



G O M E Z

O EQUILÍBRIO NAS CONTRATAÇÕES DE INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA

ANDRÉIA MORAES DE OLIVEIRA MOURÃO

» Assessora jurídica da ADEMI-DF e sócia fundadora do escritório Mourão e Moraes Advogados Associados

O mercado imobiliário enfrentou ao longo dos últimos anos grave turbulência e significativos prejuízos frente às relações obrigacionais inerentes à incorporação imobiliária (lançamento e venda de unidades imobiliárias em construção para entrega futura). Tais percalços restam comumente veiculados nos meios de informação e notícia de todo o país, sendo que um dos maiores exemplos do desequilíbrio entre a obrigação de construir e o respectivo pagamento do preço daquilo que o adquirente livremente contratou são os pedidos de desfazimento dos negócios de promessa de compra e venda de unidades imobiliárias.

Ocorre que tão necessário quanto buscar a salvaguarda das pretensões daquele que adquire um bem e, posteriormente, quebra a negociação livremente assumida com o incorporador, tem-se o inarredável direito da coletividade de adquirentes junto ao respectivo empreendimento imobiliário é, por óbvio, a proteção ao cumprimento e conclusão do cronograma de obras e entrega do bem. Até porque, a proteção às relações consumeristas visa tutelar a todos os participantes daquela relação, que só poderá se aperfeiçoar, de forma legítima, com o cumprimento de todas

as obrigações existentes por todos aqueles abrangidos pela contratação.

Fato evidente dessas indicadas prerrogativas negociais, advém da lei de incorporação imobiliária, que assevera ao incorporador receber o integral preço por aquilo que contratou, bem como indica mecanismos à manutenção da coletividade de adquirentes, tudo para que o fim maior pretendido, por toda e qualquer incorporação imobiliária, reste alcançado; qual seja: entregar as unidades imobiliárias dentro das condições e forma expressamente ajustadas entre as partes. Neste mesmo diapasão, o Código Civil estabelece, de forma inequívoca, que somente a parte lesada pelo inadimplemento pode pedir a resolução do contrato, se não preferir exigir o cumprimento, cabendo, em favor daquele que sofreu com o desfazimento ou inobservância da avença, a necessária indenização por perdas e danos.

No entanto, a grande maioria dos tri-

bunais, adotando uma interpretação prejudicial àqueles adquirentes adimplentes com suas obrigações de pagamento e ao empreendimento, que necessita de tais recursos à sua consecução, simplesmente e sem qualquer comprovação efetiva de culpa ou descumprimento pelo incorporador, decreta o exaurimento da contratação, como se o único intuito da celebração daquele negócio fosse dar ao adquirente a possibilidade de auferir ganho ou vantagem ilegítima e indevida, em flagrante detrimento do incorporador, que fica a mercê da boa vontade ao cumprimento das disposições expressamente contratadas. Em não poucas vezes, o incorporador fica submetido à inacreditável supressão dos seus direitos à efetiva reparação das perdas e danos oriundos da quebra contratual, para acorrentar-se na obrigação de restituição de valores prejudiciais à coletividade de consumidores adimplentes e ao empreendimento como um todo.

Assim, não se pode olvidar que a admissibilidade à prática de, simplesmente, rescindir por rescindir, em direta lesão é negativa de vigência aos mecanismos de proteção legalmente dispostos à atividade da incorporação imobiliária, fez com que o mercado imobiliário de todo país mergulhasse na mais grave crise deste segmento, que é responsável por significativa parcela de geração de emprego e renda, tanto de forma direta quanto indireta.

É foi exatamente em razão das perdas reais das incorporadoras desenvolverem, de forma regular e com equilíbrio na equação econômico financeira delineada para cada empreendimento imobiliário, que a Lei nº 13.786, de 27/12/2018 trouxe mecanismos de proteção à coletividade de consumidores adimplentes e ao empreendimento a ser concluído.

Em abril, profissionais do direito e também executivos da área de construção imobiliária, entre outros setores, terão a oportunidade de debater e analisar os mecanismos de proteção, efeitos e procedimentos constituídos pela Lei nº 13.786, de 27/12/2018 e os seus reflexos nas contratações, durante o Seminário de Direito Imobiliário, agendado para os dias 23 e 24, em Brasília.