

## INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS

ARMANDO LORENA

A feliz iniciativa da Federação das Indústrias fazendo elaborar pela sua Assessoria Jurídica um substitutivo ao, projeto de lei que regula as incorporações imobiliárias, enseja aos estudiosos da matéria, que é relevante, oportunidade para sobre ela se manifestarem, como contribuição para o encaminhamento, do debate em torno do importante problema.

Com este propósito de contribuir e após detido exame do substitutivo divulgado, tecemos algumas reconsiderações sobre ele e sugerimos duas alterações no seu texto, dentro da ordem de idéias que em seguida expomos.

Todos quantos aplicam boa vontade em procurar solução para a questão das, incorporações de condomínios, acordam inicialmente em. dois pontos essenciais: a necessidade de ser regulamentada a legislação específica; o imperativo do sentido moralizador da regulamentação.

Tragos evolucionais da comunidade brasileira, preocupando sociólogos e economistas, em digressões das quais nem. sempre se alheiam cogitações de ordem política, o "loteamento" e o "condomínio" revestem-se de características semelhantes, permitindo a ação de indivíduos inescrupulosos, os quais, aqui como alhures, não resistem á tentativa do ganho fácil que um. negocio ilícito lhes pode proporcionar. Vendedores de terrenos imaginários, incorporadores de edifícios de ficção, surgem sempre que acontecimentos de ordem econômico-social aguçam desejos de rápido enriquecimento; dão eles o testemunho da evolução social-econômica e da involução moral correspondente, próprias de tais eventos.

A lesão á economia popular é tão frequente nos loteamentos de terrenos para vendas a prestações como nas incorporações para edificação de prédios em. condomínio, agravada nesta ultima modalidade de especulação imobiliária em decorrência do maior vulto dos valores nela aplicados. Da conexão resulta que o legislador naturalmente busca encontrar a solução para o problema das incorporações nas mesmas fontes procuradas para resolver os loteamentos. O trabalho em análise o confirma.

Mas a legislação vigente sobre o loteamento, desde o Decreto-Lei n.º 58 até o mais recente ato que regula a matéria, é falha como legislação moralizadora, pela omissão de medidas repressivas, de disposições punitivas para os transgressores de suas normas, pela ausência de sanção, em suma. Já em 1951, alarmado com a ineficácia da lei de loteamento, quanto ao seu alcance disciplinador, o autor de projeto apresentado A Câmara Federal propunha a adoção de sanções aos que não observam os preceitos que regulam a venda de terrenos em lotes, a prestações.

Não logrou êxito a proposição, entendendo a douta Comissão de constituição e Justiça que há na lei sanções explícitas a respeito, quando alude á modalidade de estelionato definida no artigo 171 do Código Penal.. .

Considerada a complexidade da matéria, não podemos negar mérito ao substitutivo, que representa apreciável esforço, assim considerado em suas linhas gerais. Com o subsidio que seguramente receberá de outros setores de atividade também interessados na relevante matéria em estudo, esse trabalho muito poderá contribuir para satisfatória solução do grave problema.

Todavia o substitutivo em análise incorre em falta sensível, da qual deve ser escoimado.

Pelo confronto das disposições contidas nos artigos primeiro, sétimo e undécimo do texto divulgado, vê-se que os contratos aos quais se referem são os que tiverem por objeto a incorporação para construção de edifício em condomínio ou a venda de apartamento ou conjuntos (sic) em condomínio (unidades autônomas), em edifício já construído, desde que para pagamento em prestações, em qualquer dos dois casos previstos.

Para garantir o direito do "promitente comprador" (assim genericamente chamado o prestamista em qualquer dos dois casos que prevê), o respectivo contrato deverá ser obrigatoriamente averbado no Registro de Imóveis com observância do mesmo processo que é regulado pelo Decreto-Lei n.º 58, o que vale dizer que a averbação do contrato será essencial para a constituição do direito real, "sui-generis" embora, em garantia do prestamista. Os contratos a que o substitutivo, se refere serão, pois, instrumentos de atos jurídicos para os quais a lei (Código Civil art. 134 - II) impõe a forma substancial de escritura pública, observado o limite legal do valor.

Como se sabe, duas correntes interpretam de modo diverso o artigo 11 do Decreto-lei n.º 58: - a primeira entende que a lei, não estabelecendo distinção entre promessa de compra e venda por instrumento publico e por instrumento particular, modificou a regra do Código sem atender ao valor do contrato, ao passo que a segunda orienta-se no sentido da confirmação do preceito do Código Civil, pois o Decreto-lei n.º 58, acolhendo a promessa de compra e venda de lote de terreno a prestações, tanto formalizada em escritura pública como constante de instrumento particular, nada mais fez do que respeitar a regra do direito substantivo, que também aceita qualquer daquelas formas, mas conforme o valor do contrato.

