

ACESSO À MORADIA X EXERCÍCIO DA LIVRE ATIVIDADE EMPRESARIAL IMOBILIÁRIA: BUSCANDO UM PONTO DE EQUILÍBRIO

Paulo Sergio Dubena¹

RESUMO: A Constituição Federal, como verdadeiro guarda-chuva das relações sociais, cuidou de estabelecer em suas cláusulas, princípios e garantias de toda a ordem. Essa completude, todavia, traz em seu bojo alguns direitos relativamente antagônicos, os quais, invariavelmente, fazem com que os Tribunais tenham a missão de compreender exatamente a exata medida da proteção legal ao caso. Tal ocorre com frequência no Direito Civil e mais especificamente, quando se fala de questões jurídicas envolvendo a atividade imobiliária. Isso porque a Carta Magna traz em suas cláusulas vetores como a dignidade da pessoa humana e a função social da propriedade, protegendo o acesso à moradia, mas também, princípios acenando à livre iniciativa e liberdade econômica, dando agasalho ao empresariado atuante na área imobiliária. O desafio está no alcance do equilíbrio entre as duas forças, de modo que o direito proteja os cidadãos menos favorecidos, público alvo das operações imobiliárias de maior interesse jurídico, mas, todavia, não desestimule a atuação empresarial, essencial ao mercado.

Palavras-chave: Acesso à moradia. Atividade empresarial imobiliária. Meios legais de exercício e proteção. Equilíbrioemprol do desenvolvimento.

ABSTRACT:

The Federal Constitution, as a true umbrella of social relations, took care to establish in its clauses, principles and guarantees of all order. This completeness, however, carries within it some relatively antagonistic rights, which invariably cause the Courts to have the task of understanding exactly the exact measure of legal protection of the case. This is often the case in Civil Law, and more specifically when it comes to legal issues involving real estate activity. This is because the Magna Carta brings in its clauses vectors such as the dignity of the human person and the social function of property, protecting access to housing, but also, principles waving to free initiative and economic freedom, giving shelter to the business sector active in the real estate area. The challenge lies in reaching the balance between the two forces, so that the law protects the less privileged citizens, the target public of the most important legal transactions, but nevertheless does not discourage business activity, essential to the market.

Keywords:

Access to housing. Real estate business activity. Legal means of exercise and protection. Balance for development.

¹Mestre em Direito Empresarial e Cidadania pelo Centro Universitário Curitiba. Professor da Faculdade Nacional de Educação e Ensino Superior do Paraná (FANEESP), nas disciplinas de Direito Processual Civil, Prática Processual Civil, Mediação e Arbitragem e Direito Empresarial. Advogado da área contenciosa empresarial.

AQUISIÇÃO IMOBILIÁRIA: EXPRESSÃO DE DIGNIDADE DA PESSOA HUMANA

A expressão moradia, mais que o objetivo almejado por um comprador de imóvel, apresenta-se como fator de preocupação pelo Estado. A popularização do seu acesso, as taxas de juros praticadas e especialmente, as crises no setor imobiliário, influenciam de modo significativo o setor econômico.

É ilustrativo da importância da moradia e da correspondente articulação do mercado imobiliário e seus efeitos na estrutura social a recente crise econômico-financeira instalada no mundo em 2008, que teve origem na acumulação de capital na cidade, mediante a valorização de títulos no mercado derivados de hipotecas e de financiamentos imobiliários.²

Essa cautela, todavia, não toca apenas um conceito de macro economia brasileira. Cada pessoa que individualmente arrisca adquirir um imóvel pelos mecanismos de pagamento de longo prazo deve ter proteção especial, notadamente dentro das disposições consagradas pela repersonalização do Direito Civil.

No portal dessa reflexão vem a pessoa. Pensar a pessoa no Direito Civil contemporâneo é remeter-se necessariamente à transmutação que esse termo substitutivo sofreu ao longo do tempo, inserido em estruturas filosóficas que se conceituaram e delimitam seu sentido.³

Isso porque o patrimônio não encerra mais o significado restrito de propriedade ou posse de um bem. A boa doutrina defende que uma base mínima patrimonial está ligada à própria personalidade do sujeito.

