

CARTA DO VII ENCONTRO DE ITAIPAVA

Ref.: 095-16

Reunião de Trabalho - GT Multiinstitucional TJRJ – OAB/RJ – ADEMI-RJ – 16, 17 e 18.09.16

O Grupo Multiinstitucional de Trabalho, instituído em novembro de 2013, em conjunto, pela Presidência do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, pela Presidência da OAB/RJ e pela Presidência da ADEMI-RJ, dentro do Fórum "Mercado Imobiliário: discutindo as melhores práticas", dando sequência aos ciclos de debates desenvolvidos pelo fórum "Segurança Jurídica no Negócio Imobiliário", objetivando a desjudicialização do setor, promoveu, nos dias 16, 17 e 18 de setembro de 2016, em Itaipava, o VII Encontro de Itaipava, sobre o tema "Contratos para Comercialização de Unidades Imobiliárias Incorporadas – Mudanças de Paradigmas".

Tiveram assento à Mesa dos debates:

O **Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro**, nas pessoas da sua 1ª Vice-Presidente, Desembargadora Maria Inês da Penha Gaspar, e do seu 3º Vice-Presidente, Desembargador Celso Ferreira Filho.

O **Centro de Estudos e Debates do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro - CEDES**, na pessoa do Desembargador Antonio Carlos Esteves Torres, Diretor Adjunto, representando o Desembargador Carlos Eduardo da Fonseca Passos, Diretor-Geral do CEDES;

O **Desembargador Werson Rêgo**, integrante da 25ª Câmara Cível, especializada em Direito do Consumidor, do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro;

O **Poder Judiciário Fluminense** contou, ainda, com as presenças dos magistrados: Desembargador Fabio Dutra (**IMB**), Desembargador Luiz Fernando Pinto, Juiz de Direito Dr. Flavio Citro Vieira de Mello (**Coordenador das Turmas Recursais do TJRJ**);

A **Secretaria Nacional do Consumidor do Ministério da Justiça - SENACON**, na pessoa do Dr. Kleber José T. Moreira Lopes, Coordenador Geral de Consultoria Técnica e Processos Administrativos da SENACON, representando o Dr. Armando Rovai – Secretário Nacional do Consumidor e o Dr. Gustavo Marrone Sampaio, Secretário de Justiça e Cidadania, do Ministério da Justiça;

A **Ordem dos Advogados do Brasil, Seção Rio de Janeiro**, na pessoa dos Drs. Antonio Ricardo Corrêa, presidente da Comissão do Exame de Ordem do Conselho Federal da OAB, representando o Presidente da Ordem dos Advogados do Brasil - Seção do Rio de Janeiro, Dr. Felipe Santa Cruz e o Dr. Eduardo de Abreu Biondi, Vice-Presidente da Comissão de Direito do Consumidor da OAB/RJ;

A **Associação de Dirigentes de Empresas do Mercado Imobiliário – ADEMI-RJ**, por seus presidente, Dr. João Paulo Matos, Superintendente-geral, Dr. Murillo Allevato e o Consultor Jurídico, Dr. Maury Rouède Bernardes;

A **Associação Brasileira dos Advogados do Mercado Imobiliário - ABAMI**, na pessoa do seu Vice-Presidente, Dr. Frederico Price Grechi;

O **Grupo de Trabalho Estatutário da ADEMI-RJ**, por seus membros, os juristas Sylvio Capanema de Souza e Melhim Namem Chalhub e os advogados Drs. Antonio Ricardo Corrêa (OAB;RJ), Celso Barreiro de Almeida (Celso Barreiro Advogados Associados), Maury Rouède Bernardes (ADEMI-RJ), Natalia Benenti (Performance), Rafaella Carvalho (RJZ Cyrela) e Rodrigo Pagetti (Martins, Vilela e Pagetti - Advogados);

Advogados de associadas da ADEMI-RJ, Dra. Julia Nobrega (João Fortes Engenharia), Dra. Priscila Viana Azevedo (Brookfield), Dra. Ana Carolina Ferracciu Coutinho (MRV), Dra Larissa Afonso Guimarães (BR/Brokers) e Dr. Gustavo Nunes (G. Padilha Advs.)

Na condução dos trabalhos, os Coordenadores do VII Encontro: o Desembargador Werson Rêgo e o Consultor Jurídico da ADEMI-RJ, Dr. Maury Rouède Bernardes.

