

Personalidade Acadêmica Homenageada:

Alberto Emílio Ferral (Universidade Blas Pascal – Cordoba)

EFEITOS JURÍDICOS DA PANDEMIA NO PRAZO DE DENÚNCIA DA INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA

HENRIQUE RIBEIRO CARDOSO

Doutor em Direito, Estado e Cidadania (UGF/Rio), com Pós-doutorado em Democracia e Direitos Humanos (IGC - Universidade de Coimbra) e Pós-doutorado em Direitos Humanos e Desenvolvimento (PPGCJ/UFPB); Mestre em Direito, Estado e Cidadania (UGF/Rio); Professor do Programa de Pós-graduação da Universidade Federal de Sergipe (PRODIR/UFS) e do Programa de Pós-graduação da Universidade Tiradentes (PPGD/UNIT); Promotor de Justiça Titular da Fazenda Pública em Sergipe (MPSE). Líder do Grupo de Pesquisa Constitucionalismo, Cidadania e Concretização de Políticas Públicas. henrique@mpse.mp.br

PEDRO ERNESTO CELESTINO PASCOAL SANJUAN

Mestre em Direito pela Universidade Tiradentes (UNIT/SE). Especialista em Direito Imobiliário pela Universidade Anhanguera. Graduado em Direito pela Pontifícia Universidade Católica de Goiás (PUC/GO). Graduado em Economia pela Universidade Tiradentes (UNIT/SE). Presidente da Comissão de Direito Imobiliário, Notarial e Registral da OAB/SE. Diretor em Sergipe do Instituto Brasileiro de Direito Imobiliário (IBRADIM). Membro do Conselho Jurídico da Câmara Brasileira da Indústria da Construção (CONJUR/CBIC). Membro da Comissão de Direito Notarial e Registral do Instituto Brasileiro de Direito Imobiliário (IBRADIM). Membro da Comissão Especial de Direito Imobiliário do Conselho Federal da OAB. Membro do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano e Ambiental de Aracaju (CONDURB). Pesquisador no grupo de pesquisa Constitucionalismo, Cidadania e Concretização de Políticas Públicas. Advogado. Parecerista. Autor de livros e artigos jurídicos. pedrocelestino_se@hotmail.com

Personalidade Acadêmica Homenageada:

Alberto Emílio Ferral (Universidade Blas Pascal – Cordoba)

RESUMO

A Incorporação Imobiliária consiste na atividade empresarial complexa de promoção e realização de construção para alienação total ou parcial de edificação ou conjunto de edificações compostas de unidades autônomas, nos termos da Lei 4.591 de 16 de dezembro de 1964.

O incorporador, por definição, é aquele que reúne, coordena pessoas e fatores de produção necessários para edificação de um determinado empreendimento com objetivo econômico que, dentre outras atividades, faz a prospecção do terreno, os estudos preliminares de viabilidade econômico-financeira, a negociação e assinatura do contrato de compra e venda da área, a definição do projeto, os protocolos de licenciamento, a obtenção do alvará de construção, o lançamento ao público, a construção, a averbação do HABITE-SE, relacionando-se diretamente com o proprietário do terreno, cartórios, poder público, corretores de imóveis, adquirentes, construtores, agentes financeiros etc.

No campo das responsabilidades, o incorporador assume perante os adquirentes uma obrigação de resultado e uma obrigação de fazer, sendo esta última composta pela construção do empreendimento e transferência efetiva das unidades autônomas aos seus adquirentes.

Assim, a incorporação imobiliária normalmente precede por muito anos ao seu lançamento público e à efetiva construção, de modo que alguns empreendimentos levam vários anos da sua concepção até a entrega das unidades aos adquirentes.

Pois bem, em que pese todos os estudos e esforços dispendidos ao longo de todos esses anos, *s.m.j.*, o que definirá a viabilidade econômico-financeiro de um empreendimento imobiliário será o seu efetivo lançamento ao público, hipótese em que a sua performance de venda projetará o seu fluxo de caixa, convertendo a receita de vendas em “tijolos”.

Esse “teste” de mercado é de fundamental importância, sobretudo pelo interesse público envolvido nas incorporações imobiliárias, haja vista que o sucesso do empreendimento repercute positivamente não só em relação aos seus adquirentes como em relação à toda a sociedade, sobretudo porque a existência de um fluxo de

Personalidade Acadêmica Homenageada:

Alberto Emílio Ferral (Universidade Blas Pascal – Córdoba)

pagamento substancialmente estável e seguro proporcionará o cumprimento de todas as obrigações assumidas pelo incorporador, como também, a construção do empreendimento.

Com efeito, esse “teste” de viabilidade econômico-financeira é tão importante que a Lei nº 4.591 de 16 de dezembro de 1964 previu no seu artigo 34 que o incorporador poderá fixar no memorial de incorporação o prazo de carência, dentro do qual é lícito a este desistir do empreendimento, sendo a única hipótese legal de resilição contratual por iniciativa do empreendedor, ou seja, esta é a única hipótese para desfazimento contratual sem caracterização de culpa e imposição de penalidades.

