

ENCONTRO SOBRE DIREITO IMOBILIÁRIO – ITAIPAVA (RJ)

Des. Antonio Carlos Esteves Torres

A ADEMI – 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, cruel capilaridade das perversidades, e no severo desemprego que o país, a seu turno, na sua vertente macroeconômica, vem experimentando.

O Sr. Presidente da organização patrocinadora do encontro, com a larga prática no setor, traçou a sequência dos custos 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. O caminho dos investimentos tem limites.

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 preservativa de equilíbrio 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. No momento, a ideia de pacto está sendo revista.

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, Luiz Fernando de Andrade Pinto, Fábio Dutra, Celso Ferreira e Maria Inês Gaspar, 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 fomento de justiça.

Em linhas finais, sem pontuação ou título, longe de rimas, pobres ou não; a distâncias técnicas da métrica poética; com uma pouca de ritmo na leitura, a palavra última ao leitor indulgente foi resumida no texto seguinte:

Muito das graças da vida reside na insolvente dissidência
De plena consciência, confidente, sabemos: não haverá concordância
sempre e 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.