1. O VII Encontro teve início com apresentação do Presidente da ADEMI-RJ, Dr. João Paulo Matos, sobre **“O Mercado Imobiliário e o Cenário Socioeconômico Nacional”**, a que se acrescentaram comentários e contribuições do Desembargador Werson Rêgo, do Dr. Kleber Moreira Lopes e intervenções dos Drs. Celso Barreiro, Rafella Carvalho, Julia Nóbrega, advogados de empresas associadas.

2. Seguindo a programação, os advogados Sylvio Capanema de Souza e Melhim Namem Chalhub discorreram sobre **“A relevância da Incorporação Imobiliária e a necessidade de cumprimento dos pactos”**, a que se somaram manifestações de advogados e magistrados.

3. Dr. Antonio Ricardo Corrêa, no curso do desenvolvimento dos trabalhos, apontou algumas questões que interferem no desenvolvimento dos negócios imobiliários, especialmente no momento em que ocorre a desconsideração das seguintes normas e/ou conceitos: a) Quando o Judiciário ignora a diferença conceitual entre promitente comprador-investidor e promitente comprador-consumidor; b) Quando o Judiciário não determina a aplicação legal da regra do incontroverso (artigos 48/50 da Lei 10.931/04), autorizando ações judiciais discutindo contratos e valores sem que haja pagamento dos valores incontroversos e depósito judicial dos valores controvertidos; c) das frequentes determinações judiciais rescindindo escrituras definitivas de compra e venda com alienação fiduciária em garantia, cumuladas com a devolução de valores pagos pelo devedor fiduciante, desrespeitando a Lei 9.514/97 e mandando rescindir o que já está rescindido; d) Quando o Judiciário deixa de observar o prazo de 60 (sessenta) dias fixado nas Leis 9.514/97 e 10.931/04 para a desocupação do imóvel em ações de reintegração de posse por inadimplemento do fiduciante, propiciando ocupação indevida do imóvel por anos, em muitos casos, gerando uma onda de falta de credibilidade do instituto da Alienação Fiduciária. Qualquer que seja a razão do atraso, não se pode sistematicamente premiar a inadimplência. Há que se qualificar o processo de retomada e o Judiciário não pode desconsiderar os impactos econômicos das suas decisões no processo complexo da incorporação imobiliária.

4. Retomando os trabalhos após o intervalo para almoço, o Desembargador Werson Rêgo fez uma referência ao **“PACTO PARA APERFEIÇOAMENTO DAS RELAÇÕES NEGOCIAIS ENTRE INCORPORADORES E CONSUMIDORES”**, firmado em 27.04.2016, como resultado

das iniciativas da Secretaria Nacional do Consumidor do Ministério da Justiça e da Secretaria Executiva do Ministério da Fazenda, com a participação do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro e da OAB/RJ e a adesão da CBIC, da ABRAINCO e da ADEMI-RJ, para informar e registrar que:

a) Por iniciativa da Secretaria Nacional do Consumidor e mediante a aprovação de um Termo Aditivo pelos representantes dos seus demais signatários, o “Pacto” teve sua vigência suspensa pelo prazo de 60 (sessenta) dias, por ato da Dra. Lorena Tamanini Rocha Tavares, Secretaria Nacional do Consumidor substituta, de forma a possibilitar que, neste período, fossem reabertas as tratativas voltadas à ampliação da adesão ao instrumento pelos membros do SNDC, condicionando a sua efetivação à anuência dos membros do SNDC e prevendo a publicação pela SENACON do “instrumento editado que aditará, alterará, validará ou substituirá o acordo originalmente assinado”;

b) Decorrido o período da suspensão da sua vigência, publicada no D.O.U. em 13.05.2016, continuando em andamento perante órgãos do SNDC as tratativas para o aprimoramento do conteúdo daquele ajuste, a partir de uma minuta de texto já submetida ao conhecimento dos demais membros do Sistema para consideração, visando a sua adesão a um novo “Termo de Compromisso Nacional para o Aperfeiçoamento das Relações Negociais entre Incorporadoras e Consumidores”, a vigência do “Pacto” ficou novamente suspensa, pelo prazo de 90 (noventa dias), nos termos da Portaria Nº 10, de 11.08.2016, firmada pelo Secretário Nacional do Consumidor, Dr. Armando Luiz Rovai, publicada no D.O.U. de 12.08.2016;

c) Em 26.08.2016, a ADEMI-RJ recebeu do Promotor de Justiça Dr. Sidney Rosa da Silva Junior, Subcoordenador do Centro de Apoio Operacional das Promotorias de Justiça de Defesa do Consumidor, do Ministério Público do Estado do Rio de Janeiro, uma contraproposta discutida e aprovada na MPCON, com sugestões para ajustes em textos de cláusulas da minuta proposta pela SENACON.

