

CEDES RECEBE PRÊMIO

Em nome do senhor Diretor-geral do CEDES e de todos os seus componentes, recebemos a justa homenagem outorgada pela ADEMI (Associação de Dirigentes de Empresas do Mercado Imobiliário), cujos integrantes entenderam de atribuir ao nosso centro de estudos pessoais, órgão do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, o Prêmio Master Imobiliário 2012.

Vale externar os motivos da aceitação:

Em primeiro lugar, se a instituição que nos homenageou goza, como efetivamente goza, entre nós, da mais alta e justificável reputação, cumpre ao cedes ratificar, com o acolhimento de tão subida distinção o conceito com que vem destacando a ADEMI. Não poderíamos deixar de viver este momento único.

Em segundo lugar, não há, nos registros do CEDES, outro episódio deste timbre, honroso e honrado.

Em terceiro lugar, há poucos dias, tivemos oportunidade de invocar uma das máximas eclesiásticas — nada de novo sob o sol — justamente para interpretar que, embora sob o caminho imutável do astro rei, a imutabilidade fica em instâncias divinas, enquanto entre o albor e o poente, é preciso eliminar a vaidade, já que tudo é vaidade, na lição do livro.

Daí, entre esta verdade do caminho solar e o comportamento dos homens, durante o transcurso do dia, é bom que saibamos das outras formas de viver, sem praticar o mal; criando o bem sob a forma de trabalho honesto, e propiciando a quem assim o desejar a oportunidade de ter o que for seu, em paz. A bondade e a maldade existem. Não são novas. No entanto, a prática do bem, quando se tem o poder de fazer o mal, é apenas uma forma não tão frequente dentro da mesmice do atuar humano.

O Centro de Estudos do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro vem adotando as mais diversas vertentes filosóficas no seu trivial, mas delas se destaca, em patamar de firmeza dogmática, por orientação da Diretoria-geral, o

respeito ao pensamento de Blaise Pascal, que repudiava o eu e, na citação do condutor do órgão homenageado, repete-se a síntese da lógica de *Port-royal*: “o homem honesto deveria evitar dizer seu nome e até mesmo os pronomes eu e mim.”

A ausência eclesiástica do novo, certamente, impõe considerações sobre a impossibilidade de o rio, a caminho do mar, jamais ser o mesmo na troca incessante das águas. Outras serão as maneiras de guiar as sendas da humanidade. Assim, os enfoques que se dão ao direito imobiliário, na dimensão mais alta de seu significado, estão na parte introdutória da importante obra *ESTRUTURAÇÃO IMOBILIÁRIA APLICADA*: “incorporação imobiliária tem o significado de mobilização dos fatores de produção necessários para construir e vender, durante a construção, unidades imobiliárias integrantes de edificações coletivas, ou conjuntos de casas, compreendendo entre outras atividades, a aquisição de terreno, a concepção e o processamento de projetos, a captação de recursos para execução da obra, a arregimentação dos profissionais habilitados a promover os atos necessários à consecução do empreendimento e, enfim, a realização da obra e entrega das unidades aos adquirentes, com título registrável no registro de imóveis. “[...] é importante ter presente a tipificação do contrato de incorporação: é negócio jurídico pelo qual uma pessoa (incorporador) se obriga a promover a construção, por si ou por terceiros, e vender, durante a construção, unidades imobiliárias integrantes de futuro condomínio edilício, bem como a outorgar o título aquisitivo ao respectivo adquirente”.¹

De nossa parte, no palco das obrigações indispensáveis, estão os propósitos a que alude Gustavo Grandinete (*in* *DECISÃO JUDICIAL- A CULTURA JURÍDICA BRASILEIRA NA TRANSIÇÃO PARA A DEMOCRACIA*), embora referindo-se à aplicação da lei penal, o que é desinfluyente, por se tratar de princípio geral: “introdução – o objetivo deste trabalho é estudar algumas dimensões do julgar, isto é, alguns fatores que influenciam, ou deveriam influenciar, o processo decisório. dimensão, aqui, está sendo usada nesse

¹ PORTAS, Carmen Badenes; GONÇALVES, Marcio Pagliaro; BERNARDES, Maury Rouède. **Estruturação Imobiliária Aplicada — fundamentos**. Rio de Janeiro: renovar, 2010, p. 9/10.

sentido: a medida da extensão. ou os possíveis componentes do ato decisório.”²

O autor lembra ainda, de estilo oportuno, que: “do mito à ideologia — o ser humano é o ser vivo que mais modifica as condições materiais de sua existência. E o faz o mais intensamente do que qualquer outro.”³

O juiz, diante de sua missão, está obrigado a conhecer a ambiência dos fatos cujas divergências elimina. Na indispensável troca dessas informações entre o CEDES e a ADEMI está o grande segredo do bem servir e que torna o trânsito igual da estrela mesma menos monótono e mais eclesiasticamente valioso.