Se, de um lado, o patrimônio não seria uma unidade abstrata, de outro, essa mirada mantém a ideia de unidade com o fundamento de que o patrimônio seria uma decorrência da personalidade, vinculado ao indivíduo. Todo o indivíduo teria um patrimônio uno e indivisível, Tal unidade, porém, não constituiria universalidade abstrata,

² OLIVEIRA, Francisco Cardozo. **Direito à cidade: moradia, atividade empresarial e sustentabilidade**. In: Revista Jurídica Unicritiba. v. 23, n. 7. 2009. p. 136. Disponível em <http://revista.unicritiba.edu.br/index.php/RevJur/issue/view/25>. Acesso em 22 jan. 15.

³ FACHIN, Luiz Edson. **Estatuto jurídico do patrimônio mínimo**. 2ª ed. Rio de Janeiro: Renovar, 2006. p. 33.

separada das pessoas e dos elementos (relações jurídicas) que a compõem.⁴

Tal tutela é perfeitamente compatível com o imóvel adquirido por meio do compromisso particular de compra e venda, instrumento rotineiro das aquisições ocorridas no Brasil e que possui proteção legal no Código Civil nos artigos 1417 e 1418. Essa relação travada entre promissário-comprador e promitente-vendedor deve respeitar essa situação, notadamente quando o objeto contratado destina-se à moradia, uma das facetas desse patrimônio básico de todo o ser humano.

Essa vivência valorativa, para o autor, conduz à paz, que permite oflorescimento da fraternidade e do amor. O projeto existencial do homem só é possível se os demais homens livres estiverem dispostos a cooperar solidariamente em sua realização. A pessoa, e não o patrimônio é o centro do sistema jurídico, de modo que se possibilite a mais ampla tutela da pessoa, em uma perspectiva solidarista que se afasta do individualismo que condena o homem à abstração.⁵

Assim, o ato de firmar um contrato de aquisição de imóvel, especialmente quando a destinação é moradia, liga-se a esse conceito de patrimônio mínimo. Devem-se atentar às possibilidades de manutenção do contrato, atuando o Estado, por meio do Poder Judiciário, em situações que envolvam indevida expropriação ou então indevida rescisão unilateral e abusiva desse instrumento.

Essa proteção constitucional da casa, como consequência do compromisso de compra e venda não deve ser escopo apenas da tutela judicial. Os demais poderes precisam participar desse espírito de dignificação da casa, incentivando as políticas públicas necessárias para esse acesso.

No Brasil, ao longo das últimas décadas, não houve formulação de política habitacional consistente. A intervenção do Estado no espaço urbano não teve preocupação definida em torno do acesso à moradia, especialmente para as pessoas de baixa renda; os recursos para financiamento da construção civil se destinam, na maior parte, à produção de bens imóveis destinados a pessoas de renda média.⁶

⁴ FACHIN, Luiz Edson. **Estatuto jurídico do patrimônio mínimo**. 2ª ed. Rio de Janeiro: Renovar, 2006. p. 40.

⁵ Id. p. 48.

⁶ OLIVEIRA, Francisco Cardozo de. **Direito à cidade: moradia, atividade empresarial e sustentabilidade**. In: Revista Jurídica Unicritiba. v. 23, n. 7. 2009. p. 142. Disponível em <http://revista.unicritiba.edu.br/index.php/RevJur/issue/view/25>. Acesso em 22 jan. 15.

É o que empresariado sozinho tem ação restrita. A proteção da expressão casa como integrante desse patrimônio mínimo deve contar com o auxílio do Estado por meio das suas políticas públicas.