Assim, para a segunda das mencionadas correntes de opinião, o Decreto-Lei n.º 58 não alterou o disposto no inciso segundo do artigo 134 do Código Civil, aplicável aos contratos de promessa de venda e compra de terreno loteado para pagamento a prestações: a forma substancial da escritura pública para o contrato de valor superior a Cr\$ 10,000,00 (lei 1.768 de 1952) ; a forma facultativa de instrumento particular para o contrato de valor igual ou inferior ao limite fixado.

Seguimos a segunda corrente de opinião, desde o inicio da controvérsia hoje praticamente dirimida pela jurisprudência, cujos pronunciamentos vêm se firmando no sentido de considerar da substancia do ato a escritura pública na promessa de compra e venda de imóvel de valor acima de Cr\$ 10.000,00.

O substitutivo, entretanto, excede ao próprio Decreto-Lei n.º 58, como se 16 no artigo sétimo do texto publicado, que soa: - "Os contratos feitos por instrumento particular, de acordo com

a presente lei, e revestidos das formalidade previstas no artigo 135 do Código Civil, tendo força de escritura pública". (O grifo é nosso).

A prevalecer tal disposição, a lei projetada, derogando o preceito do Código Civil, tornará inoperante qualquer outra medida que adote e isto por ferir de morte a principal preocupação dessa mesma lei: o sentido moralizador da regulamentação das incorporações imobiliárias.

Já o legislador de 1937, por meio da redação que adulterou o inciso undécimo do projeto, tornou baldado o intuito da lei expresso no preâmbulo desse mesmo Decreto-lei n.º 58: - acautelar o compromissário, praticamente sem amparo e tendo por exclusiva garantia a seriedade e boa fé e a solvabilidade das empresas vendedoras", de vez que amputou as medidas que para tal amparo adotou.

Confiamos em que o legislador de hoje não reincidirá, no vício congênito do Decreto-Lei n.º 58, não obstante permaneçam ativas as mesmas forças interessadas em debilitar a objetividade sadia da lei em projeto. Reconhecemos isenção nos propósitos que animaram a ilustre assessoria autora do substitutivo, mas alertá-la é nosso dever que a experiência recomenda.

Não apenas os argumentos jurídicos, dos quais acima indicamos somente os principais, condenam o dispositivo incriminado, mas também considerações de ordem prática.

Dir-se-á que dando ao instrumento particular força de escritura pública, a lei facilitará a contratação, diminuirá o encargo que incumbe, ao prestamista, auxiliará as operações visadas.

Mas não se poderá contestar que muito maior será o dano resultante do afastamento do Oficial Público, da instrumentação dos contratos de incorporações de imóveis e de vendas de unidades em condomínio, a prestações. A importância social das funções do tabelião, que age como depositário da confiança das partes, regulador da vontade destas, não é para ser desprezada quando se cuida exatamente de moralizar determinadas operações imobiliárias. É com razão que Oliveira Machado afirma ser o Tabelião o conselheiro das partes "porque indica o caminho lícito que lhes compete tomar, esclarece os efeitos próximos ou remotos do ato, aponta, as precauções necessárias para, evitar o sofisma, a tergiversação. . . ". A simples consideração da relevância da função notarial na apreciação de um dos requisitos fundamentais A validade do ato jurídico: a capacidade das partes para, contratar, demonstra a fragilidade de ajustes, despidos de tal formalidade, maximé em se tratando de avenas complexas como estas.

Mantendo para os contratos a que se refere a essencialidade da forma pública, a lei assegurará aos contratantes a garantia dos seus direitos e afirmará o propósito de moralizar as operações que objetiva. Foi assim considerando que propusemos as seguintes alterações no substitutivo: - ao artigo terceiro, letra "b"; - "memorial mencionando o prazo máximo para terminação da obra, as penalidades a serem aplicadas em caso de infração, o custo do terreno, a margem de lucro do incorporador, o valor da contribuição ou prego e a forma de pagamento". O artigo, sétimo passa a ter a seguinte redação: - "Os contratos serão formalizados em escritura pública, desde que de valor superior a Cr\$ 10.000,00, com liberdade contratual, mas respeitadas as normas da presente lei específica".

Tanto nas incorporações para edificação, como nas vendas de unidades autônomas de edifícios em condomínio, para pagamento a prestações, é inadmissível o contrato-tipo, e pré-contrato, adrede preparado.

(Transcrito do Diário Comercio e Industria, de 6 de abril do 1956.)