d) As sugestões da MPCON foram objeto de análises pontuais, registradas em texto comparativo com a Minuta da SENACON, comparativo este que será levado às considerações da SENACON e, em seguida, encaminhado ao Dr. Sidney Rosa da Silva Junior.

e) Uma vez aprovado, o novo “Termo de Compromisso Nacional para o Aperfeiçoamento das Relações Negociais entre Incorporadoras e Consumidores” deverá ser assinado pela ABRAINCO, pela CBIC e pela OAB/RJ com a Secretaria Nacional do Consumidor, a Secretaria Executiva do Ministério da Fazenda e a Associação Nacional do Ministério Público do Consumidor (MPCON).

5. O Dr. Kleber José T. Moreira Lopes, Coordenador Geral de Consultoria Técnica e Processos Administrativos da SENACON fez a apresentação do “consumidor.gov.br”, uma Plataforma de Estado para conciliação entre consumidores e fornecedores na internet. Através dessa plataforma, o consumidor se manifesta, a empresa responde, o consumidor avalia, todos monitoram. É público, gratuito e transparente. Em números, a plataforma já tem 337 empresas credenciadas, contabiliza 417.500 atendimentos com um índice médio de 80% de solução, com prazo médio de solução de 7 dias. Atores estratégicos: Secretaria Nacional

do Consumidor, promotores e Defensores Públicos, demais Órgãos do SNDC, Poder Judiciário, empresas.

6. Ao final do evento, o advogado Antonio Ricardo Corrêa, Conselheiro da OAB/RJ, pediu a palavra para registrar que lamentava todas as críticas absolutamente injustas feitas ao Desembargador Werson Rego. Afirmou que compreende que cada um tenha a sua opinião com relação a todas as atividades que culminaram na proposta do Pacto Global, mas essa discordância não pode descambar para a leviandade daqueles que fizeram ofensas pessoais, não técnicas, ou seja, que acusaram injustamente o Dr. Werson Rego de buscar ou obter vantagens pessoais com isso. Estão errados tanto os que sem conhecer nada criticam pessoalmente o Dr. Werson, quanto aqueles que, conhecendo o trabalho, fingem desconhecer só para criticarem e, no fundo, só reclamam porque não assumiram eles próprios as condições de protagonistas. Dr. Werson tem dedicado tempo de sua vida pessoal e profissional a debater, em altíssimo nível, os problemas do mercado imobiliário para achar soluções que tornem o nosso mercado cada vez mais sustentável. Todos podem discordar quanto ao conteúdo e mérito dos trabalhos. A OAB/RJ repudia veementemente todas as críticas pessoais (não técnicas) e maliciosas ao Desembargador Werson Rego, solidarizando-se com ele e garantindo apoio, inclusive, para eventuais medidas que ele resolva adotar contra essas leviandades.

Importante consignar as manifestações das entidades presentes em respaldo às ações levadas a efeito pelo Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, a convite do Ministério da Justiça, no que respeita às discussões em torno do **“PACTO PARA APERFEIÇOAMENTO DAS RELAÇÕES NEGOCIAIS ENTRE INCORPORADORES E CONSUMIDORES”**, destacando-se a serenidade, a dialeticidade, a transparência e, sobretudo, a responsabilidade com que obraram todos os que dele participaram, posto que se trate de obra sujeita a críticas e aperfeiçoamentos.

O Desembargador Werson Rêgo, agradecendo a participação dos presentes nos debates dos temas apresentados encerrou os trabalhos às 18:30.

Itaipava (RJ), 17 de setembro de 2016.

João Paulo Matos
Presidente da ADEMI-RJ

Werson Rêgo
Coordenador do Encontro

Maury Rouède Bernardes
Consultor Jurídico da ADEMI-RJ

[original assinado]

Para a devida e adequada divulgação, segue transcrito, como extensão e em continuidade a esta carta do VII Encontro, texto redigido pelo Desembargador Antonio Carlos Esteves Torres.