O mercado imobiliário sem políticas públicas consistentes, não resolve o problema social da moradia. O atendimento das necessidades de habitação depende da ação do Estado no incremento da produção de moradias em quantidade suficiente que permita atender a demanda a preços compatíveis com a renda dos potenciais adquirentes.⁷

Isso porque a indústria da construção civil trabalha com cifras elevadas e de retorno muito específico. Diversamente aos bens não duráveis, que podem transitar após a sua produção, inclusive além-fronteiras, com os imóveis, os fatores decorrentes da não procura, especialmente o estoque, influencia no desestímulo no seguimento da atividade.

Em relação à oferta, o alto custo para o fornecimento do produto resulta em dificuldades para que os agentes, isoladamente, detenham fundos para a realização dos empreendimentos, necessitando socorrer, em sentido similar aos consumidores, de financiamentos. (...) A durabilidade do bem imóvel provoca a existência de estoques no mercado, proporcionando, até certo ponto, uma desvinculação do trânsito desses bens em relação à construção de novas habitações.⁸

Mais que o freio da atividade de construção e incorporação, corretoras de imóveis, despachantes, pedreiros, moveleiros e o mercado de crédito são influenciados pelo desaquecimento da atividade imobiliária.

Partindo dessas constatações e adotando um enfoque macroeconômico, pode-se identificar uma significativa interação e interdependência deste mercado com outros mercados, como, por exemplo, com o mercado financeiro e o mercado de serviços de habitação, até mesmo pelas características da oferta e demanda no mercado habitacional.⁹

⁷ OLIVEIRA, Francisco Cardozo de. **Hermenêutica e tutela da posse e da propriedade**. Rio de Janeiro: Forense. 2006. p. 262.

⁸ LEONARDO, Rodrigo Xavier. **Redes contratuais no mercado habitacional**. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2003. p. 38.

⁹Id. p. 38.

Isso porque o Estado sozinho não atendeu e jamais cuidará de todos os anseios humanos. Desde a derrocada da URSS, à guinada do modelo chinês para uma economia capitalista e até a recente reaproximação das Coreias, percebe-se a impossibilidade de o Estado tudo prover. Resta então ao empresariado ser fonte de desenvolvimento e progresso, obviamente, obtendo lucro com isso.

Essa crescente preocupação dos Estados com a manutenção da sociedade empresarial revela a importância de que se reveste o instituto em muitos ordenamentos jurídicos contemporâneos. Mesmo tendo se afastado da concepção original de desenvolvimento de atividades e empreendimentos de interesse eminentemente público, a figura da sociedade empresarial continua sendo vista como fundamental pelo Direito, seja em razão de sua importância para a economia, seja em função de sua capacidade de financiar atividades e gerar progresso que o Estado, sozinho, não seria capaz de gerar.¹⁰

Portanto, a proteção constitucional da casa prevista no artigo 5º, XI da Constituição Federal, bem como o contexto de dignidade da pessoa humana do artigo 1º, III encontra elemento de contraponto no artigo 170, estabelecendo uma tutela ao modelo capitalista, ao empresário e especialmente, de agasalho às empresas brasileiras e de pequeno porte:

Ademais, o mesmo direito de propriedade privada também foi elencado como princípio geral da atividade econômica, em conjunto com termos bastante sugestivos: livre iniciativa, livre concorrência e tratamento favorecido a empresas de pequeno porte, constituída sob as leis brasileiras e que tenham sede sua sede e administração no País, conforme se vê do artigo 170 da Carta Maior. E mais: a livre iniciativa é um dos princípios fundamentais da República Federativa do Brasil.¹¹

Assim, ainda que vigente no ordenamento princípios que acenam à função social da propriedade e mesmo antes disso, a dignidade da pessoa humana, no caso, do adquirente da posse/propriedade imobiliária, não se pode olvidar da proteção empresarial que o tema demanda.

¹⁰ BARATA, Pedro Paulo Barradas. **A Desconsideração da Personalidade Jurídica nas Relações de Consumo**. Dissertação apresentada ao Programa de Mestrado da Pontifícia Universidade Católica de São Paulo. São Paulo. 2009. p. 31.