Esse dispositivo tem como propósito e natureza, mitigar os riscos relacionados à viabilidade econômico-financeira do empreendimento imobiliário, impossíveis de serem fielmente aferidos unicamente por meio de projetos e simulações, sendo necessário o seu efetivo lançamento ao mercado, razão pela qual a lei de regência autoriza a fixação de um prazo decadencial para desistência do empreendimento.

Dessa forma, o cenário atual pandêmico associado à incerteza econômica decorrente do estado de calamidade pública e a real capacidade e velocidade de recrudescimento da atividade econômica brasileira, nos parece autorizar a suspensão do prazo de carência da incorporação.

Nesse sentido, a Lei nº 14.010 de 10 de junho de 2020 que “*Dispõe sobre o Regime Jurídico Emergencial e Transitório das relações jurídicas de Direito Privado (RJET) no período da pandemia do coronavírus (Covid-19)*”, estabeleceu o dia 20 de março de 2020 como termo inicial do eventos derivados da pandemia (art. 1º, § único) e suspendeu os prazos prescricionais e decadenciais até o dia 30 de outubro de 2020 (art. 3º, §§1º e 2º), de modo que, *s.m.j.*, o prazo de denúncia da incorporação estará abarcado por esses dispositivos.

Pelo exposto, o presente trabalho tem como objetivo por meio da análise conjunta e sistematizada da Lei nº 4.591 de 16 de dezembro de 1964 e da Lei nº 14.010 de 10 de junho de 2020, sempre à luz da Constituição Federal, apresentar uma conclusão acerca da possibilidade de suspensão do prazo de denúncia da

Personalidade Acadêmica Homenageada:

Alberto Emílio Ferral (Universidade Blas Pascal – Córdoba)

incorporação imobiliária enquanto perdurar o estado pandêmico no Brasil, privilegiando decisões pautadas na responsabilidade social e ética empresarial em detrimento de decisões precipitadas e irrefletidas de desistência ou, em outra via, de prosseguir com um empreendimento sem viabilidade econômico-financeira, em ambas as hipóteses, prejudicando os adquirentes e a sociedade.

Por fim, a metodologia utilizada foi lastreada pelo raciocínio dedutivo, partindo de aspectos gerais para os específicos, iniciando com a exposição do tema, em seguida, a legislação aplicável e, por fim, a conclusão acerca da possibilidade de suspensão do prazo de denúncia da incorporação imobiliária enquanto perdurar o estado pandêmico no Brasil.

REFERÊNCIAS

BRASIL. **Lei n. 4.591, de 16 de dezembro 1964**. Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias. *Diário Oficial da União*, Atos do Poder Legislativo. Brasília, DF, 21 dez. 1964. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l4591.htm. Acesso em 20 mai. 2020.

_____. **Lei nº 14.010, de 10 de junho de 2020**. Dispõe sobre o Regime Jurídico Emergencial e Transitório das relações jurídicas de Direito Privado (RJET) no período da pandemia do coronavírus (Covid-19)". *Diário Oficial da União*, Atos do Poder Legislativo. Brasília, DF, 12 jun. 2020. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2019-2022/2020/lei/L14010.htm. Acesso em 01 ago. 2020.

CHALHUB, Melhim Namem. **Incorporação imobiliária**. 5ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 2019.

LUCA, Guilherme Domingos de; ARÊA LEÃO JÚNIOR, Teófilo Marcelo de. MINHA CASA, MINHA VIDA: EXTENSÃO DO DIREITO À MORADIA E PROTEÇÃO CONSTITUCIONAL. *Revista Jurídica*, [S.l.], v. 3, n. 40, p. 127 - 148, jan. 2016. ISSN 2316-753X. Disponível em: <http://revista.unicuritiba.edu.br/index.php/RevJur/article/view/1335>>. Acesso em: 23 out. 2020. doi:<http://dx.doi.org/10.21902/revistajur.2316-753X.v3i40.1335>.

NETO, Miguel Kfourri; TAVARNARO, Roberto Ribas. ENSAIO SOBRE A COBRANÇA DA COMISSÃO DE CORRETAGEM IMOBILIÁRIA AO ADQUIRENTE À LUZ DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR. *Revista Jurídica*, [S.l.], v. 2, n. 43, p. 479 - 492, fev. 2017. ISSN 2316-753X. Disponível em:

Personalidade Acadêmica Homenageada:

Alberto Emílio Ferral (Universidade Blas Pascal – Cordoba)

<<http://revista.unicuritiba.edu.br/index.php/RevJur/article/view/1849>>. Acesso em: 23 out. 2020. doi:<http://dx.doi.org/10.21902/revistajur.2316-753X.v2i43.1849>.

SANTOS, Flauzilino Araújo dos. **Condomínio e incorporações no registro de imóveis: teoria e prática**. São Paulo: Mirante, 2012.