



A Importância da Capacitação Jurídica em *Real Estate* para o Mercado de Construção Civil Brasileiro

O Brasil passa por um momento importante em sua economia quanto a Construção Civil e todos os negócios a ela associados. Contudo, devido ao déficit habitacional, a estabilidade da moeda e a ascensão das classes C e D, o número de novos empreendedores com foco na incorporação e com eles, os desafios de um crescimento sustentável são permanentes e aumentam a cada dia.

Recentemente, o PROCON de São Paulo publicou a lista dos incorporadores e construtoras mais reclamadas. Os motivos são diversos: atrasos nas obras, má qualidade dos produtos utilizados na construção, divergência entre a promessa de venda e o que foi entregue, entre outros pontos.

Além disso, o judiciário brasileiro aumenta a cada dia seus estoques de ações as serem julgados, tanto com pedido de indenizações por perdas e danos patrimoniais, como também os originados por atrasos e qualidade duvidosa dos materiais utilizados.

Isso poderia ter sido evitado se o conhecimento das noções jurídicas básicas de *Real Estate* (*mercado imobiliário*) para construção civil fossem observados e aplicados desde o momento do planejamento, antes do ingresso do memorial de incorporação. Além das tradicionais leis da incorporação (4591/64 e 6766/79) os incorporadores e investidores, deverão dominar as obrigações e responsabilidades previstas na Lei 8078/90 (*Código de Defesa do Consumidor*).

O domínio dessas legislações garante clara noção dos riscos assumidos e poderia evitar desde autuações, prejuízo de imagem e inquéritos criminais vinculados a venda de unidades sem devido registro de incorporação.

As equipes estratégicas devem também compreender a importância de um bom planejamento societário e tributário, capazes de gerar fluxos de investimentos com menor custo do dinheiro e maior rentabilidade, pautada na escolha certa da aferição de lucros e ajustes tributários e sobretudo questões pré contratuais e de transparência na relação comercial realizada.

Esses conhecimentos também auxiliam na decisão de uma arquitetura jurídica capaz de captar recursos com menor custo, como o caso do uso das SPEs combinadas com Patrimônio de Afetação.

O mercado tem muito ainda a crescer e lucrar, contudo, não terá espaço para empresas não profissionalizadas, pois o custo dos intangíveis atrelados a má prestação de serviços, para um produto que tem função social no Brasil determina a justa prevenção jurídica por parte dos empresários de construção, que só poderá ocorrer com o planejamento e conhecimento prévios capazes de determinar riscos, o custo da reclamação, com foco na fidelização dos clientes.

Fábio Lopes Soares, advogado, fundador da Bureau Sapiencia, membro da Comissão Permanente de Direito e Relações de Consumo da OAB SP, é professor de Direito na Construção Civil e Relações de Consumo da Escola de Economia e da Escola de Direito Rio da Fundação Getulio Vargas.