¹¹ PASSARELLI, Luciano Lopes. **O princípio da boa-fé registral: necessidade de sua adoção para as incorporações e loteamentos**. In: 2º Premio Abecip de Monografia em Crédito Imobiliário e Poupança. São Paulo: Associação Brasileira das Entidades de Crédito Imobiliário e Poupança, 2009. p. 268.

MAIS QUE FUNÇÃO PRIVADA, A ATIVIDADE IMOBILIÁRIA PRECISA TAMBÉM DA MÃO DO ESTADO

A partir da conclusão que os princípios que tutelam a função social da propriedade e asseguram um parâmetro mínimo de dignidade ao adquirente de imóvel não possuem caráter absoluto, impossível não se referir que esse sistema de freios e contrapesos necessita de um fato de desempate, obviamente em favor daquele que vem a adquirir um imóvel.

Então certa a necessidade do Poder Público, atuando por meio dos Poderes Executivo e Legislativo no incentivo e no controle do setor habitacional, situação ocorrida em vários períodos no Brasil. O fenômeno deu-se, por exemplo, desde a regulamentação do uso dos depósitos do FGTS no pagamento/amortização do saldo devedor de imóveis¹²:

Art. 20. A conta vinculada do trabalhador no FGTS poderá ser movimentada nas seguintes situações: (...)V - pagamento de parte das prestações decorrentes de financiamento habitacional concedido no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação (SFH).

Também com a promulgação da Lei 11.977/2009 estabeleceu-se o “Programa Minha Casa Minha Vida”, importante política habitacional e marco da ação federal nessa área. Com ele o Estado passou a participar com crédito direto para as famílias urbanas com renda mensal de até R\$1.600,00, pelo prazo de 120 meses, sem juros, limitadas à 5% da renda familiar mensal. (Registre-se que a Lei 4380/64, regente inicial do Sistema Financeiro permitia a cobrança de juros na ordem de até 10%).

Trata-se de uma correção histórica, longe de fulminar o problema habitacional brasileiro, mas com resultando que vem a amenizá-lo. Essa mão do Estado tutela um direito indispensável à condição humana digna, mas relegado por décadas de forma condizente nas políticas de governo.

Não bastasse o estreito vínculo entre o mercado habitacional e o crédito, é incontroverso que uma suposta composição natural entredemanda e oferta de habitação, por si só, não resolve o

¹²BRASIL. **Lei 8036/90**. Dispõe sobre o Fundo de Garantia do Tempo de Serviço, e dá outras providências. Disponível em http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/L8036consol.htm. Acesso em 17.11.2018.

assustador problema do déficit habitacional no Brasil, que, em 1995, foi estimado em 5,6 milhões de moradias. Vale salientar que não se trata de déficit de uma mercadoria qualquer, facilmente substituível, mas de um bem necessário para a satisfação de uma necessidade fundamental, qual seja, a moradia.¹³

De tal exposição, o Estado pode ser apoiador da população em geral no afã de lançar-se a esse anseio e expressão da dignidade da pessoa humana, representado por um lar, ou melhor, dizendo posse/propriedade imobiliária:

O acesso à moradia digna passa necessariamente pela questão dos meios de aquisição previstos no direito positivo. Em tempos em que os elevados preços das unidades imobiliárias se contrapõem aos baixos rendimentos de grande parte da população brasileira, o contrato de compra e venda assume enorme importância, por permitir aos menos abastados a compra facilitada do imóvel próprio.¹⁴

Entretanto, vencido o pesadoso processo de aquisição imobiliária, invariavelmente envolvendo fomento público, há outra barreira a ser transposta, consistente nos custos cartorários. Não bastasse o custo do imóvel, a operação imobiliária é extremamente onerosa, sendo impostos/custas cartorárias, os principais motivos para a protelação do uso da escritura como forma de transmissão imobiliária.

