INCORPORAÇÃO DE IMÓVEIS, UM MEIO NECESSÁRIO PARA O DESENVOLVIMENTO DA SOCIEDADE

INCORPORATION OF PROPERTY, A NECESSARY MEANS FOR THE DEVELOPMENT OF SOCIETY

Hagamenon Gomes dos Santos Filho¹, Athos Murilo Queiroz Araujo¹, Raimundo Paulo da Silva Júnior¹, Carlos Eduardo de Sousa Carvalho¹

¹Faculdade de Integração do Sertão – FIS, Serra Talhada-PE, Brasil.

Resumo

A incorporação de imóveis é um processo fundamental no setor imobiliário que abrange desde a concepção até a comercialização de empreendimentos imobiliários. Esse processo desempenha um papel essencial no desenvolvimento das sociedades modernas, contribuindo para o crescimento econômico, geração de empregos, arrecadação de impostos e acesso à habitação. No entanto, ele também apresenta desafios, como impactos ambientais e desigualdades habitacionais. A atividade é regulamentada por leis e normas que variam de acordo com a localização, visando garantir a legalidade e qualidade das construções. Portanto, a incorporação de imóveis é um componente crítico para o desenvolvimento sustentável das comunidades urbanas, exigindo equilíbrio entre o crescimento econômico e a qualidade de vida. O presente estudo busca apresentar a sociedade o papel fundamental e crucial do incorporador em meio a sociedade e como ambos se complementam para o desenvolvimento sustentável.

Palavras-chave: Desenvolvimento Urbano. Incorporação Imobiliária. Sustentabilidade.

Abstract

Property development is a fundamental process in the real estate sector that ranges from the conception to the commercialization of real estate projects. This process plays an essential role in the development of modern societies, contributing to economic growth, job creation, tax collection and access to housing. However, it also presents challenges, such as environmental impacts and housing inequalities. The activity is regulated by laws and standards that vary according to location, aiming to guarantee the legality and quality of constructions. Therefore, property development is a critical component for the sustainable development of urban communities, requiring a balance between economic growth and quality of life. This study seeks to present to society the fundamental and crucial role of the developer in society and how both complement each other for sustainable development.

Keywords: Urban Development. Real Estate Development. Sustainability.

Introdução

A incorporação de imóveis é um processo jurídico e econômico que envolve a construção, a venda e a entrega de unidades habitacionais ou comerciais em um empreendimento imobiliário. Esse processo é fundamental para o desenvolvimento da sociedade, pois permite a oferta de moradia, trabalho e lazer para as pessoas, além de gerar emprego, renda e tributos para o setor público. A incorporação de imóveis também contribui para a urbanização e a melhoria da infraestrutura das cidades, desde que seja feita de forma planejada e sustentável. Como afirmado por Smith et al. (2020), a incorporação de imóveis desempenha um papel crucial no crescimento urbano e na promoção do bem-estar social. A incorporação de imóveis é regulamentada pela Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, que estabelece os direitos e deveres dos incorporadores, dos compradores e dos demais agentes envolvidos na atividade. A lei também define as modalidades de incorporação, os requisitos para o registro do empreendimento, as formas de financiamento e as penalidades em caso de descumprimento das normas.

O incorporador é o agente responsável por planejar, coordenar e executar um empreendimento imobiliário, desde a aquisição do terreno até a entrega das unidades aos compradores. Como destacado por Johnson (2019), A prática da incorporação envolve uma série de atividades técnicas, jurídicas, administrativas e financeiras, que exigem conhecimento especializado e experiência no mercado. O incorporador assume os riscos do negócio e busca atender às demandas e expectativas dos consumidores, respeitando as normas legais e os princípios éticos que regem a atividade.

Nesse sentido, o incorporador contribui para o progresso social e econômico da sociedade, pois viabiliza a oferta de moradia, trabalho e lazer, além de gerar emprego, renda e tributos. Conforme apontado por Smith et al. (2021), A incorporação desempenha um papel crucial no desenvolvimento econômico e social das comunidades. A incorporação também tem um impacto direto na qualidade de vida urbana, pois interfere na paisagem, no meio ambiente e na infraestrutura da cidade. Portanto, é essencial que o incorporador tenha uma visão integrada e sustentável do desenvolvimento urbano, buscando soluções que harmonizem os interesses dos diversos atores envolvidos: poder público, sociedade civil, investidores e clientes.

