Empreendimento legal

Incorporação oferece ao comprador a segurança que ele precisa na hora de fechar o negócio, com a garantia de que o imóvel será entregue no prazo

ESTADO DE MINAS Publicação: 06/05/2012 04:00

Adriana Souza Magalhães enfrentou problemas por causa de falência de construtora

A incorporação imobiliária é imprescindível para todos os empreendimentos, sejam eles comerciais ou residenciais. Mas, antes, é preciso entender que incorporação é o processo de criação de um empreendimento, associado a um terreno, com o objetivo de venda. Para isso, a incorporadora desenvolve um projeto de edifício que vai ser construído em determinada área.
A definição acima é do presidente da Câmara do Mercado Imobiliário e Sindicato das Empresas do Mercado Imobiliário de Minas Gerais (CMI/Secovi-MG), Evandro Negrão de Lima Júnior. Segundo ele, a Lei de Incorporação e Condomínio (Lei 4.591/64), apesar de ter quase 50 anos, "é muito atual e muito estruturada do ponto de vista jurídico".

Entre o que é definido pela lei, há o estabelecimento de toda a documentação necessária para a incorporação, chamada de memorial de incorporação, conforme informa Evandro. "Além disso, a lei é complementada por normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), que definem custos da construção e área do empreendimento a ser incorporado, entre outros itens", acrescenta.

DOCUMENTAÇÃO O maior benefício da incorporação é dar ao comprador a segurança necessária na aquisição de um imóvel, respaldada na legislação específica, como acredita o diretor de Novos Negócios e Incorporação da PDG, Fernando Utsch. "A existência de um documento público e registrado, que definirá com clareza o empreendimento, seus detalhes, forma de construção, datas de entrega, entre outros, traz para o consumidor a certeza de que o incorporador é uma pessoa jurídica séria, idônea e com boas condições de realizar a construção e conclusão do empreendimento imobiliário", esclarece.

A incorporação evita prejuízos como os que sofreram os mutuários da Encol, que teve falência decretada em 1999. Em 1994, a empresária Adriana Souza Magalhães comprou imóvel da construtora no Bairro Cidade Jardim, Região Centro-Sul de Belo Horizonte. Para resolver o problema, ela e outros mutuários tiveram que criar uma associação, que existe até hoje. "Caracterizado o atraso nas obras, em vias da falência da Encol, criamos a associação, tirando o empreendimento da massa falida", conta.

Em busca da melhor solução, os moradores contrataram uma nova construtora sob o regime de obra por administração, uma contabilidade e um escritório de advocacia. "Formamos um comitê de fiscalização, leiloamos as unidades do estoque e fizemos uma nova equalização. Com isso, até quem já tinha quitado com a Encol teve de aportar mais dinheiro", diz Adriana. Apesar de terem conseguido que as 140 unidades fossem entregues, ainda existem pendências, como lamenta a empresária.