

Permutar terreno com construtora exige cautela

KÊNIO DE SOUZA PEREIRA *

Com a entrada em vigor do novo Plano Diretor de Belo Horizonte, o volume de negócios foi intensificado, pois no período de vacância de seis meses, que termina em 5 de fevereiro de 2020, será possível aprovar novos empreendimentos sem perder o coeficiente de aproveitamento da lei anterior, o qual permite construir bem mais que o coeficiente de apenas uma vez a área do terreno previsto na nova lei. Bons negócios podem ser realizados nessa período de seis meses, pois poderá o construtor obter algumas vantagens da nova legislação (Lei nº 11.181, de 08/08/19) e ainda aproveitar os benefícios da lei anterior que ainda vigoram até 04/02/20.

No cenário atual de desaquecimento da economia, várias construtoras, com o intuito de não se descapitalizarem, estão propondo para os proprietários de terreno a permuta do mesmo por unidades a serem ali construídas conforme empreendimento idealizado. Ao aceitar a permuta com a construtora o proprietário do terreno perde este *status*, tornando-se condômino e proprietário de uma fração ideal do terreno.

Isso representa um risco expressivo para o dono do terreno, pois caso o empreendimento não prospere, ele poderá ficar sem seu terreno e sem as unidades prometidas. Resumindo, nesse tipo de negócio, o dono do terreno assume os riscos do empreendimento juntamente com a construtora, sendo necessário alguns cuidados para que ele não venha a figurar como incorporador perante os futuros compradores.

Um ponto de grande importância é o desequilíbrio de conhecimento que favorece o construtor, pois em geral o proprietário do terreno não domina as complexidades que envolver a construção de um empreendimento.

Normalmente, os contratos de permuta são elaborados pelo próprio construtor, que nunca dispensa seu advogado especializado, pois este insere as cláusulas que protegem seus interesses, deixando de constar as condições que possam vir a proteger o dono do terreno. Certamente que o ideal é o proprietário receber em dinheiro pelo seu terreno. Entretanto, se mostra sedutora a proposta de receber valor bem maior com base no pagamento por meio de unidades construídas, mas é necessário que o permutante tenha uma visão financeira aguçada para entender essa matemática, evitando assim ser iludido com valores que não são bem aqueles. Vários são os fatores que devem ser considerados para compreender e negociar o pagamento futuro, pois o imóvel só renderá aluguel ou será utilizável daqui a dois ou três anos, sendo que o dinheiro recebido hoje poderá ser aplicado de imediato no mercado financeiro.

A falta de uma assessoria especializada, que aponte os riscos jurídicos nesse tipo de negócio coloca o proprietário de terreno numa posição extremamente frágil, podendo resultar em situações desastrosas que nunca são ventiladas por quem deseja convencê-lo a concluir o negócio. Tendo em

vista que autorizou a venda, dependendo do formato do negócio, poderá vir a ser réu juntamente com o construtor nas ações propostas por compradores que tiverem prejuízos.

Certamente, quem deseja concluir o negócio, nunca alerta o proprietário do terreno sobre o que prevê a Lei de Incorporação em condomínio, nº 4.591/64, que tem como foco proteger os compradores. O artigo 31 da Lei 4.591/64 determina que a iniciativa e a responsabilidade das incorporações caberão ao incorporador, que somente poderá ser o proprietário do terreno, o promitente comprador, o cessionário deste, devendo satisfazer os requisitos da alínea "a" do artigo 32. Poderá ainda o construtor ou o corretor de imóveis responder como incorporador, sendo que todos responderão solidariamente por qualquer problema.

Resalte-se que os proprietários de terreno e/ou os corretores de imóvel, quase em sua totalidade, não estão aptos a verificar as consequências nefastas deste tipo de negociação, pois não atuam nos processos judiciais decorrentes da falta de conclusão do empreendimento.

A maioria das pessoas desconhece ser possível o comprador exigir multa de 50% sobre o valor que pagou caso o empreendimento seja comercializado sem o prévio registro da incorporação no Ofício de Imóveis e que em alguns casos o incorporador e o construtor podem responder criminalmente (artigos 65 e 66) por irregularidades, podendo tais problemas atingirem o permutante diante

da solidariedade prevista no § 3º do artigo 31 da Lei 4.591/64.

Porém, infelizmente, o que vem ocorrendo é o aumento dos casos de proprietários de terreno prejudicados nas malfadadas permutas por unidades a construir, bastando ver os vários "esqueletos" de prédios inacabados nos mais diversos pontos da cidade.

É necessário que o proprietário se cerque de todas as informações possíveis: solidez e capacidade financeira da construtora com a qual está realizando o negócio, viabilidade do empreendimento proposto, cumprimento de legislação cabível, dentre outros pontos. Entretanto, isso tem sido ignorado, deixando de ser analisado os documentos que aumentem a sua garantia, vindo a procuração e o contrato serem assinados contando com a sorte.

Dessa forma, é essencial que o permutante busque assessoria jurídica isenta, que não venha a ter sua remuneração atrelada ao êxito do negócio, pois assim seu advogado de confiança poderá atuar melhor em defesa do seu cliente, podendo às vezes, orientá-lo a fazer outro negócio. A segurança dos negócios imobiliários só existe quando as transações são realizadas com a reflexão dos problemas que podem ocorrer, sendo fundamental profissionalismo e conhecimento.

* Advogado e Presidente da Comissão de Direito Imobiliário da OAB-MG, Conselheiro da Câmara do Mercado Imobiliário de MG e do Secovi-MG e Diretor da Caixa Imobiliária Netimóveis