

Petilio Viana: Mudanças para o mercado imobiliário

Regulamentada pela Lei nº 4.591/1964, a incorporação imobiliária consiste na atividade empresarial de promover e realizar a construção de um empreendimento imobiliário composto por unidades autônomas. No final, terá natureza jurídica de condomínio edilício.



Durante muito tempo, essa modalidade de negócio existiu

sem que houvesse, por parte do poder público, qualquer tipo de regulamentação específica, ocasionando diversos prejuízos à sociedade que, por muitas vezes, se tornou vítima de empreendimentos imobiliários que nunca foram entregues.

Reconhecendo o caráter de vulnerabilidade dos adquirentes e buscando responsabilizar aqueles que se aventuravam no mundo das incorporações, surge a Lei nº 4.591/1964, instrumento legislativo responsável por criar um sistema jurídico próprio destinado àqueles que adquirissem uma unidade imobiliária na planta ou em fase de construção.

Entre as diversas obrigações atribuídas ao incorporador, uma delas, em especial, sempre se mostrou um grande entrave no desenvolvimento de seus negócios: a necessidade de promover o arquivamento do memorial de incorporação como condição prévia à possibilidade de negociação das unidades que iriam compor o empreendimento.

O memorial de incorporação nada mais é do que um dossiê de documentos relacionados ao incorporador, ao terreno e ao próprio empreendimento a ser construído, contemplando o seu projeto de construção, memorial descritivo das especificações da obra, minuta de convenção de condomínio, entre outros.

Essa exigência acabava se revelando um verdadeiro óbice ao incorporador que, antes mesmo de divulgar o empreendimento, era obrigado a arcar com o alto custo que envolvia a obtenção de todos os documentos que compunha o memorial de incorporação, bem como, os emolumentos devidos pelo seu arquivamento.



A Lei nº 4.591/1964 também condicionava a alienação e oneração das unidades autônomas ao prévio arquivamento do memorial de incorporação, garantindo aos adquirentes a segurança jurídica necessária à tomada de decisão de compra de uma unidade imobiliária na planta ou em fase de construção.

Buscando conferir praticidade e fomentar o desenvolvimento econômico e urbanístico, a Lei nº 14.382/2022 trouxe mudanças significativas ao mercado imobiliário, permitindo que, a partir de então, o incorporador possa negociar sobre seus futuros empreendimentos, anunciando-o, por exemplo, sem que haja o prévio arquivamento do memorial de incorporação, mantendo-se a exigência quanto à alienação e oneração das unidades.

Por mais simplista que pareça, essa novidade possibilita que o incorporador tenha em suas mãos um termômetro de mercado capaz de medir, previamente, a capacidade de absorção do empreendimento a ser lançado, além de se mostrar uma ferramenta determinante na decisão de prosseguimento da incorporação, mitigando riscos e evitando futuros prejuízos, sendo, portanto, bem recebida no setor imobiliário.

Date Created

14/08/2022