O magistrado, ao se deparar com a execução de um contrato que envolva aspectos imobiliários incorporativos, por exemplo, além da propriedade e da posse, matérias por si sós instigantes e complexas, deseja que estejamos todos com o consciente voltado para as expressões contidas no fato de que “incorporação imobiliária tem o significado, como já se mencionou, de mobilização dos fatores de produção; construir e vender, durante a construção, unidades imobiliárias, compreendendo, entre outras atividades, a aquisição de terreno, a concepção e o processamento de projetos, a captação de recursos, arregimentação dos profissionais habilitados, enfim, a realização da obra e entrega das unidades aos adquirentes, com título registrável.”⁴

Esta repetição de etapas é para configurar o espectro invisível da espécie de empreendimento e sua vasta complexidade.

Não é que o magistrado deva dominar técnicas estratégicas de ordem econômica ou engenheiral.

O juiz, que hoje não tem mais, ou não pode tê-las, as manias positivistas que o tornaram um ditador judicial, como nos tem lembrado incansavelmente Sylvio Capanema, há de estar ciente de que “o sistema econômico que se desenvolveu especialmente nos séculos XVII e XVIII substituiu aqueles valores

² PRADO, Geraldo; MARTINS, Rui Cunha; CARVALHO, Luís Gustavo Grandinetti Castanho de. **Decisão Judicial. A Cultura Jurídica Brasileira na Transição para a Democracia. Madrid: Marcial Pons, 2012, p. 88.**

³ *Idem, ibidem.* P. 89.

⁴ PORTAS, Carmen Badenes. **Estruturação ...** Cit., p. 9/10.

pela perseguição do lucro, pela competitividade, pelo consumismo, pela acumulação de riqueza. de passo com a revolução científica alavancada pela física clássica e com o iluminismo, o individualismo foi alçado a valor predominante e a satisfação dos desejos irrefreáveis, mesmo de bens supérfluos, passou a constituir na fórmula da felicidade dos séculos XX (final) e XXI”.⁵

“Por tudo isso, é imperioso que se mergulhe profundamente nas entranhas da atividade judicial para que se resgate o sujeito criador da decisão, que possa assumir a responsabilidade histórica de co-produzi-la, juntamente com a lei, com a constituição e com a realidade social que não pode nunca ser alheada. Trata-se, antes de tudo, de um processo de desalienação, de conscientização de como as coisas são constituídas e para que o são. Como adverte Dworkin, um bom juiz compreenderá que faz parte de seu trabalho ser autoconsciente e autocrítico.”⁶

Assim é que, para este particular imobiliário, contamos com a ADEMI para nos propiciar um norte no caminho do fazimento de justiça.

A especificidade da matéria envolve problemas conceituais de macro e micro economia. Para que não se pense em lonjuras intelectuais inalcançadas, examine-se o fato de que o **“PIB DECEPCIONA E CRESCE SÓ 0,6% NO 3º TRIMESTRE”**⁷, no jornal O GLOBO, de 1.12.2012, observando-se que os “serviços ficam estagnados e investimentos têm tombo de 2%, derrubando previsões para o ano para 1%”, embora para as atividades imobiliárias se colham resultados menos drásticos. (2º trimestre de 2011= 0,4%; 3º trimestre de 2011=1,5%)

É só ler a reportagem.

“Pane no PIB. Todo mundo achava que o PIB do terceiro trimestre seria forte. Foi fraco. Os economistas erraram a previsão que era boa, mas acertaram a

⁵ PRADO, Geraldo. **Decisão Judicial ...** *Op. Cit.*, p. 108. 89. CAPRA conclui: “Ao atribuir excessiva ênfase a esses calores, nossa sociedade encorajou a busca de metas perigosas e não-éticas e institucionalizou muitos dos pecados mortais do cristianismo: a gula, o orgulho, o egoísmo e a ganância”.

⁶ *Idem, ibidem*, p. 110.

⁷ Jornal O Globo, de 1.12.2012, Caderno Economia, p. 42. Artigo de Cássia Almeida; Lucianne Carneiro e Carolina Jardim.

ruim: os investimentos caíram pelo quinto trimestre seguido. O Brasil pode crescer menos de 1% este ano e as contas para 2013 estão sendo revistas para baixo. A queda da inflação foi muito menos intensa do que o recuo da atividade.”⁸

Tudo envolve os aspectos do ramo econômico-imobiliário, inevitavelmente.

Não há quem não se surpreenda com a invectiva econômica de Portugal nos negócios da espécie: “Terrinha à venda. Em crise, mercado imobiliário português tenta atrair brasileiros, oferecendo até visto de residência.”⁹

Como veem, senhores, são esses os instrumentos e suas noções técnicas que o cedes vem utilizando para exortar o julgador — que queira ser julgador, não um mero aprovado em concurso intelectual ou prestigiado artífice das mobilizações da dinâmica social —, a se entregar ao autopreparo, e constante aprimoramento, especialmente o psicanalítico, e à autoespecialização, na busca do aperfeiçoamento para cumprir os deveres de conduzir a sociedade ao progresso e à paz.

Desta forma, diante desta profícua e vitoriosa troca de ideias, o CEDES, reconhecendo que esses valores estão em voga neste relacionamento sóciointelectual, agradece esta outorga com alegria e honra.

Rio de Janeiro, 3.12.2012.

ANTONIO CARLOS ESTEVES TORRES

⁸ Jornal O Globo de 1.12.2012.Caderno de Economia, Coluna de Míriam Leitão. P. 40.

⁹ Jornal O Globo de 1.12.2012.Caderno Prosa, Artigo de Thaís Lobo. P. 4.