

Itaipava (RJ), 22/24 de agosto de 2014.

099/14c – PC 1180

CARTA DO QUINTO ENCONTRO DE ITAIPAVA

SEMINÁRIO “MERCADO IMOBILIÁRIO: DISCUTINDO AS MELHORES PRÁTICAS”

O Grupo Multiinstitucional de Trabalho, instituído em novembro do ano passado, 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", na esteira dos resultados positivos alcançados com os ciclos de debates desenvolvidos pelo fórum "Segurança Jurídica no Negócio Imobiliário", notadamente os decorrentes das quatro edições anteriores deste evento, promoveu, nos dias 22, 23 e 24 de agosto de 2014, em Itaipava, o **Quinto Encontro de Itaipava**, tendo como principal objetivo a discussão de questões visando à desjudicialização das demandas do setor.

Esta quinta edição foi engrandecida com a presença e a participação efetiva de entidades representativas do Sistema Nacional de Defesa do Consumidor. Tiveram assento à mesa dos debates:

O **Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro**, na pessoa do Juiz de Direito Werson Rêgo, Juiz de Direito titular da 18ª Vara Cível da Comarca da Capital e JDS Desembargador convocado para integrar a 25ª Câmara Cível, especializada em Direito do Consumidor, por indicação expressa da Excelentíssima Senhora Presidente do TJRJ, Desembargadora Leila Mariano (Ofício PRES/ASCER nº 278, de 21.08.2014);

O **Centro de Estudos e Debates do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro - CEDES**, representado pelo Desembargador Carlos Santos de Oliveira, Diretor da Área Cível do CEDES.;

O **Poder Judiciário** fluminense contou, ainda, com as presenças da Dra. Isabela Peçanha Chagas, Juíza de Direito titular da 14 Vara Cível da Comarca da Capital e JDS Desembargadora convocada para integrar a 25ª Câmara Cível, e do Dr. João Paulo Capanema, Juiz de Direito titular do II Juizado Especial Cível – Barra da Tijuca (RJ);

A **Secretaria Nacional do Consumidor, do Ministério da Justiça - SENACON**, na pessoa da Dra. Alessandra de Medeiros Camargos de Oliveira, Coordenadora Geral da Área Jurídica da SENACON;

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 da Defensora Pública Dra. Larissa Davidovich, Presidente do CNDPC e Coordenadora do NUDECON;

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. Eduardo Biondi - Vice-Presidente da Comissão de Direito do Consumidor e Presidente da OAB Jovem, representando o Presidente da Ordem dos Advogados do Brasil - Seccional do Rio de Janeiro Dr. Felipe Santa Cruz -, do Dr. Antonio Ricardo Corrêa, membro das Comissões de Direito Imobiliário e de Direito Notarial e Registral do Conselho Federal da OAB e membro da Comissão de Direito Imobiliário da OAB-RJ;

A **Associação de Notários e Registradores do Estado do Rio de Janeiro - ANOREG RJ**, nas pessoas do Dr. Carlos Firmo (Presidente) e do Dr. Eduardo Sócrates Filho (Diretor de Registros);

A **Associação dos Registradores de Imóveis do Rio de Janeiro – ARIRJ**, na pessoa de seu Presidente, Dr. Leonardo Monçores Vieira;

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

Os **Oficiais dos Serviços de Registro de Imóveis da Capital**, Dr. Adilson Alves Mendes, Dr. Fernando Bezerra Falcão, Dr. José Antonio Teixeira Marcondes e Dr. Murilo Ramos Filho,

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

Compuseram ainda, a Mesa de Debates, os advogados de associadas, integrantes do **Grupo de Trabalho Estatutário da ADEMI**: Dr. Celso Barreiro de Almeida (Calçada S/A), Dr. Eduardo Akira Sugino (Brookfield Incorporações), Dra. Julia Nóbrega (João Fortes Engenharia) e Dra. Rafaella **Carvalho (RJZ Cyrela)**; o **Dr. Alberto Parreira, Assessor Jurídico da Empresa Municipal de Obras de Niterói - EMUSA**; a **Dra. Daniela Scott Capanema, sócia de BKCS Biondi Knaack Capanema de Souza Advogados**; o **Dr. Gustavo Moura Nunes, do Escritório Gustavo Padilha Advogados Associados**; e a **Dra. Paula Cristiane Pinto Ramada, advogada associada ao Brasilcon, especialista em Direito do Consumidor.**

Finalmente, os **coordenadores do V Encontro e palestrantes**: Dr. Werson Rêgo, juiz de direito do TJRJ e Dr. Maury Rouède Bernardes, Consultor Jurídico da ADEMI.

