

CARTA DO SEXTO ENCONTRO DE ITAIPAVA

Ref.: 008-16

SEMINÁRIO “MERCADO IMOBILIÁRIO: DISCUTINDO AS MELHORES PRÁTICAS”

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", notadamente os ocorridos nas cinco edições anteriores promoveu, nos dias 27, 28 e 29 de novembro de 2015, em Itaipava, o **Sexto Encontro de Itaipava**, tendo como principal objetivo a discussão de questões visando à desjudicialização das demandas do setor.

Tiveram assento à Mesa dos debates:

O **Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro**, na pessoa do Desembargador Werson Rêgo, integrante da 25ª Câmara Cível, especializada em Direito do Consumidor, por indicação do Excelentíssimo Senhor Presidente do TJRJ, Desembargador Luiz Fernando Ribeiro de Carvalho;

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

A **Escola da Magistratura do Estado do Rio de Janeiro – EMERJ**, na pessoa de seu Diretor-Geral, Desembargador Caetano Ernesto da Fonseca Costa

O **Poder Judiciário** fluminense contou, ainda, com as presenças dos magistrados: Adriana Ramos de Mello - (Juíza Auxiliar da Presidência TJRJ), Flavio Citro Vieira de Mello (Juiz de Direito – Coordenador das Turmas Recursais do TJRJ), Isabela Pessanha Chagas (JDS Desembargador, da 25ª Câmara Especializada Consumidor) e Leila Albuquerque (Desembargadora Presidente da 25ª Câmara Especializada Consumidor);

A **Secretaria Nacional do Consumidor, do Ministério da Justiça - SENACON**, na pessoa do Dr. Kleber José Moreira Lopes, Coordenador Geral de Consultoria Técnica e Processos Administrativos da SENACON, representando a Dra. Juliana Pereira da Silva – Secretária Nacional do Consumidor do Ministério da Justiça;

A **Comissão Nacional dos Defensores Públicos do Consumidor - CNDPC** e o **Núcleo de Defesa do Consumidor da Defensoria Pública Geral do Estado do Rio de Janeiro - NUDECON**, na pessoa do Defensor Público Dr. Eduardo de Matino Tostes;

A **Associação Nacional do Ministério Público do Consumidor - MPCON**, na pessoa do seu Presidente, o Promotor de Justiça Dr. Plínio Lacerda Martins;

A **Ordem dos Advogados do Brasil, Seção Rio de Janeiro**, nas pessoas do Dr. 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 do Dr. Eduardo Biondi, Vice-Presidente da Comissão de Direito do Consumidor da OAB/RJ;

A **Associação de Dirigentes de Empresas do Mercado Imobiliário - ADEMI**, por seu presidente, Dr. João Paulo Matos, Vice-Presidente, Dr. Claudio Hermolin, Superintendente-geral, Dr. Murillo Allevato, e pelo seu 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;

A **Associação Brasileira de Incorporadoras – ABRAINC**, por seu Diretor Superintendente, Dr. Renato Ventura;

O **Grupo de Trabalho Estatutário da ADEMI**, por seus membros, os juristas Sylvio Capanema de Souza e Melhim Namem Chalhub e os advogados Drs. Celso Barreiro de Almeida (Calçada S/A), Rafaella Carvalho (RJZ Cyrela), Raphael Marcello Prado (João Fortes Engenharia S/A) e Rodrigo Pagetti (Martins, Vilela e Pagetti - Advogados);

Os **advogados de associadas da ADEMI**: Dra. Julia Nobrega, Diretora Jurídica da João Fortes Engenharia S/A, Dr. Rubens Leonardo Marin, Coordenador Jurídico de Incorporação da Brookfield S/A, e Dr. Fabio Silva Oliveira, Coordenador Jurídico de Incorporação/RJ da Brookfield;

Foram também convidados a participar da Mesa de Debates, o Dr. Antonio Setin, presidente da Setin Incorporadora S/A, associada da ABRAINC, e os advogados Dra. Raquel Carneiro da Cunha Alves de Mello, do Escritório Chalfin, Goldberg & Vainboim Advogados Associados, o Dr. Sylvio Brasil, Coordenador Jurídico da FGV e o Dr. Alberto Parreira, Assessor Jurídico da Empresa Municipal de Obras de Niterói – EMUSA;

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

Os trabalhos tiveram início com uma apresentação do Presidente da ADEMI, Dr. João Paulo Matos, sobre “O Mercado Imobiliário e o Cenário Socioeconômico Nacional”, a que se acrescentaram comentários e contribuições do Desembargador Werson Rego e dos Drs. Claudio Hermolin e Antonio Setin, seguindo-se perguntas e intervenções dos demais participantes do Encontro.

