

Inovações no mercado exigem planejamento jurídico

Nas duas últimas décadas o mercado imobiliário sofreu com uma política econômica equivocada e com uma legislação desalinhada à evolução social. No entanto, uma nova onda de incentivos governamentais e mudanças legislativas sinaliza uma promissora e duradoura tendência de crescimento, tanto para a construção como para as transações de imóveis usados.

A ampliação das opções de financiamentos com taxas de juros reduzidas aqueceu o mercado de lançamentos imobiliários e de imóveis de terceiros. Ao mesmo tempo, o construtor ganhou sistemas de financiamentos diretos como os adotados pela Caixa Econômica Federal, que em 2007 tem R\$ 3,5 bilhões destinados para esse fim, com limite ampliado para até 85% do valor da obra e com encargos mais atraentes que os anteriores.

Inovações tributárias também aquecem a construção civil e impulsionam o mercado. A redução do IPI para importantes insumos da construção civil, o crédito consignado na aquisição imobiliária e a recepção da construção civil pela Lei Geral das Micro e Pequenas Empresas são nítidos indutores do desenvolvimento do setor.

No entanto, um dos gargalos à alavancagem do setor é a complexidade da legislação imobiliária e ambiental para novos empreendimentos. A concorrência de numerosas leis federais, estaduais e municipais exige do agente imobiliário um grande esforço de interpretação e aplicação, nem sempre com resultados satisfatórios.

O desafio está em conciliar o potencial econômico do setor e a legislação existente que, vez ou outra, apresenta modificações positivas, como é o caso da Lei 10.931/04, que modificou normas em vigor desde os anos 60 e criou ferramentas financeiras, tratamento tributário favorecido e garantias de crédito moldados para alavancar novos projetos de incorporação imobiliária.

A flexibilização das transações financeiras por meio das Letras de Crédito Imobiliário (LCI), das Cédulas de Crédito Imobiliário (CCI) e das Cédulas de Crédito Bancário (CCB), associada ao regime tributário especial do Patrimônio de Afetação, favorece e incentiva a participação de investidores e financiadores, o que inclusive vem atraindo capitais estrangeiros. A nova lei também criou regras processuais que garantem maior agilidade e segurança jurídica ao empreendedor e ao investidor, em especial nos casos de alienação fiduciária.

Nesse novo ambiente o que impressiona são os números do mercado. Segundo o Secovi-SP, em 2006 houve um aumento de 95,5% nas aplicações de recursos do sistema de poupança no setor, em relação a 2005. No mesmo período o resultado em unidades construídas aumentou em 89%. Na cidade de São Paulo, o ano de 2006 teve um aumento de 20% no número de unidades vendidas em relação a 2005 e 23,88% em valores transacionados.

Mas nem todas as inovações vêm sendo aceitas pacificamente pelo mercado. Muitas delas vêm sendo questionadas, seja por compradores que, na condição de fiduciários, tiveram seu poder de contestação restringido, seja por construtoras, em relação às limitações de compensação e de restituição de tributos e

contribuições recolhidas a maior.

Transitar com inteligência nesse novo ambiente legal e retirar dele todo o seu potencial econômico é o novo desafio do empreendedor imobiliário. A atuação no setor demanda ações preventivas que mantenham os negócios livres dos riscos jurídicos decorrentes do desatendimento a exigências legais e administrativas que podem resultar em impedimentos ao empreendimento e conseqüentes prejuízos financeiros. Nessa linha, a legislação ambiental merece especial atenção, pois não há empreendimento viável sem os devidos procedimentos e licenças ambientais, com tendência cada vez mais restritiva.

O mercado imobiliário finalmente está sendo reconhecido como fundamental para o desenvolvimento econômico e social do país e passa pela melhor fase das últimas duas décadas, mas demanda de seus agentes responsabilidade, profissionalismo e competência que dependem cada vez mais de um planejamento jurídico preventivo de qualidade.

Date Created

19/07/2007