O V Encontro de Itaipava fora aberto na véspera, com os discursos do Presidente da ADEMI (João Paulo Matos), do Vice Presidente e Presidente do Grupo de Trabalho estatutário (Claudio Hermolin) e da Presidente do TJRJ, Des. Leila Mariano (lido pelo Dr. Werson Rêgo). Por constituir gesto de reconhecimento à seriedade e à importância dos trabalhos desenvolvidos, bem assim manifestação de apoio à Minuta Padronizada e forte estímulo à sua utilização pelas Incorporadoras no Estado do Rio de Janeiro, decidiu-se fazer constar nesta carta, o inteiro teor da

"Saudação da DD. Presidente do e. Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, Des. Leila Mariano, aos participantes do V Encontro de Itaipava:

Estimados Magistrados, integrantes das Câmaras Cíveis especializadas em Direito do Consumidor; Ilustres representantes do Ministério da Justiça e da Secretaria Nacional do Consumidor (SENACON), da Associação Nacional do Ministério Público do Consumidor (MPCon) e da Comissão Nacional dos Defensores Públicos do Consumidor (CNDPC);

Caro Dr. Eduardo Abreu Biondi, neste ato representando a Presidência da Ordem dos Advogados do Brasil, Seção Rio de Janeiro;

Senhores Dirigentes de Empresas do Mercado Imobiliário, aos quais saúdo na pessoa do Dr. João Paulo Matos - Presidente da ADEMI;

Senhores Notários e Oficiais dos Registros Imobiliários, senhores advogados e agentes do mercado imobiliário.

Muito boa noite!

É com satisfação que me dirijo a todos os presentes, saudando-os pela realização do V Encontro de Itaipava - no qual o Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro (através de sua Alta Administração, da sua Escola da Magistratura - EMERJ e do seu Centro de Estudos e Debates - CEDES) tem assento desde a primeira edição, em 2012. E aqui estamos por entendermos que o Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro não deve atuar, exclusivamente, nos litígios, decidindo o conflito de interesses entre as partes do processo. Ao contrário, estamos investindo em soluções conciliatórias e, acima de tudo, em estratégias que evitem a demanda.

A prática que será detalhada e debatida nesta quinta edição atuará balizando as condutas dos agentes econômicos, acentuando o comportamento ético e o equilíbrio econômico do negócio jurídico. O Poder Judiciário, deste modo, atua preventivamente, orientando todo o mercado imobiliário. Ao tempo em que sinaliza quais condutas estão de acordo com a principiologia do sistema de proteção e defesa do consumidor, define os direitos e os deveres de adquirentes e de incorporadores. Garante a satisfação das legítimas expectativas dos envolvidos, equilibrando as relações e harmonizando os interesses dos diversos agentes econômicos, conferindo eficácia plena à regra contida no artigo 4º, III, da Lei n. 8.078/90. Mais importante do que isso, leva segurança jurídica para o mercado imobiliário e resgata a ética negocial como virtude relacional e social. O Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro se distancia, assim, da cultura do litígio, se aproxima da sociedade, assume postura proativa e investe, primordialmente, em mecanismos que evitam o ajuizamento de ações, servindo de norte para as melhores práticas relacionais.

Parabenizo a todos os participantes do V Encontro de Itaipava pelo elevado senso de espírito público, dedicando parcela importante de suas apertadas agendas à discussão de temas de inquestionável relevância, buscando a construção de um mercado imobiliário ético, harmônico e equilibrado. Lamentavelmente, em razão de compromissos também institucionais, e de última hora, fazemo-nos representar pelos magistrados que aqui se encontram.

Finalmente, parabenizo a ADEMI e a toda sua equipe pela excelente organização.
Um excelente e produtivo evento a todos!

Des. Leila Mariano
Presidente do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro."

Os debates tiveram início com apresentação da Dra. Alessandra de Medeiros Camargos de Oliveira, Coordenadora Geral da Área Jurídica da SENACON, com o tema "PRÁTICAS E CLÁUSULAS ABUSIVAS – PRINCIPAIS PROBLEMAS: DIAGNÓSTICO NACIONAL", que exibiu levantamento feito pelo Ministério da Justiça, a partir da base de dados do Sistema Nacional de Informações de Defesa do Consumidor (Sindec), a respeito das principais práticas/cláusulas abusivas identificadas no mercado imobiliário nacional. Participaram do painel de abertura, ainda sobre o mesmo tema, o Dr. Plínio Martins (MPCon) e a Dra. **Larissa Davidovich** (CNDPC / NUDECON).