Dando início aos debates, o Desembargador Werson Rêgo concitou os presentes a uma reflexão mais profunda sobre o papel e a responsabilidade do Poder Judiciário na manutenção do equilíbrio e da harmonia entre os agentes econômicos que atuam nos diversos mercados, principalmente no cenário atual, marcado por graves crises, incertezas e insegurança jurídica.

Recordou aos presentes a evolução dos estudos desenvolvidos pelo TJRJ, em parceria com a OAB/RJ e a ADEMI-RJ e, mais tarde, com as críticas e considerações do NUDECON, do MPCON, da CNDPC e da SENACON, que resultaram na elaboração de um modelo de contrato padronizado, com cláusulas ajustadas às peculiaridades do mercado imobiliário e ao sistema protetivo da legislação consumerista. Citou, especificamente, as críticas apresentadas pela SENACON e o acolhimento destas pelo grupo de trabalho, com a implementação das alterações ao texto da Minuta Padronizada, em razão do que, as **cláusulas atualizadas passaram a ter a seguinte redação:**

ITEM 01 DE 09 (SENACON):

2.10.8 - **CLÁUSULA DE TOLERÂNCIA - AS PARTES, NO ENTANTO, DE COMUM ACORDO, MEDIANTE CONCESSÕES RECÍPROCAS AO LONGO DESTE CONTRATO, RECONHECENDO A POSSIBILIDADE DE**

FATOS ALHEIOS À VONTADE DO VENDEDOR, CAPAZES DE INTERFERIR NO BOM ANDAMENTO DA CONSTRUÇÃO, ESTABELECEM UM PRAZO DE TOLERÂNCIA DE 180 (CENTO E OITENTA) DIAS, CONTADOS DA DATA CONTRATUALMENTE FIXADA PARA A CONCLUSÃO DA OBRA.

2.10.8.1 - Durante o prazo de tolerância, enquanto não concluída a obra - e desde que adimplente o COMPRADOR com suas prestações pecuniárias -, suportará o VENDEDOR, em contrapartida, o pagamento de valor equivalente a 0,5% (meio por cento) ao mês ou fração, calculada *pro rata die*, sobre o montante das parcelas do preço de aquisição até então pago.

2.10.8.2 – CLÁUSULA PENAL - Esgotado o prazo de tolerância, sem a conclusão da obra - e desde que adimplente o COMPRADOR com suas prestações pecuniárias -, pagará o VENDEDOR multa penal moratória no valor correspondente a 1% (um por cento) sobre o valor total pago pelo COMPRADOR, até então, e, em substituição à contrapartida prevista na cláusula 2.10.8.1, uma multa penal compensatória, no valor correspondente a 0,5% (meio por cento) ao mês (ou fração, calculada *pro rata die*) sobre o montante das parcelas do preço de aquisição até então pago.

2.10.8.2.1 – **OBSERVAÇÃO:** A presente cláusula penal substitui, para todos os efeitos jurídicos, eventual pretensão de perdas e danos.

ITEM 02 DE 09 (SENACON):

VIII.1 - COMISSÃO DE CORRETAGEM – A comissão de corretagem devida em razão do presente negócio será paga pelo VENDEDOR diretamente à Imobiliária e ao Corretor de Imóveis, em conformidade com os §§ 2º e 3º do artigo 6º da Lei 6.530 de 12.05.1978 (alterada pela Lei nº 13.097/2015).

ITEM 03 DE 09 (SENACON):

2.3.4 - LOCAL DO PAGAMENTO (OBRIGAÇÃO PORTÁVEL) - As partes convencionam que o local de pagamento de todas as obrigações pecuniárias previstas neste instrumento será o do domicílio do credor; no caso, o da sede do VENDEDOR.

