

ADEMI CONGRESSO DE ARARAS – DIREITO IMOBILIÁRIO

A ADEMI, Associação de Dirigentes de Empresas do Mercado Imobiliário, organizou congresso em Araras, entre 25 e 26 de novembro último, tendo por escopo discutir a incorporação imobiliária, sob aspectos contratuais e de segurança jurídica, diante de impactos negativos originados de inadimplência, conflitos entre decisões judiciais e o uso predatório do Poder Judiciário.

O TRIBUNAL DE JUSTIÇA se fez representar pelo CEDES e EMERJ, repetindo outras participações anteriores, em eventos da mesma natureza.

A oportunidade permitiu que se destacasse a grande importância que o setor imobiliário, a exemplo do que ocorre na maioria dos países, desempenha no desenvolvimento da sociedade brasileira. Da atividade-fim à atividade-meio, as empresas do ramo preenchem desejos de casa própria e movimentam a economia, no emprego de massa significativa de mão de obra e na aquisição de material para a realização dos objetivos. Não há necessidade de ir mais longe para a configuração do destaque do setor para a economia brasileira.

Aos julgadores não se há de exigir conhecimento, além do suficiente para compreender a mecânica da atividade e sua participação social. Ninguém há de cobrar do magistrado que disponha de noção consistente capaz de habilitá-lo, sem ajuda de análise pericial, a discernir sobre a qualidade do material usado na realização de um prédio ou a exatidão de cálculos que confirmem segurança a projetos de construção. Nem é de se esperar que, para a entrega da prestação jurisdicional, o julgador tenha disponível o domínio de dados estatísticos sobre a qualificação dos empregados no setor, bem como elementos que lhes garantam a segurança no desempenho de funções da espécie. Esses e dezenas, senão milhares, de outros itens específicos desempenham papéis fundamentais na definição de impasses contratuais de insistente frequência no cenário das desavenças.

As grandes atividades, assim entendidas, exemplificativamente, as que comandam a vida do cidadão, remodelam cidades, ou definem rumos marítimos de longo curso, se caracterizam pela divisão do trabalho entre profissionais especializados, obrigatoriamente habilitados em níveis de formação superior. Guardadas as devidas proporções, embora o estagiário de direito acompanhe o processo, o advogado, especialmente, em grau de recurso, torna-se imprescindível para o desfecho de uma causa; os enfermeiros atuam sob comando de cirurgiões, numa equipe médica; o comandante de um navio, mesmo com o seu imediato e seu oficial de máquinas, é quem possibilita o sucesso, bom ou mau, de uma expedição marítima; autores, coautores e responsáveis pelos projetos de engenharia têm seus nomes em

impositiva figuração nas placas das obras, em eficaz demonstração da responsabilidade técnica do empreendimento.

Os órgãos do TJRJ encarregados de aprimoramento e equipamento dos magistrados, em especial, dentro de específicas searas de atuação, o CEDES e a EMERJ, estão comprometidos com estes propósitos. Por isso, a representação no conclave se deu na pessoa do Diretor Adjunto daquele e Presidente do Fórum Permanente de Direito Empresarial, desta, a que cabe o desempenho das funções de aperfeiçoamento da magistratura. Os juízes são obrigados a transitar pelos meandros de conceitos marítimos, societários, industriais e, por correlação com o assunto, imobiliários.

Assim como a empresa proprietária de uma embarcação pode ser também a armadora (que promove as condições necessárias para as viagens), a incorporadora, que articula o empreendimento imobiliário – aquisição do terreno, realização de projetos -, também pode ser a construtora – que executa as obras. Nada impede que o responsável técnico por um hospital também seja o sócio majoritário da organização.

No tocante às incorporadoras, vale a lembrança de que o empreendimento imobiliário, desde a escolha do terreno, estudos de viabilidade e projetos, até a entrega de uma unidade, pode demandar, em média, cerca de dez anos. As etapas para que se organize uma realização deste porte, com todas as suas implicações, contratuais, trabalhistas, tributárias, administrativas, financeiras, envolvem projetos e estratégias dignos dos que caracterizam a atuação dos agentes condutores de pessoas jurídicas de direito público. Muitas pequenas prefeituras são mais fáceis de serem conduzidas do que a construção de prédios de grande porte em megalópoles. Sem sombra de dúvida, até porque, as cidades são para toda a vida, admitem alteração dos condutores, cíclica e previsivelmente. A realização imobiliária tem tempo e responsabilidades limitados. A eventual mudança de responsáveis nunca é tranquila e completamente livre de traumas.

Esses comemorativos figuraram e figuram em eventos como os que a ADEMI organizou. Os magistrados, sempre presentes, têm a oportunidade de dizer aos empreendedores e demais participantes do cenário como se sentem diante de desavenças oriundas da espécie contratual, que, tendo como divisor de águas jurídico a Lei nº 4.591/64, vem sofrendo toda sorte de adaptações legislativas, seja com respeito ao universo financeiro, como se extrai da lei nº10.931/2004, seja como decorrência de condições condominiais, registrais, contratuais, também reorganizadas por este diploma legal.

Para um panorama tão extenso e multidisciplinar, com tantos atores, é natural que o acervo contencioso do segmento tenha algarismos assustadores, ainda mais quando envolve

diversas camadas da estrutura social. A multiplicidade de matizes dá azo ao surgimento de questões e dúvidas de toda ordem. Um dos desaguadores deste cenário é o direito do consumidor, por exemplo.