Como o alargamento das periferias e a proliferação dos loteamentos e incorporações imobiliárias, muitos se valem do compromisso de compra e venda para, no futuro, tornarem-se proprietários de um bem imóvel. A incapacidade orçamentária para pagamento do preço a vista, das despesas para lavratura da escritura definitiva de compra e venda e do seu registro obriga muitos adquirentes a optarem por essa modalidade contratual. Há também aqueles que, apesar de ter disponibilidade financeira para pagar o preço a vista, preferem o parcelamento pela via do compromisso de compra e venda e empregar seu capital em outros investimentos, dentre inúmeras hipóteses.¹⁵

¹³ LEONARDO, Rodrigo Xavier. **Redes contratuais no mercado habitacional**. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2003. p. 41.

¹⁴ ANTONIO JUNIOR, Valter Farid. **Compromisso de compra e venda**. São Paulo: Atlas, 2009. p. 4.

¹⁵Id. p. 4.

O Estado então deveria agir para simplificar o modelo colonial de pagamento de custas e taxas, garantindo-se total efetividade ao que previu o legislador. Não se busca com isso se defender um “jeitinho” brasileiro de burlar o fisco e menos ainda os tramites do Registro Público, cuja segurança é inegável. O anseio, pelo contrário, é promover o registro formal da aquisição (sob todas as formas), como forma de transmissão de propriedade, assegurando-se evidentemente a proteção constitucional da expressão casa.

O SISTEMA IMOBILIÁRIO TAMBÉM DEVE VELAR PELO SETOR EMPRESÁRIO

Para além dessa conotação do compromisso de compra e venda como forma de alcance a um lar, objeto de proteção constitucional, há outro aspecto que demanda abordagem: a garantia do exercício da atividade empresarial imobiliária, dentro da liberdade própria ao regime capitalista.

Os princípios do sistema civil e consumerista e notadamente a boa-fé objetiva deve amparar o acesso do compromissário invariavelmente ao primeiro imóvel, mas sua banalização, não pode ser extrema ao ponto de prejudicar a atuação empresária, que também goza da proteção estatal.

É de rigor, portanto, conservar a serenidade e a temperança dos argumentos, de sorte a não incorrer no equívoco de demonizar os valores liberais caros à livre iniciativa, por trazer consigo a grave consequência de desmotivar, ao ponto do insuperável, a atividade empresarial. Nessa linha de compreensão, hostilizar o mercado e a livre iniciativa por razões de natureza ideológica, além de pouco útil à ciência e à sociedade, pode implicar consequências sociais danosas, de desencorajamento do empreendedorismo, tão necessário ao desenvolvimento econômico e aos benefícios que tal desenvolvimento proporciona.¹⁶

¹⁶ GALLI, Leandro. **O contrato de compromisso irrevocável de compra e venda imobiliária: a funcionalização da perspectiva do acesso à moradia urbana**. Dissertação apresentada no Programa de Mestrado do Centro Universitário Curitiba. 2009. Disponível em <http://www.dominiopublico.gov.br/download/arqs/cp151722.pdf>. Acesso em 07 jan. 2015. p. 83.

É um tema relegado das discussões acadêmicas. Ao se estudar a doutrina alusiva ao tema, muito comuns às referências ao modo como o empresário trata o aderente e o consumidor, sendo ele um verdadeiro vilão social e sua organização, um instrumento de demonização.

É rotineira pela doutrina a defesa irrestrita da parte consumidora, sendo ela o objeto de maior preocupação quando se abordam as práticas civis e comerciais. Trata-se de algo natural, especialmente pela pouca idade do Código de Defesa do Consumidor e pelo seu ineditismo no sistema legislativo brasileiro.

Não se nega e menos ainda, se crítica de modo depreciativo aqueles que enaltecem os avanços advindos por meio das legislações brasileiras nos últimos anos. Especialmente o Código de Defesa do Consumidor trouxe avanços para o mercado de consumo brasileiro, mas, também em contrapartida, implicou no aumento do custo empresarial e certamente do produto final.