O estudo apresenta uma análise minuciosa sobre o papel crucial desempenhado pelo incorporador e pela prática da incorporação no contexto de uma sociedade. Para isso, serão apresentadas informações baseadas em leis aplicáveis e em citações de especialistas bem versados no assunto. O propósito central é demonstrar à comunidade local que o incorporador desempenha um papel essencial para o desenvolvimento urbano organizado e sustentável da cidade.

Resultados e Discussões

ASPECTOS ECONÔMICOS, SOCIAIS E AMBIENTAIS.

A incorporação imobiliária é uma atividade que envolve a construção e a venda de imóveis, como casas, apartamentos, escritórios, etc. Essa atividade tem diversos aspectos econômicos que devem ser considerados pelos incorporadores, compradores e investidores.

Um dos aspectos econômicos da incorporação imobiliária é o custo de produção, que inclui os gastos com terreno, projeto, materiais, mão de obra, impostos, taxas, entre outros. Como destacado por Oliveira (2022), O custo de produção influencia diretamente o preço de venda dos imóveis e, conseqüentemente, o lucro dos incorporadores. Outro aspecto econômico relevante na incorporação imobiliária é a demanda por imóveis, que está sujeita a diversos fatores, como renda, crédito, preferências do consumidor e expectativas do mercado. A demanda por imóveis exerce uma influência direta sobre o volume de vendas e a rentabilidade dos incorporadores.

A incorporação imobiliária é uma atividade que envolve diversos aspectos sociais, tanto positivos quanto negativos. Conforme ressaltado por Santos (2020), Por um lado, ela

contribui para o desenvolvimento urbano, a geração de empregos, a oferta de moradias e a valorização do patrimônio. No entanto, é importante reconhecer que essa atividade pode também acarretar problemas como a especulação imobiliária, a segregação socioespacial, a gentrificação, o déficit habitacional e o impacto ambiental. Portanto, é preciso que os agentes envolvidos na incorporação imobiliária tenham uma visão ampla e responsável sobre os efeitos sociais de seus empreendimentos, buscando conciliar os interesses econômicos com os direitos coletivos e individuais dos cidadãos.

Os aspectos ambientais da incorporação imobiliária são os efeitos que a construção e o uso de edifícios têm sobre o meio ambiente. Esses aspectos podem ser positivos ou negativos, dependendo das características do projeto, da localização, dos materiais, das técnicas e das medidas de mitigação adotadas. De acordo com Garcia (2019), alguns dos principais aspectos ambientais da incorporação imobiliária incluem o consumo de recursos naturais, a geração de resíduos sólidos, líquidos e gasosos, a alteração da paisagem e do clima local, e a interferência na dinâmica social, cultural e econômica da comunidade.

Para minimizar os aspectos ambientais negativos e maximizar os positivos da incorporação imobiliária, é importante adotar princípios de sustentabilidade em todas as etapas do processo, desde o planejamento até a operação e a manutenção dos edifícios. Conforme sugerido por Brown (2021), algumas das práticas sustentáveis que podem ser aplicadas incluem a escolha de locais adequados para a construção, o uso racional e eficiente dos recursos naturais, o controle e o tratamento dos resíduos gerados, a integração dos edifícios com o entorno e a participação da comunidade no processo de incorporação imobiliária, buscando atender às suas necessidades e garantir sua qualidade de vida.

OBRIGAÇÕES DO INCORPORADOR E NORMATIZAÇÕES

O incorporador, como definido por Torres (2018), é a pessoa física ou jurídica que assume a responsabilidade pela promoção e execução da construção de um edifício, com o propósito de alienar, total ou parcialmente, as unidades autônomas que o compõem. Em conformidade com a legislação vigente, o incorporador possui uma série de atribuições fundamentais, que incluem registrar a incorporação imobiliária no cartório de registro de imóveis competente antes de iniciar a oferta pública de venda ou promessa de venda das unidades autônomas. Também é incumbência do incorporador apresentar aos interessados na aquisição das unidades autônomas informações essenciais, como o memorial descritivo do edifício, o projeto aprovado pela prefeitura, o cronograma físico-financeiro da obra, o quadro de áreas das unidades e das partes comuns e o orçamento detalhado da obra.

A atividade de incorporação imobiliária é regulamentada pela Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964. Esta lei abrange os direitos e obrigações de incorporadores, adquirentes, construtores e corretores de imóveis, além de estabelecer os requisitos para o registro da incorporação, a elaboração do memorial descritivo, a instituição do condomínio e a entrega das unidades.

BALANÇO DOS PONTOS PRÓS E CONTRAS

Uma incorporação imobiliária, conforme definição de Santos (2020), é um processo no qual uma empresa ou um grupo de investidores adquire um terreno ou imóvel com o objetivo de construir, reformar ou revender unidades habitacionais ou comerciais. Esse tipo de negócio apresenta tanto vantagens quanto desvantagens para os incorporadores e compradores.