O consumidor, como parte institucionalmente mais fraca, evidentemente, merece a proteção que caracteriza a filosofia do CDC, Lei nº8078/90. No entanto, passada a primeira década da legislação protetiva, também vieram os consumidores de proveito e os não consumidores que buscam vantagens ilícitas. Ficou famosa a discussão sobre se as instituições bancárias se sujeitariam ao CDC, apesar de o art. 3º, §2º, não permitir tergiversação. Muitos são os fornecedores que desejam ocupar a confortável condição do consumidor típico do art. 2º do diploma protetivo. E, o que é pior, muito consumidor descansa no leito de suas prerrogativas, para, com a dificuldade imposta ao fornecedor pelos resultados da responsabilidade objetiva e da inversão do ônus da prova, angariar enriquecimento ilícito.

Foram assuntos de largo interesse no evento a devolução do preço no caso de desistência do negócio e a demora no recebimento da unidade negociada, para evitar a assunção da responsabilidade condominial e pelos preços administrativos. É grande o desafio para o emprego de conceitos e previsões legais como os que envolvem, no Código Civil, o princípio da boa-fé, do art. 422, e o da onerosidade excessiva, do art. 478. Volta-se a percorrer os caminhos intermediários entre o princípio do *pacta sunt servanda* e o do *rebus sic stantibus*. É imperioso reconhecer que o sistema financeiro não raro se afasta da realidade do valor intrínseco das unidades negociadas e que nem sempre o exercício do equilíbrio entre contratantes da espécie consegue evitar o resvalo na esparrela dos exageros protetivos paternalistas.

Ainda que não seja exatamente a hipótese, em meados de 2008, o STJ definiu impasse sobre a restituição de valores, no caso de resolução (sic) do contrato de promessa de compra e venda de unidades imobiliárias, em ajuste consumerista, considerando abusiva a cláusula que só admitisse o retorno do quantitativo ao término da obra. Integralmente, se a responsabilidade pela ocorrência motivadora fosse exclusivamente do vendedor, e, parcialmente, se o comprador desse causa ao desfazimento. Este episódio dá bem a dimensão que os negócios da espécie desfrutam no seio do cenário econômico, a ponto de o Ministro Luiz Felipe Salomão (cujas origens intelectuais remontam ao exercício em Vara de Direito Empresarial, antes de ser promovido a Desembargador do TJRJ) exponenciar que a questão transcende o interesse individual das partes, revelando-se com feição multitudinária de acentuada relevância jurídica e econômica, com potencialidade repetidora no mundo das tratativas consumeristas. O Des. Werson Rêgo ofereceu trabalho em que analisa este capítulo do vasto repertório de situações controvertidas na espécie.

O segmento é volátil e sensível. As influências vêm de diversos campos sociais. A queda livre do PIB nacional leva todos os setores econômicos caminho abaixo. A oscilação dos juros nos EUA se reflete em todos os rincões do mundo. Crises éticas, como a falta de respostas para helvéticas contas- correntes de origem inexplicável; jogo de troca de interesses nas Casas dos Congressos, ou a aparente tibieza do discurso de Chefes de Nação, tudo, ainda que a referência seja à FIFA, ou a algum país africano, altera o comportamento dos mercados em geral e o imobiliário, em particular.

Em tempos de turbulência econômica, como estes por que se passa, a compreensão das vicissitudes do segmento exige um mínimo de noção sobre as características do mercado imobiliário. Como é de conhecimento geral, a denominada bolha imobiliária, que explodiu nos Estados Unidos da América do Norte, em 2008, cujas causas estavam na expansão descomedida do crédito e descompasso entre o valor dos imóveis e as obrigações financeiras assumidas, ainda não cessou de todo seus efeitos em todo o mundo ocidental. O Brasil também foi afetado com a diminuição do crédito internacional e suas consequências automáticas. Os intérpretes do tecido negocial imobiliário não podem deixar de dar atenção a fatores tão voláteis como o deste exemplo exposto. Outros há. O julgador está obrigado a prestar a devida atenção a estes particulares econômicos, que acabam por definir a ambiência contratual e traçar-lhe o desenho das tratativas. Só assim a prestação jurisdicional terá condições de cumprir com o seu papel equilibrador das relações sociais.

Ao estimular raciocínios desta ordem, o encontro deixou saldos positivos para todos os agentes participantes. O setor econômico teve ratificada sua posição relevante no cenário das atividades nacionais. A magistratura está munida de dados sobre o assunto, que se reciclam e assumem características ditadas pelo momento financeiro, em especial, a volatilidade cambial e a vicissitude do juro, dependentes, como se vê, de fatores internos e externos, que impõem modificações abruptas ao mundo dos negócios imobiliários, sujeitos a violentas alterações de preços e das condições jurídicas e sociais imprevisíveis.

Tivemos ocasião de, a exemplo do que ocorreu no primeiro congresso, quando ajudamos na elaboração da primeira carta, encerrar o conclave, com as seguintes palavras de contextura semipoética: *Espaço montanhoso de rara beleza/ Mentas abertas às coisas do respeito à ciência/ o entusiasmo de mesma natureza/ A certeza do todo feito, tudo bem feito.// Assim transcorre a vida/ Pelos caminhos aos nossos destinos/Sem pressa do pleno viver/ Que vem aos poucos, no chegar utópico não alcançado/Mesmo modelo do módulo do fazer planos, certo/Mesmo debelar de angústias e pleitos desliza/Mesmo fulgor do peito aberto/A paisagem que emoldura fatos e feitos/ A vontade se impõe inexorável/ O grupo cumpre enfim seu papel principal, realiza.*