Em seguida, o Presidente da ADEMI, Dr. João Paulo Matos apresentou as particularidades de uma Incorporação: desenvolvimento, atividades e resultados.

O Juiz de Direito Werson Rêgo fez, em sequência, a apresentação das medidas concretas, resultantes dos trabalhos do Grupo Multiinstitucional coordenado pela ADEMI, notadamente, da minuta padronizada para todos os contratos de promessa de compra e venda de unidades autônomas em incorporação imobiliária, através da qual foram tratadas e/ou eliminadas as práticas/cláusulas abusivas mais frequentes. Realçou aos presentes o escopo dos trabalhos, a forma como foram desenvolvidos e as vantagens da padronização para os agentes econômicos que atuam nesse segmento.

Anota-se, para registro e publicidade, que se procurou ajustar as peculiaridades da atividade imobiliária propriamente dita à principiologia do sistema de proteção e defesa do consumidor. Não se trata de uma obra hermética, mas, ao revés, aberta a aprimoramentos e lapidações. A intenção do GT foi dar efetividade ao objetivo contido no artigo 4º, III, do Código de Defesa do Consumidor e, por isso, os paradigmas eleitos para a elaboração da Minuta Padronizada foram os princípios da equidade, da boa-fé e da transparência. O Juiz de Direito Werson Rêgo fez, ainda, o detalhamento das medidas corretivas propostas, confrontando as práticas/cláusulas anteriores com as constantes da Minuta Padronizada.

Ao final da jornada, o Consultor Jurídico da ADEMI, Dr. Maury Rouède Bernardes, fez a apresentação do "Sistema de Gerenciamento de Contratos", implantado no site da ADEMI RJ, como ferramenta para garantir a

autenticidade dos textos dos contratos firmados pelas suas associadas com adquirentes de unidades imobiliárias incorporadas e, por decorrência, a certeza quanto à inexistência de abusividade em suas cláusulas.

O evento foi enriquecido com as manifestações de todas as entidades representadas. Longos, profundos e profícuos debates. Merecedores de nota a alta qualificação e o elevado comprometimento dos palestrantes e debatedores presentes, que dedicaram um dia inteiro de um final de semana, dentro de suas apertadas agendas e subtraindo-o da convivência com familiares e amigos, à busca de alternativas visando à desjudicialização do mercado imobiliário. Registram-se, portanto, os devidos agradecimentos do TJRJ, da OAB/RJ e da ADEMI a todos.

O V Encontro de Itaipava destinou-se, assim, à prestação das informações acima pontuadas aos participantes e à troca de ideias, de críticas e de sugestões para o aperfeiçoamento daquele instrumento contratual que, por sua relevância e efetividade, resultou na premiação do CEDES (em 2012), chegou à final do “Premio Innovare” (em 2013) e, neste ano de 2014, novamente concorre, em três categorias.

Pode-se afirmar, com segurança, que foram plenamente satisfeitos os seus objetivos. Oportuno consignar que a discussão aprofundada sobre a proposta do GT Multiinstitucional de padronização dos contratos de compra e venda e/ou de promessa de compra e venda de unidades autônomas em incorporação imobiliária foi de FUNDAMENTAL IMPORTÂNCIA para a VALIDAÇÃO das MUDANÇAS DE PARADIGMAS consolidadas nas novas cláusulas da Minuta Padronizada - QUE IMPÕEM AOS INCORPORADORES SIGNIFICATIVAS E DURAS ADEQUAÇÕES DE PROCEDIMENTOS, ao mesmo tempo em que tornam mais claros e objetivos os direitos e deveres dos adquirentes, VISANDO-SE, EXATAMENTE, À DIMINUIÇÃO DAS DEMANDAS NO SETOR IMOBILIÁRIO.

Os representantes das instituições e entidades presentes entenderam de vital importância a imediata e expressiva divulgação do texto da Minuta Padronizada, objetivando difundir as mudanças de paradigmas e estimular a sua implantação e utilização pelas Incorporadoras.