ENCONTRO SOBRE DIREITO IMOBILIÁRIO – ITAIPAVA (RJ)

Antonio Carlos Esteves Torres

A ADEMI-RJ – ASSOCIAÇÃO DE DIRIGENTES DE EMPRESAS DO MERCADO IMOBILIÁRIO realizou seu VII ENCONTRO, em Itaipava, desta vez visando ao exame dos contratos para comercialização de unidades imobiliárias, sob o enfoque da necessidade da mudança de paradigmas, especialmente, no tocante aos aspectos de segurança jurídica e desjudicialização.

O CEDES, na abertura dos trabalhos, através de seu representante, abordou as consequências de amplitude mundial, como o BREXIT e as circunstâncias econômico-financeiras, cujos reflexos na vida interna do Brasil acabam contribuindo, e muito, para o desequilíbrio dos preços nos supermercados e no severo desemprego que o país vem experimentando.

O Sr. Presidente da organização patrocinadora do encontro, com a larga prática no setor, traçou a sequência dos empreendimentos do ramo, demonstrando que o segmento que mais emprega na vida econômica nacional sofre, como todos os outros, com a restrição creditícia, com a especificidade do empreendimento, cuja realização só chega ao resultado final com operações de sofisticada técnica, que não se concluem em menos de dez anos para cada incorporação. Os algarismos entre custos e benefícios são preocupantes.

Sylvio Capanema e Melhim Chalhub dissecaram as relações contratuais para aquisição de unidades, expondo as particularidades da espécie, em especial quanto ao afastamento da linha principiológica ditada pelos vetustos *pacta sunt servanda* e *rebus sic stantibus*, que parecem diluídos em face de comportamentos superprotetivos dos consumidores. Ressaltaram a fórmula de tolerância exagerada quanto ao direito de desistir do negócio, mas com o equilíbrio entre as partes. A tendência paternalista acaba por sustentar mecânicas reprováveis dos que adquirem imóvel não para moradia e sim para investimento, aproveitando-se de jurisprudência arquitetada para os que efetivamente não disponham de condições para continuar as tratativas estendendo-as àqueles outros, prontos a angariar vantagens ilícitas, acobertados pela política consumerista equivocada. Os expositores chamaram a atenção para o descaso com esses princípios civilistas, asseverando que a proteção do consumidor não os afasta.

Para que se diminuam esses desequilíbrios, que, em última análise, vão encontrar abrigo no Judiciário e seus milhões de processos, a tentativa de instituir um pacto global para o aperfeiçoamento das relações entre incorporadores e consumidores foi largamente discutida, até mesmo em fóruns da mesma natureza da do Encontro de Itaipava, mas obstado por alguns segmentos, notadamente, o Ministério Público, que lhe criticou o formato, obrigando a que as diversas entidades participantes promovessem a sua suspensão. O Des. Werson Rêgo descreveu todas as etapas antecedentes da elaboração das tratativas e demonstrou-lhes a

pertinência e utilidade para consumidores e incorporadoras, com resultados objetivos no que diz respeito à solução de conflitos.

Nesta mesma linha pacificadora de interesses divergentes, o Dr. Kleber Moreira e Lopes, do Ministério da Justiça, descreveu a ação das autoridades ministeriais, que promovem mecânicas de composição de litígio, ao estilo de mediação e conciliação, sem envolver o Judiciário, com resultados animadores quanto ao atendimento dos propósitos desjudicializadores.

Em considerações finais, o representante do CEDES ressaltou a importância da iniciativa, acompanhado de outros magistrados, Flávio Citro, Carlos Alberto Pinto, Fábio Dutra, Celso Ferreira e Maria Inês, nas observações sobre a notória dificuldade com que o país se defronta, figurando o simpósio como elemento de alta importância para a fixação de pontos de vista que sirvam de suporte aos objetivos de justiça.

Em linhas finais, longe de rimas, pobres ou não; a distâncias técnicas da métrica poética; com uma pouca de ritmo na leitura, a palavra última foi resumida no texto que segue:

Muito das graças da vida reside na insolvente dissidência
De plena consciência, confidente, sabemos: não haverá concordância
Sempre, geralmente, em tudo
Contudo, combativos todos, resistentes ao previsível entediante,
À luta contra a mesmice degradante
Fora! quem se desentende só para corporificar contenda
Na busca interna de respostas só possíveis com o imponderável conciliatório
Incomensurável distância da angústia que esconde
O do onde, sem lugar definido de partida, ao destino inalcançado do desconhecido aonde
Toma da força restante que é tanta e tua
Faz possível o devaneio teu secretamente ocultado
Traz ao presente os desejos exumados que consideravas perdidos num perdido passado