDIDAS EMERGENCIAIS

No contexto da pandemia e das diversas medidas emergenciais que estão sendo adotadas pelos Governos Federal e Estadual para tentar contornar os efeitos da crise, é indicadom estudo cauteloso do cenário atual de cada organização, envolvendo a criação de comitês especializados para gestão da crise, assim como medidas para se adaptar e usufruir dos benefícios previstos nas medidas emergenciais, visando atravessar este momento desafiador da forma menos onerosa possível.

A Mendes Advocacia e Consultoria espera que o material contribua para a adequação das empresas à nova realidade social. Estamos disponíveis para auxiliar no que for necessário. O presente conteúdo não substitui, sob nenhuma hipótese, a consultoria jurídica.

Belém, 09 de abril de 2020.

Sempre à disposição,

Equipe Mendes Advocacia e Consultoria.

MENDES
advocacia & consultoria