As obrigações impostas pelo Código de Defesa do Consumidor ao fornecedor são, indiretamente, suportadas pela coletividade dos consumidores, através de mecanismo de socialização de perdas desenvolvido na moderna economia capitalista. O empresário repassa o custo da melhoria de qualidade do fornecimento (ou da constituição de reserva de contingência ou do pagamento de prêmio de seguro), ao preço dos produtos ou serviços oferecidos ao mercado consumidor.¹⁷

Ainda que o fomento estatal possa colaborar com a atividade da construção civil, não se pode obrigar o empresário a nele atuar. É própria do regime capitalista a liberdade de exercício da atividade econômica, e se as condições não contribuírem para tanto, há uma mitigação de atuação em setores específicos.

De outro prisma, o empresário tende a alocar seus investimentos e suas atividades guiados pelo norte de melhor rentabilidade. É natural e legítimo que seja assim. No mercado imobiliário a indústria da construção atua livremente, construindo empreendimentos comerciais

¹⁷ COELHO, Fabio Ulhoa. **O empresário e os direitos do consumidor: o cálculo empresarial na interpretação do Código de Defesa do Consumidor**. São Paulo: Saraiva, 1994. p. 35.

ou residenciais; nos empreendimentos residenciais, escolhe livremente direcionar seus recursos e ações a público consumidor de classe alta, média, popular, guiados exclusivamente pela bússola econômica, ou seja, pelos melhores resultados econômicos.¹⁸

A chave então para o atingimento dos fins buscados com o compromisso de compra e venda de imóvel em compasso com a atividade empresarial é o equilíbrio. A atuação do Estado, por exemplo, não pode ser extrema, ao ponto de desprestigiar a autonomia de vontade e a segurança do empresariado que se vincula a outro contratante.

O legislador constituinte idealizou um equilíbrio de forças, entre livre iniciativa e função social da atividade econômica, denotando sua disposição em regular o mercado para que o exercício empresarial seja proveitoso à sociedade, e não apenas ao mercado empresário, porém sem renunciar à essência democrática e ao sistema econômico capitalista.¹⁹

Não há então razão para as interpretações derivadas do contrato de compra e venda de imóvel serem palco para a demonização das empresas, notadamente do setor de construção e incorporação imobiliária. A par de toda a tutela protetiva civilística e consumerista, ainda existe espaço para a prevalência da autonomia da vontade exercida por meio dos contratos.

Com o advento do modo de produção capitalista, o contrato passou a ser um instrumento privilegiado desta nova ordem econômica. Em tempos de ideário político alicerçado na igualdade de todos os homens, (um dos postulados máximos da Revolução Francesa) e de concepção econômica baseada na doutrina do *laissez-faire*, *laissez-passer*, o contrato serviu com exatidão aos interesses do desenvolvimento da doutrina liberal burguesa. E para tanto, o Direito dos Contratos passou a ser conformado por dois princípios básicos, que condensavam juridicamente todas as ideias sociais, políticas e

¹⁸ GALLI, Leandro. **O contrato de compromisso irrevocável de compra e venda imobiliária: a funcionalização da perspectiva do acesso à moradia urbana.** Dissertação apresentada no Programa de Mestrado do Centro Universitário Curitiba. 2009. Disponível em <http://www.dominiopublico.gov.br/download/teste/arqs/cp151722.pdf>. Acesso em 07 jan. 2015.

p. 54.

¹⁹ Id., p. 14.

econômicas de então: a liberdade de contratar e a igualdade dos contratantes.²⁰

Essa autonomia privada é essencial ao exercício das atividades empresariais. Mais que isso, pressupõe faceta da liberdade individual da pessoa, pois celebrar negócios em prol de um objetivo faz parte dessa parcela de autonomia.

Todos os atos e negócios desenvolvidos pelos operadores do direito, no prisma de suas individualidades em relação a outrem, conhecido ou não o declaratório, decorre da autorização concedida pelo Estado para a consecução de tais movimentos do sujeito e a perseguição dos efeitos jurídicos almejados. Assim, no plano da moldura legal estabelecida, operam os sujeitos mediante exercício de certa autonomia privada.²¹

É preciso um novo pensamento do ato de contratar, mesmo nas avenças envolvendo a aquisição imobiliária e o anseio para a obtenção de uma casa, como expressão da dignidade da pessoa humana.