ITEM 04 DE 09 (SENACON):

2.10.10 – PRORROGAÇÃO DO PRAZO DE CONCLUSÃO DA OBRA - O prazo fixado na cláusula 2.10.7 será prorrogado na ocorrência de fortuito externo ou motivo de força maior, desde que não guardem relação direta com a atuação do VENDEDOR, tais como:

a) greves gerais na indústria da construção civil;

b) racionamento de energia;

c) chuvas prolongadas e/ou com consideráveis precipitações em períodos de execução de etapas importantes da obra devidamente anotados no diário da obra e comprováveis com certidão de dias chuvosos no mês correspondente, emitida pelo Sinduscon-Rio;

d) eventual embargo judicial ou administrativo da obra, desde que não resultante de culpa da construtora e/ou do VENDEDOR;

e) demora na execução dos serviços que são próprios das empresas concessionárias de serviços públicos;

f) eventuais exigências formuladas por órgãos públicos, federais, estaduais ou municipais, da Administração Direta e/ou Indireta, decorrentes de normas administrativas ou legais, ou de sua interpretação, que sejam supervenientes à data de aprovação do projeto.

2.10.11- Ocorrendo qualquer das hipóteses acima formuladas, o prazo de entrega da unidade autônoma, prorrogar-se-á por tanto tempo quanto tenha sido aquele da paralisação ou redução do ritmo de construção.

ITEM 05 DE 09 (SENACON):

2.10.13 - CONCLUSÃO DA OBRA - DEFINIÇÃO DA DATA - A unidade autônoma objeto deste contrato será considerada pronta e acabada com a emissão do respectivo CERTIFICADO DE CONCLUSÃO DA OBRA ("HABITE-SE") pela municipalidade.

ITEM 06 DE 09 (SENACON):

2.12 – DA INSTALAÇÃO DO CONDOMÍNIO

2.12.1 - CONVOCAÇÃO PARA A ASSEMBLEIA DE INSTALAÇÃO DO CONDOMÍNIO - Uma vez obtido o "habite-se", o COMPRADOR será convocado, pelas vias previstas neste instrumento, com antecedência mínima prevista na Minuta de Convenção do Condomínio, para comparecer à Assembleia de Instalação do Condomínio, em primeira ou em segunda convocação.

2.20 – DISPOSIÇÕES FINAIS

2.20.2 - REUNIÃO DE ADQUIRENTES - INSTALAÇÃO DO CONDOMÍNIO SEM USO E SEM ÔNUS - Ajustam as partes contratantes que poderá ser realizada uma reunião, antes mesmo da conclusão das obras do empreendimento, apenas objetivando viabilizar a inscrição do Condomínio no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda (CNPJ/MF), de forma a possibilitar a celebração dos diversos contratos de prestação de serviços e de fornecimentos necessários à sua implantação.

2.20.2.1 - Esse procedimento não implicará na possibilidade de cobrança ao COMPRADOR dos custos do Condomínio, o que somente poderá ocorrer após convocação de nova reunião, em Assembleia, na forma prevista na cláusula 2.12, e a sua efetiva implantação.

ITEM 07 DE 09 (SENACON):

2.14 – CLÁUSULAS PENAS E SANÇÕES

2.14.1 - ENCARGOS MORATÓRIOS - A impontualidade do COMPRADOR no pagamento de qualquer uma das parcelas e/ou prestações referidas neste instrumento, ou de qualquer encargo, independentemente de prévio aviso ou notificação, determinará a automática e imediata incidência de:

- a) multa de 2% (dois por cento) sobre o valor corrigido da prestação;
- b) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, contados dia a dia;
- c) deverá o COMPRADOR responder pelo pagamento dos honorários de advogados contratados pelo VENDEDOR para a cobrança, desde já fixados nas bases de 10% (dez por cento) quando se tratar de cobrança extrajudicial e de 20% (vinte por cento) quando houver procedimento judicial, incidentes, em ambos os casos, sobre o valor total do débito.