Como de tradição nos “Encontros de Itaipava” a redação de consensos que sintetizem as discussões havidas, dúvidas não há quanto aos que resultam das manifestações de todos os participantes, que assim podem ser enunciados:

1. Observados os princípios da equidade e da boa-fé, a transparência e a lealdade contratuais, o dever de informação adequada, clara, precisa e suficiente, bem assim os demais princípios corporificados no Código de Defesa do Consumidor, considera-se válida a celebração de contrato com texto padronizado.
2. A Minuta Padronizada, elaborada pelo Grupo de Trabalho Multiinstitucional formado pelo Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, pela Ordem dos Advogados do Brasil - Seção Rio de Janeiro e pela Associação dos Dirigentes de Empresas do Mercado Imobiliário - RJ, sem prejuízo do aprofundamento das discussões sobre o conteúdo das cláusulas nela consignadas, representa inegável avanço nas relações entre incorporadores e adquirentes. A iniciativa pioneira é digna de nota e merecedora do apoio das entidades presentes.
3. A Minuta Padronizada, elaborada pelo Grupo de Trabalho Multiinstitucional formado pelo Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, pela Ordem dos Advogados do Brasil - Seção Rio de Janeiro e pela Associação dos Dirigentes de Empresas do Mercado Imobiliário - RJ, porque em essência anseia observar os princípios da equidade e da boa-fé, da transparência e da lealdade contratuais, respeitando o dever de informação adequada, clara, precisa e suficiente, bem assim os demais princípios corporificados no Código de Defesa do Consumidor, poderá se tornar referencial importante para a prestação jurisdicional, sem prejuízo da autonomia e da independência funcional dos

magistrados, membros do Ministério Público e das Defensorias Públicas e do constante aprofundamento das discussões sobre o conteúdo das cláusulas nela consignadas.

4. A implantação e a utilização da Minuta Padronizada, elaborada pelo Grupo de Trabalho Multiinstitucional formado pelo Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, pela Ordem dos Advogados do Brasil - Seção Rio de Janeiro e pela Associação dos Dirigentes de Empresas do Mercado Imobiliário - RJ, deve ser estimulada e se converter em regra no mercado imobiliário fluminense, a fim de estabelecer o equilíbrio e a harmonia na relação jurídica entre incorporadores e adquirentes, a concorrência leal entre os incorporadores, a segurança jurídica para o mercado imobiliário e a desjudicialização de demandas no setor.

A Secretaria Nacional do Consumidor - SENACON, a Associação Nacional do Ministério Público do Consumidor - MPCON e a Comissão Nacional dos Defensores Públicos do Consumidor, que tiveram seus primeiros contatos com a minuta padronizada neste Encontro, por responsabilidade e prudência, se comprometem a analisá-la e a discuti-la com todo o Sistema Nacional de Defesa do Consumidor, formal e substancialmente, apresentando críticas e oferecendo sugestões de melhoria, antes de formarem juízos de valor definitivos sobre o seu texto.

Em derradeiro arremate e honrando mais um compromisso assumido com a Administração Superior do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, atento ao que ficou decidido em reunião do Fórum Multiinstitucional "Mercado Imobiliário – Discutindo as Melhores Práticas", realizada no dia 10.04.2014, com a participação de representante da Corregedoria Geral de Justiça - o Juiz Auxiliar Dr. Sergio Ricardo de Arruda Fernandes -, o Dr. Maury Rouède Bernardes, Consultor Jurídico da ADEMI, formalizou a entrega de Ofício da OAB-RJ, datado de 20.08.2014, com 15 sugestões de alterações na Consolidação Normativa da CGJ para as Serventias Extrajudiciais, ao Presidente da ARIRJ, Dr. Leonardo Monçores Vieira, representando o Dr. Carlos Firmo, Presidente da ANOREG RJ - que esteve presente à abertura do Encontro, mas que, em razão de eventos da ANOREG BRASIL e ANOREG RJ em curso nestas mesmas datas, não pode se fazer presente durante todo o desenvolvimento do Encontro. Após a análise e as considerações da ANOREG, o material apresentado com o Ofício será enviado à Corregedoria Geral da Justiça, para o processamento de praxe, tal como decidido foi na citada reunião do Fórum Multiinstitucional.

E, por ser expressão fiel do que apresentado e debatido no V Encontro de Itaipava, após o encaminhamento para ciência e aprovação de todas as entidades presentes, segue a carta devidamente assinada pelos responsáveis pela realização e coordenação do evento.

João Paulo Matos

Presidente da ADEMI RJ

Claudio Hermolin

Vice Presidente da ADEMI
Presidente do Grupo de Trabalho Estatutário

Werson Rêgo

Juiz de Direito
Coordenador do Encontro

Maury Rouède Bernardes

Consultor Jurídico da ADEMI
Coordenador do Encontro