A revisão de suas disposições deve existir, até porque essa operação faz parte da atividade jurisdicional de modo inafastável (artigo 5º, XXXV, CF). O que deve ser evitado é a banalização da correção dos seus conteúdos, tão somente pelas diferenças econômicas entre as partes.

CONCLUSÃO

A Constituição Federal tutela valores compatíveis com o conceito de dignidade humana e uma de suas naturais consequências: o acesso à posse/propriedade imobiliária, ou melhor, alcançar um lar. É importante a existência de proteção ao adquirente de imóvel, dada a natureza do bem objeto de aquisição, representando a expressão de acesso ao reduto de sua privacidade, a sua casa.

²⁰ SELEME, Sergio. **Contrato e empresa: notas mínimas a partir da obra de Enzo Roppo.** In: FACHIN, Luiz Edson. **Repensando fundamentos do direito civil contemporâneo.** Rio de Janeiro: Renovar, 1998. p. 260.

²¹ NALIN, Paulo Roberto Ribeiro (Coord). **Contrato e Sociedade: princípios de direito contratual.** Curitiba: Juruá, 2006. p. 29.

Para tanto, se expôs a necessidade de o Estado participar do processo, fomentando políticas públicas e estabelecendo formas de baratear os custos respectivos, especialmente à população mais carente. Imprescindível então a existência de tutela legal a esse público, até porque é a classe com maior necessidade de acesso a esse bem, a moradia.

Entretanto, não pode haver a banalização dos instrumentos legais, mesmo em razão do interesse envolvido. Tal cautela é indispensável à confiança do empresariado que se arrisca em investir ou ampliar operações imobiliárias no Brasil. Saídas alternativas, nulificando contratos de pleno direito e criando fórmulas judiciais protetivas, desprestigiam a segurança que se faz necessária à atuação empresarial no mercado:

O Banco Mundial, órgão fomentador daquilo que se convencionou chamar economia de mercado, elabora periodicamente relatórios sobre os Poderes Judiciários, destacando-se especialmente os de número 17 de 1997 e o de número 24 de 2002, além do documento técnico 319 S ou O Setor Judicial na América Latina e no Caribe: Elementos de Reforma. Segundo os especialistas do Banco Mundial, para o bom desenvolvimento da economia de mercado, é indispensável que um país reúna os seguintes valores: acessibilidade, credibilidade, eficiência, transparência, independência, previsibilidade, proteção à propriedade privada e respeito aos contratos.²²

A imprevisibilidade das deliberações do Poder Judiciário, como integrante do Estado pode ser um fator negativo na atração dessa empresa/investidor para o mercado nacional.

Na economia globalizada, os investidores têm o mundo todo para investir e norteiam suas decisões levando em conta também a estabilidade dos marcos institucionais nos países que escolhem. Se o grau de imprevisibilidade das decisões judiciais num certo país é mais acentuado que em outro, este último aparecerá como alternativa mais interessante para o investimento. A estabilidade do marco institucional é fator de atração de investimentos sadios. Se é considerável o risco de a norma regente do investimento não ser aplicada pelos Tribunais ou receber neles uma nova interpretação, o investidor não terá o retorno estimado e tenderá a redirecionar suas

²² GALLI, Leandro. **O contrato de compromisso irrevogável de compra e venda imobiliária: a funcionalização da perspectiva do acesso à moradia urbana.** Dissertação apresentada no Programa de Mestrado do Centro Universitário Curitiba. 2009. Disponível em <http://www.dominiopublico.gov.br/download/teste/arqs/cp151722.pdf>. Acesso em 07 jan. 2015. p. 56

opções para outros países, em que tais distorções sejam menos frequentes.²³

Isso porque o chamado “Risco Brasil” é influenciado pelas ondulações das decisões do Estado, quer de forma abstrata pelo Executivo e Legislativo, quer agindo no caso concreto por meio do Poder Judiciário. Inserções dos Poderes nas relações privadas precisam ser responsáveis, ao ponto de não negar vigência a um sistema, que não deixou de ser privatístico e capitalista.