OBSERVAÇÃO: Igual direito garantido ao adquirente, em situação análoga.

ITEM 08 DE 09 (SENACON):

2.20 – DISPOSIÇÕES FINAIS

2.20.5 - INFORMAÇÃO, PUBLICIDADE E OFERTA. EFEITOS VINCULANTES - O projeto e o memorial descritivo antes mencionados e os documentos assinados pelo COMPRADOR, neste ato, substituem e revogam, para todos os efeitos, quaisquer papéis, cartas, folhetos, informações, apresentações, publicidades e/ou documentos anterior e eventualmente emitidos ou divulgados, de tal sorte que qualquer efeito vinculante, nos termos da legislação consumerista, somente se opera sobre o que neste instrumento é informado e apresentado ao COMPRADOR.

2.20.6 – DECLARAÇÃO DO COMPRADOR – O COMPRADOR declara ter lido e devidamente esclarecido que as ilustrações constantes das peças promocionais são para referência e análise da possível disposição espacial do mobiliário e elementos decorativo-paisagísticos usuais, que não fazem parte integrante da obrigação do vendedor, ratificando-se que a entrega do imóvel será sempre nas condições constantes do Memorial da Incorporação e especificações do empreendimento.

ITEM 09 DE 09 (SENACON):

EXCLUIDO O ITEM 2.20.9 DO TEXTO ANTERIOR:

~~2.20.9 – Cadastro Positivo. Autorização de Inscrição: O COMPRADOR autoriza neste ato a inclusão dos dados relativos a todas as obrigações assumidas ou que venham a ser assumidas perante o VENDEDOR, inclusive cadastrais, para constarem do banco de dados das empresas consolidadoras do bureau positivo, cuja finalidade será o compartilhamento com outras instituições que tenham acesso àquele banco de dados, para subsidiar decisões de crédito e de negócios. Ainda, o COMPRADOR declara ciente de que poderá ter acesso, a qualquer momento, a esses dados e de que, não sendo corretos e/ou não correspondendo à verdade, poderá ele, o COMPRADOR, pedir sua modificação, o seu cancelamento ou o registro de anotação complementar, nos termos da Lei n. 12.414/2011.~~

O Desembargador Werson Rego realçou, ainda, a gravidade de um fenômeno que está causando enormes prejuízos para o mercado imobiliário e ameaçando, em consequência, a realização do projeto de aquisição da casa própria para inúmeros consumidores: os chamados “distratos”, isto é, a resilição unilateral por ato de vontade dos adquirentes, em contratos celebrados em caráter irrevogável e

irrevogável, com a devolução dos valores pagos aos compradores - descapitalizando as incorporadoras, esvaziando as garantias e os recursos necessários para a conclusão das incorporações. Ponderou a necessidade de diferenciação entre “investidores” e “consumidores”, afirmando que os primeiros devem ser tratados de modo diverso, sob a influência do Código Civil, enquanto os últimos estão submetidos ao campo de incidência principiológico-normativo do sistema de proteção e defesa do consumidor.

Após suas considerações, tendo necessidade de se ausentar para atender a compromisso no Rio de Janeiro, o Desembargador Werson Rêgo passou a presidência da Mesa ao Dr. Maury Rouède Bernardes.

O Dr. Melhim Namem Chalhub pediu a palavra para fazer especial referência ao resultado exitoso do “IX Congresso de Direito Imobiliário e Registral em homenagem ao Professor Ricardo Pereira Lira”, realizado no TJRJ nos dias 25 e 26 deste mês, destacando que o encerramento dos trabalhos, no segundo dia, previsto para às 18h, se estendeu até depois das 20h, a pedido dos próprios participantes e ao entusiasmo do homenageado, que finalizou sua apresentação com as seguintes palavras: “Pela primeira e única vez, em toda a minha vida de magistério, eu vejo organizadores de um Congresso propondo encerrar os trabalhos e os participantes pedindo mais tempo”. O Dr. Melhim finalizou seu registro pedindo que se fizesse constar da carta deste VI Encontro seus cumprimentos aos coordenadores acadêmicos do IX Congresso de Direito Imobiliário e Registral, Desembargador Werson Rego e Dr. Maury Rouède Bernardes, aos quais credita os méritos pelo repercutido êxito de mais essa realização da ADEMI.