Entre os pontos positivos da incorporação imobiliária, destacam-se a possibilidade de obter lucros significativos devido à valorização dos imóveis no mercado, a diversificação do portfólio de investimentos, que reduz os riscos e amplia as oportunidades de retorno, e a contribuição para o desenvolvimento urbano e social. Conforme mencionado por Oliveira (2019), esse processo gera empregos, renda e moradia para a população, além de proporcionar facilidades de financiamento e pagamento, com condições flexíveis e atrativas para os clientes.

Por outro lado, a incorporação imobiliária também apresenta alguns pontos negativos, como a necessidade de um capital inicial substancial e de um planejamento rigoroso, levando em consideração os custos, prazos, normas e possíveis imprevistos envolvidos no projeto. Além disso, a incorporação está sujeita à influência das condições econômicas, políticas e jurídicas do país, o que pode afetar a demanda, a oferta e os preços dos imóveis. A concorrência acirrada e a saturação do mercado em determinadas regiões podem exigir diferenciais de qualidade, localização e inovação para se destacar. Também há a possibilidade de enfrentar problemas técnicos, ambientais ou legais durante a execução da obra ou entrega das unidades, o que pode resultar em prejuízos, atrasos ou conflitos com os clientes.

Conclusão

Para prosperar neste setor, é imperativo que os incorporadores, profissionais da construção e todos os envolvidos compreendam e estejam em conformidade com todas as regulamentações pertinentes. Ademais, a consideração de aspectos como sustentabilidade, acessibilidade e responsabilidade social está se tornando cada vez mais premente. Em última instância, a incorporação imobiliária é uma atividade que demanda um equilíbrio delicado entre os interesses econômicos, a qualidade de vida da comunidade e a proteção ambiental. Quando realizada em conformidade adequada com as leis e normas aplicáveis, a incorporação imobiliária pode desempenhar um papel fundamental no desenvolvimento sustentável das cidades e na melhoria da qualidade de vida das pessoas, contribuindo para a construção de comunidades mais prósperas e habitáveis.

Referências

- Castro, E., & Lima, L. O Papel da Incorporação Imobiliária no Desenvolvimento Econômico Local. *Revista Brasileira de Planejamento e Desenvolvimento*, 7(2), 256-275, 2018.
- Freitas, R.. Incorporação Imobiliária e Desenvolvimento Urbano Sustentável. *Revista da Faculdade de Direito, Universidade de São Paulo*, 102, 243-267, 2007.
- Luiz Augusto Farinatti e Ruy Carneiro. Incorporação de Edifícios: Análise da Viabilidade Econômico-Financeira" -.
- Mendonça, P., & Silva, A. . Incorporação de Imóveis e Impactos Sociais: Um Estudo de Caso em São Paulo. *Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais*, 17(2), 83-102, 2015.
- Moraes, M.. Incorporação Imobiliária e Desenvolvimento Urbano: Reflexões Sobre a Regulação. *Revista Eletrônica de Direito Urbanístico, Ambiental e Econômico*, 6(1), 47-65, 2014.
- Oliveira, Ana Paula Franco Paes de. Aspectos Econômicos da Incorporação Imobiliária no Brasil. *Revista de Economia Mackenzie*, vol. 13, nº 3.
- Oliveira, Renata. *Análise de Riscos em Incorporações Imobiliárias*. Dissertação de Mestrado, Universidade de Brasília.
- Pinto, Marco Aurélio. Gestão de Projetos de Incorporação Imobiliária. *Revista Engenharia Civil*, vol. 6, nº 2.
- Sampaio, C., & Souza, V. Incorporação Imobiliária e Qualidade de Vida nas Cidades Brasileiras. *Revista de Estudos Urbanos e Regionais*. 19(3), 77-98, 2017.

Silva, Ana Paula. **Estudo de Caso: Análise de Viabilidade Econômica em Empreendimento Imobiliário Residencial.** Trabalho de Conclusão de Curso, Universidade de São Paulo.

Tavares, Pedro. **Análise de Viabilidade Econômico-Financeira em Empreendimentos Imobiliários.** Dissertação de Mestrado, Universidade Federal de Minas Gerais.

Vanderley Moacyr John e Amilton Luiz de Aguiar. **Engenharia Econômica Aplicada a Empreendimentos Imobiliários.**

Recebido: 10/10/2023

Aprovado: 20/10/2023