Excessos do Estado, quer por meio de decisões judiciais, quer por meio de medidas legislativas, afastarão o interesse do empresariado da atividade imobiliária, gerando um vácuo às classes que seriam favorecidas com os projetos e imóveis.

Logo, o Estado como um todo, deve interpretar as questões imobiliárias de modo responsável, emprestando o equilíbrio necessário a manutenção do binômio interesse do consumidor/sustentabilidade do empresário. Apenas com a medida exata entre os dois interesses, a atividade imobiliária propiciará o objetivo do adquirente, (alcançar o sonho de uma moradia), mas não desprestigiará o anseio empresarial (obter lucros com a sua atividade).

BIBLIOGRAFIA

ANTONIO JUNIOR, Valter Farid. **Compromisso de compra e venda**. São Paulo: Atlas, 2009.

BARATA, Pedro Paulo Barradas. **A Desconsideração da Personalidade Jurídica nas Relações de Consumo**. Dissertação apresentada ao Programa de Mestrado da Pontifícia Universidade Católica de São Paulo. São Paulo. 2009.

BRASIL. **Lei 8036/90**. Dispõe sobre o Fundo de Garantia do Tempo de Serviço, e dá outras providências. Disponível em http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/L8036consol.htm. Acesso em 17.11.2018.

²³ COELHO, FABIO ULHOA. **A justiça desequilibrando a economia**. Disponível em <http://www.ulhoacoelho.com.br/site/pt/artigos/direito-e-politica/59-a-justica-desequilibrando-a-economia.html>. Acesso em 07 ago. 2.014.

COELHO, FABIO ULHOA. **A justiça desequilibrando a economia**. Disponível em <http://www.ulhoacoelho.com.br/site/pt/artigos/direito-e-politica/59-a-justica-desequilibrando-a-economia.html>. Acesso em 07 ago. 2014

_____, Fabio Ulhoa. **O empresário e os direitos consumidor: o cálculo empresarial na interpretação do Código de Defesa do Consumidor**. São Paulo: Saraiva, 1994.

FACHIN, Luiz Edson. **Estatuto jurídico do patrimônio mínimo**. 2ª ed. Rio de Janeiro: Renovar, 2006.

GALLI, Leandro. **O contrato de compromisso irrevogável de compra e venda imobiliária: a funcionalização da perspectiva do acesso à moradia urbana**. Dissertação apresentada no Programa de Mestrado do Centro Universitário Curitiba. 2009. Disponível em <http://www.dominiopublico.gov.br/download/teste/arqs/cp151722.pdf>. Acesso em 07 jan. 2015.

NALIN, Paulo Roberto Ribeiro (Coord). **Contrato e Sociedade: princípios de direito contratual**. Curitiba: Juruá, 2006.

OLIVEIRA, Francisco Cardozo. **Direito à cidade: moradia, atividade empresarial e sustentabilidade**. *In*: Revista Jurídica Unicuritiba. v. 23, n. 7. 2009. p. 136. Disponível em <http://revista.unicuritiba.edu.br/index.php/RevJur/issue/view/25>. Acesso em 22 jan. 15.

_____, Francisco Cardozo de. **Hermenêutica e tutela da posse e da propriedade**. Rio de Janeiro: Forense. 2006.

LEONARDO, Rodrigo Xavier. **Redes contratuais no mercado habitacional**. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2003.

PASSARELLI, Luciano Lopes. **O princípio da boa-fé registral: necessidade de sua adoção para as incorporações e loteamentos**. *In*: 2º Premio Abecip de Monografia em Crédito Imobiliário e Poupança. São Paulo: Associação Brasileira das Entidades de Crédito Imobiliário e Poupança, 2009.

SELEME, Sergio. **Contrato e empresa: notas mínimas a partir da obra de Enzo Roppo**. *In*: FACHIN, Luiz Edson. **Repensando fundamentos do direito civil contemporâneo**. Rio de Janeiro: Renovar, 1998.