O Desembargador Sylvio Capanema finalizou as apresentações do Encontro com uma breve e bem humorada análise jurídica a propósito da impossibilidade jurídica da rescisão imotivada de um contrato celebrado com cláusula de irrevogabilidade, questão que, entretanto, vem sendo tratada de forma equivocada em diversas decisões processuais recentemente proferidas, o que, a seu ver, levaria a uma nova (e absurda) adjetivação: “Irrevogabilidade resolúvel...”.

Dr. Maury Rouède Bernardes, referindo-se ao tema Segurança Jurídica nos contratos imobiliários, leu um texto destacado da ementa do acórdão da lavra do Ministro Luis Felipe Salomão, referente ao REsp Nº 1.163.283 - RS (2009/0206657-6), nos seguintes termos:

“A análise econômica da função social do contrato, realizada a partir da doutrina da análise econômica do direito, permite reconhecer o papel institucional e social que o direito contratual pode oferecer ao mercado, qual seja a segurança e previsibilidade nas operações econômicas e sociais capazes de proteger as expectativas dos agentes econômicos, por meio de instituições mais sólidas, que reforcem, ao contrário de minar, a estrutura do mercado.”

Os representantes das instituições e entidades presentes a este VI Encontro entenderam de vital importância a imediata e expressiva divulgação do novo texto da Minuta Padronizada hoje publicado, que já incorpora o tratamento de oito de suas cláusulas e exclusão de uma delas, pontualmente referidas explicadas e justificadas na exposição do Desembargador Werson Rêgo, objetivando difundir a mudança de paradigmas no setor imobiliário que representa e estimular a sua implantação e utilização pelas Incorporadoras.

Com relação aos temas apresentados neste VI Encontro, tratando da “Necessária diferenciação entre “consumidor” e “investidor” no mercado imobiliário” e da “Impossibilidade da rescisão imotivada de um contrato celebrado com cláusula de irrevogabilidade”, compartilhadas com os presentes, ficou

assente que esses temas deverão constar da agenda dos trabalhos do próximo Encontro de Itaipava, a se realizar provavelmente no mês de abril/2016, objetivando a formação de consensos a propósito dos temas hoje discutidos: “A diferenciação entre consumidor e investidor” e “A impossibilidade de rescisão unilateral de contrato celebrado com cláusula de irretratabilidade”, além de outros temas que se apresentarem como oportunos ao debate.

Com a palavra, para um registro final, o Desembargador Antonio Carlos Esteves Torres colocando em versos suas impressões a respeito do Congresso e dos trabalhos realizados, recitou: “Espaço montanhoso de rara beleza/ Mentis 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.”.

Dr. Maury Rouède Bernardes, com palavras de agradecimento à disponibilidade e à efetiva participação de todos os presentes nos debates dos temas apresentados, encerrou os trabalhos às 18:30h.

Itaipava (RJ), 28 de novembro de 2015.

João Paulo Matos

Presidente da ADEMI RJ

Claudio Hermolin

Presidente do Grupo de Trabalho Estatutário

Werson Rêgo

Desembargador TJRJ

Maury Rouède Bernardes

Consultor Jurídico da ADEMI

(original assinado)

Para a devida e adequada divulgação, segue transcrito, como extensão e em continuidade a esta carta do VI Encontro, texto redigido pelo Desembargador Antonio Carlos Esteves Torres, intitulado “ADEMI CONGRESSO DE ITAIPAVA – DIREITO IMOBILIÁRIO”, que nos foi gentilmente encaminhado pelo Desembargador Carlos Eduardo da Fonseca Passos, Diretor Geral do CEDES.

“ADEMI CONGRESSO DE ITAIPAVA – DIREITO IMOBILIÁRIO

Des. Antonio Carlos Esteves Torres
Diretor Adjunto do CEDES

A ADEMI, Associação de Dirigentes de Empresas do Mercado Imobiliário, organizou congresso em Itaipava, entre 27 a 29 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 desaguidos 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/ Mentês 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."*